



Begründung

zur Bebauungsplanänderung

"Eschelen-Herrenespan"

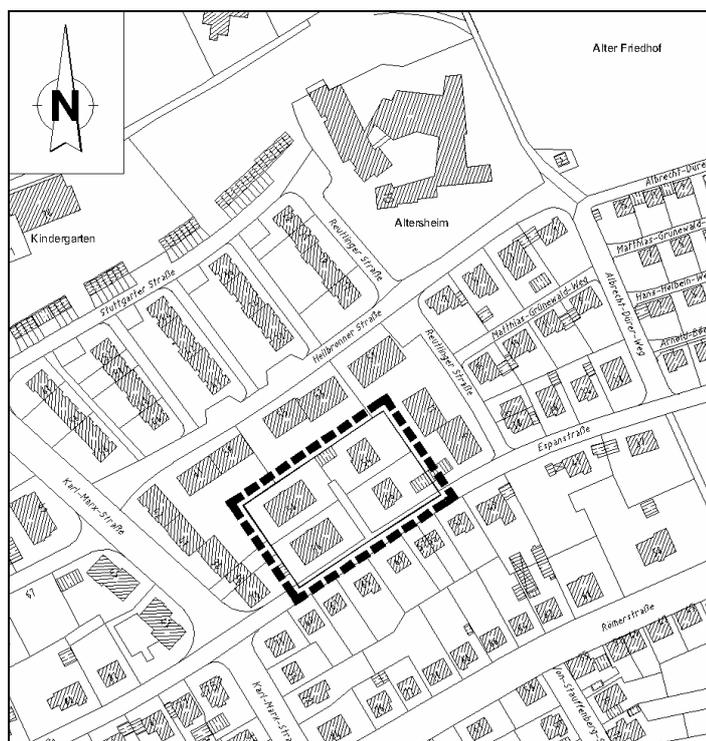
im Stadtbezirk Schwenningen

vom 13.12.1994

1. Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsgebiet des Stadtbezirks Schwenningen, in Mitten eines bereits bebauten Wohngebietes, nördlich der Espanstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind aus dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan ersichtlich:



2. Anlaß zur Planänderung:

Für den oben dargestellten Bereich ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Eschelen-Herrenespan“ aus dem Jahre 1964 vorhanden. Dieser weist 4 Baufenster für eine 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ = 0,15 / 0,16 und einer GFZ = 0,30 aus. Diese Festsetzungen lassen keine Entwicklungsmöglichkeiten zu, wie sie für die Bedürfnisse einer heutigen Wohnbebauung erforderlich sind.

Deshalb soll dieses Gebiet eine Nachverdichtung erhalten, d.h. die GRZ soll entsprechend der BauNVO auf 0,4 angepaßt und erhöht werden. Die überbaubare Fläche wird entsprechend der geplanten GRZ vergrößert. Die Festsetzung einer GFZ entfällt. Die bisherige 2-geschossige Bauweise mit Kniestock = 0,40 m wird durch eine max. Traufhöhe = 7,10 m ersetzt.

Das Verfahren wird nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) durchgeführt.

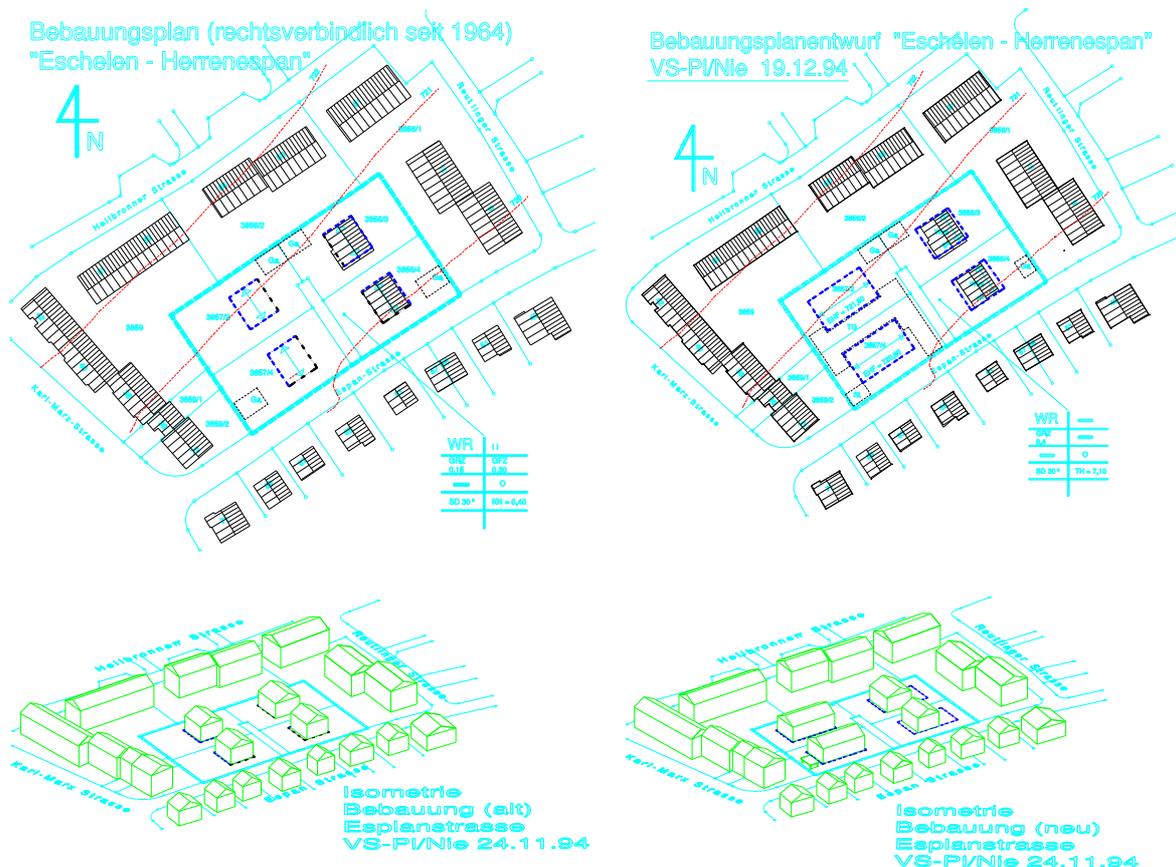
3. Übergeordnete Planung:

Die Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

4. Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Durch die Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Flächen und die Ausnutzung der Grundstücke an den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnungsbau angepaßt. Die in den letzten Jahren verstärkt auftretende Wohnungsknappheit kann dadurch entgegen gewirkt und dem dringenden Wohnraumbedarf des Stbz. Schwenningen durch ein relativ gut verdichtetes Wohngebiet (die Ausnutzung der Grundstücke entspricht der Obergrenze der BauNVO) entsprochen werden.

In den dargestellten Skizzen wird der wesentliche Unterschied in der überbaubaren Fläche zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der geplanten Änderung - im Lageplan und in der Isometrie - zeichnerisch erläutert.



Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sieht ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO vor.

5. Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.922 qm.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend der umgebenden baulichen Nutzung und der bisherigen Ausweisung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden die Ausnahmen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe - da diese Einrichtungen nicht der vorhandenen Umgebung entsprechen und der Wahrung eines ungestörten Wohnens entgegen stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Traufhöhe bestimmt.

Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / Außenwand, wurde zur verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Umgebung eingeführt.

Wohngebiete müssen insbesondere in den großen Stadtbezirken eine entsprechende Wohndichte aufweisen. Um die von der Landesplanung geforderte Wohndichte von 80 bis 100 Einwohner / ha zu erzielen, ist es notwendig, daß die Ausnutzungswerte wie die Grundflächenzahl (GRZ) auf die höchst zulässige Ausnutzung gemäß der BauNVO festgesetzt wird.

7. Bebauung der Grundstücke, Bauweise:

Für die Bebauung der Grundstücke ist eine 2-geschossige, offene Bauweise für Wohngebäude vorgesehen.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen entspricht den bisherigen Festsetzungen und der Umgebung.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Um eine relativ große Freiheit bei der Gestaltung der Wohngebäude zu erhalten, werden nur die Dachaufbauten in ihrer Lage und Größe geregelt.

Werbeanlagen werden entsprechend dem Gebietscharakter nur an der Stätte der Leistung mit Größenbeschränkungen und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar, zugelassen, damit auch von „Außen“ das Wohnen verdeutlicht wird.

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Material auszuführen, damit eine möglichst gering versiegelte Fläche entsteht, da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt.

Um einen möglichst geschützten Wohnbereich auch im Außenbereich entstehen zu lassen, sind Sichtschutzwände auch an Grundstücksgrenzen zulässig.

9. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Verkehrsflächen

Sämtliche Erschließungsflächen sind vorhanden. Das Plangebiet wird über die Espanstrasse erschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze in ausreichender Anzahl untergebracht.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird durch die EVS sichergestellt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nach den Regeln des DVGW`s für Trink- und Löschwasserversorgung ausgelegt. Das Wasserdargebot ist über die Bevorratung gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan enthalten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich.

11. Kosten für die Planrealisierung

Die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen und Kosten sind daher nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

Brutto Bauland	100 %	=	0,3922 ha
- Reines Wohngebiet	93,12 %	=	0,3652 ha
- Verkehrsflächen	6,88 %	=	0,0270 ha

Anzahl der Einwohner / ha

18 WE x 2,4 = 38 E : 0,3922 ha = 97 E / ha

Villingen-Schwenningen, den 28. Oktober 2003

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.
Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister