

## BEGRÜNDUNG

Zur Bebauungsplan - Änderung " Deutenberg Mitte u. West "  
vom 30.05.1983

### 1. Vorbemerkungen:

- a) Am 20.01.1982 beschloß der Gemeinderat die Änderung des oben genannten Bebauungsplans für die noch nicht umgelegten Teile des Deutenbergs im Bereich der Bebauungspläne " Deutenberg - Mitte " und " Deutenberg West ". Die Umlegungsverhandlungen haben gezeigt, daß die Grundstückseigentümer mit den ausgewiesenen Mehrfamilienhäusern und der verdichteten Flachbauweise nicht einverstanden sind: Sie wünschen durchweg eine freistehende Familienheimbebauung mit Satteldächern.

Das gesamte zu ändernde Gebiet umfaßt eine Fläche von 13,13 ha. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne sollen in der Weise geändert werden, bzw. neu überplant werden, daß überwiegend freistehende Familienheime errichtet werden können.

Die bestehende und geplante Haupterschließung ( Deutenbergring ) wird dabei nicht verändert.

- b) Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung von
- 84 Baugrundst. für 1 - geschossige Einzelhäuser mit ausbaufähigem Dach
  - 4 Baugrundst. für 1 - 2 geschossige Einzelhäuser als Grenzbebauung
  - 51 Baugrundst. für 2 - geschossige Doppelreihen - bzw. Stadthäuser
  - einem kleinen Versorgungszentrum mit 12 Wohnungseinheiten
  - einer Fläche für den Gemeinbedarf ( kirchl. Versammlungsstätte )
  - 4 Baugrundstücke f. 2 - geschossige Mehrfam.häuser

### 2. Rechtsgrundlagen :

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes ( BBauG ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 ( BGBI. I. S. 2256 );

- b) §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 ( BGBl. I. S. 1763 );
- c) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie der Darstellung des Planinhalts ( Planzeichen - VO ) vom 30.7.1981 ( BGBl. I. S. 21 );
- e) § 4 der Gemeindeordnung ( GO ) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 16.09.1974 ( Gbl. 373 ) geändert durch das Gesetz vom 26.11.1974 - Artikel 9 - ( GBl. S. 508 )

3. Städtebauliche Konzeption :

a) Flächennutzungsplan:

Der genehmigte Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen - Schwenningen liegt vor. Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes stehen im Übereinklang mit der beabsichtigten Nutzung der Bauflächen im Stadtbezirk Schwenningen nach dem Flächennutzungsplan.

b) Einordnung des Gebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Stadtbezirks Schwenningen und schließt sich an die vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 13,13 ha. Seine Ausdehnung in Nord - Süd - Richtung beträgt ca. 370 m , in Ost - West - Richtung ca. 630 m.

4. Erschließung:

a) Verkehrserschließung:

Das Baugebiet wird über den Brandenburger - ring / Deutenbergring an das Hauptverkehrsstraßennetz des Stadtbezirks Schwenningen , dessen Innenstadt ca. 400 m entfernt liegt, angeschlossen.

b) Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind vorgesehen.

c) Öffentlicher Verkehr:

Im Brandenburgerring befindet sich eine Bushaltestelle für das städtische Nahverkehrsnetz.

5. Topographie:

Das Plangebiet steigt von Westen, Norden, und Osten von einer Höhe von NN 710,00 m auf eine Höhe von NN 714,75 m. Von Süden steigt das Plangebiet von einer Höhe von NN 704,00 m auf dieselbe Höhe von 714,75 m.

6. Ver - und Entsorgung:

Die Ver - u. Entsorgung ist auf allen Gebieten im erforderlichen Umfang vorhanden und gesichert. Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Schwaben sichergestellt, die Wasser - u. Gasversorgung liegt in Händen der Stadtwerke Villingen - Schwenningen GmbH.

Das Bebauungsplangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan für den Stadtbezirk Schweningen generell enthalten.

Die erforderliche Kanalisation für das Baugebiet wurde und wird im Zuge der Erschließung eingelegt. Die nachfolgende Kanalisation ist ausreichend dimensioniert.

Die erforderliche Regenwasserbehandlung nach den Richtlinien des Landes wird in den Jahren 1984/85 durchgeführt.

Die Mittel in Höhe von DM 2 756 000,- sind im Haushaltsplan 1984 ausgewiesen.

Das oberhalb des Bebauungsplangebietes ausgewiesene Rückhaltebecken Villingen Tal hat keinen mittelbaren Einfluß auf das Plangebiet "Deutenberg - Mitte". Der Bau dieses Beckens ist gemäß Prioritätenliste vom 09.02.1984 ( Ziff. 2.3 ) in den Jahren 1986 bis 1988 durchzuführen. Die Gesamtkosten betragen DM 3 550 000,-.

Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Oberer Neckar Villingen - Schwenningen", die hierfür entsprechende Kapazitäten vorhält.

Außerdem wird daraufhingewiesen, daß in dem Plangebiet nur eine Bebauung zugelassen wird, wenn die entsprechenden Abwasserleitungen gesichert sind.



Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die ca. 12 km entfernte Kreismülldeponie Tuningen abgefahren.

7. Folgeeinrichtungen:

Folgeeinrichtungen wie Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, sowie ein Kindergarten sind naheliegend vorhanden.

8. Grün - und Erholungsflächen:

Grün - und Erholungsflächen ( Wiesen, Felder ) befinden sich im nördlichen und östlichen Randgebiet des Bebauungsplanes.

9. Städtebauliche Daten:

a) Nutzung des Plangebietes:

Bruttobauland  
( Gesamtfläche d. Plangebiets ) 100% = 13.13 ha

abzüglich:

- öffentl. Verkehrsflächen	19.04%	=	2.50 ha
- öffentl. Grünflächen	1.75%	=	0.23 ha
- WA - Flächen ( kleines Versorgungszentrum )	1.52%	=	0.20 ha
- Flächen f.d. Gemeinbedarf ( kirchl. Versammlungsstätte )	1.29%	=	0.17 ha

Nettobauland ( WR - Flächen ) 76.40% = 10.03 ha

100% = 13.13. ha

b ) Einwohnerdichte:

- Familienheime	139 WE x Index 3.1 EW = 431 EW
- Einliegerwhng.	139 WE x Index 2.0 EW = 278 EW
- Mehrfamilien- häuser	26 WE x Index 2.7 EW = 70 EW
- Dachgeschoß- whng.	13 WE x Index 1.0 EW = 13 EW
- über Ladenzone	12 WE x Index 2.7 EW = 32 EW

---

329 WE = 824 EW

---

Dichte :    Brutto    63 EW/ha  
             Netto     82 EW/ha

10. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die freiwillige Umlegung durchgeführt.

11. Erschließungskosten:

Straßenbau	DM 3 679 000 .-
Kanalbau	DM 859 000 .-
<hr/>	
Gesamt	DM 4 538 000 .-

Detaillierte Aufstellung der Erschließungskosten

Straßenbau:

1. Deutenbergring ab Tempelhofer Weg bis Einmündung in den Deutenbergring	327 000 .-	DM
2. Deutenbergring ab Rhönweg und nach- trägl. angeordnete Busbucht bis westl. Beh. Plangrenze	484 000 .-	DM
3. Bestehende Erschließung ab Spessartweg im Deutenbergring + Rhönweg + Tempel- hofer Weg einschl. noch auszubauender Gehwege u. Beläge ( 527 000 + 193 000 )	720 000 .-	DM
4. Taunusweg wie vor ( 210 000 + 56 000 )	266 000 .-	DM
5. Deutenbergring ab Taunusweg bis Tempel - hofer Weg ( 150 000 + 108 000 )	258 000 .-	DM
6. Hunsrückweg	198 000 .-	DM
7. Planstraße A	92 000 .-	DM
8. Planstraße B	117 000 .-	DM
Tempelhofer Weg	139 000 .-	DM
Planstraße C	164 000 .-	DM
Planstraße D	143 000 .-	DM
Odenwaldweg	128 000 .-	DM
Planstraße E	100 000 .-	DM
Fußwegverbindungen Deutenbergring - Brandenb. Ring	153 000 .-	DM
Tempelhofer Weg - Bushaltestelle einschl. Treppenanlagen zur Unterführung	156 000 .-	DM
Verbindungswege Rhönweg - Hunsrückweg	176 000 .-	DM
Verbindungsweg Planstr. C - Planstr. D	81 000 .-	DM
Verbindungsweg Rhönweg - Taunusweg, Deutenbergring u. Odenwaldweg	250 000 .-	DM
Bolzplatz + Grünfläche	120 000 .-	DM
	<hr/>	
	4 072 000 .-	DM
Davon bereits ausgeführt ( 527 000 + 210 000 + 150 000 )	- 887 000 .-	DM
	<hr/>	
Restfinanzierung Deutenberg West u. Mitte u. Wegeentwässerung	3 185 000 .-	DM
für Fußwege	65 000 .-	DM
	<hr/>	
	3 250 000 .-	DM

1 a	Planstraße F ab Rhönweg mit Wendeplatte	187 000 .-	DM
2 b	Fußwege von Planstraße F zum Ring - nördl.	74 000 .-	DM
	Von Planstraße F zum Ring - östl.	51 000 .-	DM
	Von Rhönweg entlang südl. Beb. - Plan Grenze bis Garagenzufahrt östl.	117 000 .-	DM
		<hr/>	
		<u>3 679 000 .-</u>	<u>DM</u>

Kanalbau:

Deutenbergring - Rhönweg Tempelhofer Weg	212 000 .-	DM
Taunusweg	45 000 .-	DM
Deutenbergring ab Taunusweg bis Tempelhofer Weg	100 000 .-	DM
Deutenbergring von Tempelhofer Weg bis Ring	73 000 .-	DM
Deutenbergring ab Rhönweg westl.	105 000 .-	DM
Planstraße A	32 000 .-	DM
B	44 000 .-	DM
Tempelhofer Weg	52 000 .-	DM
Planstraße C	64 000 .-	DM
D	49 000 .-	DM
Odenwaldweg	44 000 .-	DM
Hunsrückweg	78 000 .-	DM
Planstr. E	36 000 .-	DM

Kanäle Gesamtkosten	934 000 .-	DM
bereits ausgeführt	257 000 .-	DM
<hr/>		
noch zu bauen	677 000 .-	DM
rd.	700 000 .-	DM

Zusätzliche Kanäle:

∅ 200 mm	305 lfm	92 000 .-	DM
∅ 250 mm	143 lfm	51 000 .-	DM
∅ 300 mm	40 lfm	16 000 .-	DM
		<hr/>	
		859 000 .-	DM
		<u>=====</u>	

Aufgestellt.

Villingen - Schwenningen,

den 30.5.1983

Planverfasser:

Architektur und Städtebau

Dipl. Ing. Franz Steiner

773 Villingen-Schwenningen  
Stadtbezirk Villingen, Kanzleigasse 2  
Telefon (0 77 21) 51 11 4

