



# Begründung

zum Bebauungsplan und  
zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## „Hallerhöhe“

im Stadtbezirk Schwenningen

(Kurzbez.: S – F IV 2 / .....)

**für**

das Gelände zwischen der Straße „Deutenbergring“ (im Norden), dem Wohngebiet „Deutenberg“ (im Osten), dem Schulgelände des „Deutenberggymnasiums“ (im Süden und Westen) bestehend aus Teilen der Flurstücke 2133, 2585 und 6676/1 auf der Gemarkung Schwenningen.

**18.10.2001**

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:

**Amt für Stadtentwicklung**

**Abt. Planung – Bezirk Mitte/Ost**

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "HALLERHÖHE" für das Gelände zwischen der Straße „Deutenbergring“ (im Norden), dem Wohngebiet „Deutenberg“ (im Osten), dem Schulgelände des „Deutenberggymnasiums“ (im Süden und Westen) bestehend aus Teilen der Flurstücke 2133, 2585 und 6676/1 in der Gemarkung Schwenningen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
<b>1.0</b>	<b>Anlass der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.0</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung .....	5
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung .....	5
2.3	Flora .....	6
2.4	Fauna .....	6
2.5	Baugrund – Geologie - Hydrologie .....	6
2.6	Erschließung .....	6
2.6.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
2.6.2	Medientechnische Erschließung .....	7
<b>3.0</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.2	Bauleitplanung .....	7
3.2.1	Flächennutzungsplan .....	7
3.2.2	Örtliches Planungsrecht .....	7
3.3	Landschaftsplan .....	7
3.4	Regionalplan .....	8
3.4.1	Entwurf Regionalplan 1999 .....	8
3.5	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen .....	8
3.5.1	Trinkwasserschutz .....	8
3.5.2	Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz .....	8
3.6	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten .....	8
3.6.1	Baumschutzsatzung .....	8

<b>II.</b>	<b>Planbild .....</b>	<b>9</b>
<b>1.0</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>9</b>
<b>2.0</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>9</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.4	Verkehrsflächen.....	10
2.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	10
2.6	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	10
<b>3.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3	Bauweise .....	12
3.4	Weitere Festsetzungen.....	12
3.5	Immissionsschutz .....	13
3.6	Grünfestsetzungen .....	13
3.7	Sonstige Festsetzungen .....	14
<b>4.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>15</b>
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	15
4.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW) .....	16
4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW) .....	16
4.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW) .....	16
4.5	Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW) .....	16
4.6	Kenntnisgabepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW).....	17
4.7	Geländemodulation .....	17
<b>5.0</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
5.1	Bauweise .....	18
5.2	Flächenschwerpunkt.....	18
5.3	Bodendenkmalschutz .....	18
5.4	Bodenschutz.....	18
5.5	Natur und Landschaft .....	19
5.6	Gewässerschutz .....	19
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>20</b>
6.1	Nutzungen .....	20
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>21</b>

<b>1.0</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>2.0</b>	<b>Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....</b>	<b>21</b>
<b>3.0</b>	<b>Auswirkungen auf bestehende Nutzungen .....</b>	<b>21</b>
<b>4.0</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>21</b>
<b>5.0</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....</b>	<b>22</b>
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen .....	22
<b>6.0</b>	<b>Durchführung der Bodenordnung .....</b>	<b>22</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>23</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>24</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>25</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2000 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hallerhöhe" im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines Wohngebietes auf städtischen Grundstücken geschaffen werden, das die ortsüblichen baulichen Strukturen aufnimmt und, westlich des bestehenden Baugebietes „Deutenberg“ gelegen, eine Erweiterung des Wohngebietes darstellt. Im Baugebiet Deutenberg, Ecke Brandenburgring / Deutenbergring ist eine „Gemeinbedarfsfläche“ im Flächennutzungsplan und in einem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen. Als Fläche zur schulischen Nutzung wurde dabei ein großzügiger Bereich freigehalten. Dieses Grundstück ist teilweise mit der Außenstelle des Gymnasiums Deutenberg bebaut. Auf der nördlichen Grundstücksfläche war früher der provisorische Kindergarten für den Deutenberg untergebracht.

Mittlerweile wurde jedoch der Kindergarten Deutenbergring erstellt, so dass es der provisorischen Lösung nicht mehr bedarf. Damit kann die Fläche einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Da im Stadtbezirk Schwenningen kaum noch Bauplätze zur Verfügung stehen, soll die nördliche Hälfte der Grundstücksfläche zur Wohnbebauung für ein- bis zweigeschossige Familienheime umgewidmet werden.

#### **2.0 Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 2133, 2585 und 6676/1 in der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningens und wird begrenzt durch

- die Straße „Deutenbergring“ im Norden
- das Wohngebiet „Deutenberg“ im Osten
- das Schulgelände des „Deutenberggymnasiums“ im Süden und Westen

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Grundstück Flurstück Nr. 2585 gehört zum Schulgelände des „Deutenberggymnasiums“ wird jedoch zu schulischen Zwecken nicht genutzt. Um eine Bedarfsdeckung im Bereich „Kindergärten“ herbeizuführen wurde diese Freifläche interimweise als Kindergartenstandort genutzt. Zu diesem Zweck wurde dort ein „Container“ eingerichtet. Versorgungstechnisch wurden notwendige Hausanschlüsse hergestellt.

Bei dem Flurstück 2133 handelt es sich um das bestehende Straßenland des „Deutenbergrings“. Das Flurstück 6676/1 fasst den das Baugebiet östlich begrenzenden Fußweg im Übergang zu dem Wohngebiet „Deutenberg“.

## **2.3 Flora**

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bis zuletzt überwiegend landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Bis auf mehrere am Rand des ehemaligen Kindergartens befindliche überwiegend junge Laubgehölze und entlang der Straße vorhandene Laubbäume (15 Linden) befinden sich in dem zu überplanenden Gebiet keine Biotopstrukturen. Die Planung sieht vor, den Baumbestand größtenteils zu erhalten. Der ökologische Wert ist somit nur als durchschnittlich bis gering.

## **2.4 Fauna**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

## **2.5 Baugrund – Geologie - Hydrologie**

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit Dolomitsteine des Oberen Muschelkalk an.

Örtlich muß mit Verkarstungserscheinungen im Gründungsbereich gerechnet werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten und dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die Anlage von Erdsonden bedarf einer Einzelfallgenehmigung.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird begrenzt durch das öffentliche Straßenland

- "Deutenbergring",

so dass die verkehrliche Erschließung der anliegenden, potentiellen Nutzungen und die äußere verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.

## **2.6.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen „Deutenbergring“ liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

## **3.0 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich zu 100% im Eigentum der öffentlichen Hand.

### **3.2 Bauleitplanung**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Auf Grund seiner Kleinflächigkeit hat das Regierungspräsidium Freiburg in seinen Schreiben vom 19.04.2000 und 16.03.2001 die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bestätigt, zu einem späteren Zeitpunkt jedoch die Anpassung der Ausweisung des Flächennutzungsplanes verlangt.

#### **3.2.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich des Stadtbezirks Schwenningen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich hier nach § 30 BauGB.

Der umliegende bauliche Bestand wurde planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „Deutenberg-West“ (rechtsverbindlich seit 17.02.1978) und „Deutenberg Mitte-West“ (rechtsverbindlich seit 23.08.1984) ermöglicht. Für das Plangebiet selbst ist eine Gemeinbedarfsfläche für schulische Einrichtungen festgesetzt worden.

Die vorgesehene weitere Bebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

### **3.4 Regionalplan**

#### **3.4.1 Entwurf Regionalplan 1999**

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsbestand sowie als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung definiert. Nördlich das Plangebiet tangierend verläuft eine Richtfunkstrecke.

### **3.5 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen**

#### **3.5.1 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen.

#### **3.5.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz**

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21 – 24 a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

### **3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten**

#### **3.6.1 Baumschutzsatzung**

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführte werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuss und Esskastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG BW geschützt sind.



## **II. Planbild**

### **1.0 Planungsziele**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Arrondierung des Siedlungsgefüges geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Baulandentwicklung
- Nachverdichtung des Siedlungsgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang untergenutzten Grundstücks in Innenstadtlage bei Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft - eine bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Beibehaltung bestehender Fußwegeverbindungen,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte,

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

### **2.0 Wesentlicher Planinhalt**

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung eines in das Ortsbild eingebetteten Wohngebietes zur westlichen Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

In maximal zweigeschossiger Bauweise, bei anzurechnenden möglichen Dachgeschossausbau, beträgt das zulässige Maß der baulichen Nutzung, in Sicherung der geplanten baulichen Struktur, 0,25 (GRZ) und 0,35 (GFZ).

## **2.4 Verkehrsflächen**

### **2.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Ausgehend von der Straße "Deutenbergring" wird zur inneren Erschließung des Plangebiets eine Stichstraße geführt, die dem Separationsprinzip folgend einen Gehweg ausbildet und auch den Ruhenden Verkehr sowie Straßenbegleitgrün im öffentlichen Raum ermöglicht. Die gewählte Regelquerschnittsbreite beträgt 7,5 m. Sie gliedert sich in 1,5 m Gehwegbereich, 5,5 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammbordbereich.

Die Straße „Deutenbergring“ wird in dem relevanten Teilabschnitt bis zur Hälfte der Ausbaubreite planungsrechtlich gesichert

## **2.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden die den öffentlichen Fußweg westlich begrenzenden Laubbäume in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

**Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.**

**Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

#### Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, zur Sicherung eines hohen Wohnanteils, gewerbliche Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets auf Grund ihres größeren Einzugsbereichs und hoher Kundenverkehrsfrequenz wesentlich beeinträchtigen würden, ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

**Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.**

#### Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

**Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn**

- **es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,**
- **die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt**  
**und**
- **die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.**

Begründung:

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes ist der Ausbau des Daches, je nach gewählter Dachneigung, auch als Vollgeschoss zulässig. Eine Untergeschossnutzung ist dann zulässig, wenn eine Hangsituation die Belichtung des Untergeschosses ermöglicht. Abgrabungen zu diesem Zweck werden ausgeschlossen.

### 3.3 Bauweise

**Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:**

**Einzel- und Doppelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.**

Begründung:

Zur Sicherung des geplanten Charakters als ein überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägtes Gebiet wird die maximal zulässige Baukörperlänge der offenen Bauweise beschränkt.

### 3.4 Weitere Festsetzungen

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von**

<b>0% - 5%</b>	<b>0,5 Meter</b>
<b>5% - 10%</b>	<b>1,0 Meter</b>

**Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.**

**Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.**

**Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.**

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

**Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zu errichten.**

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität des Gartenbereiches (gesunde Wohnbedingungen) wird die Zulässigkeit von Garagen geregelt.

**Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig;**

**Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von  $\leq 20 \text{ m}^3$  umbauter Raum sind zulässig.**

**Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.**

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüneten Umfeld, bzw. im Sinne des Erhalts der gärtnerisch angelegten Vorgartenzone, die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt. Weiterhin wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

**Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind.

### **3.5 Immissionsschutz**

### **3.6 Grünfestsetzungen**

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die an den hierfür gekennzeichneten Stellen vorhandenen Laubbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung:

Die den Fußweg westlich begrenzende Baumreihe wird, da ökologisch und städtebaulich wertvoll, planungsrechtlich gesichert.

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Begründung:

Im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets durch die öffentliche Hand und durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.**

**Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.**

**Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.**

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient, im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung der Grundwasserspende vor Ort.

**Die im Planbild mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.**

Begründung:

Erläuterung des weiteren Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten.

## 4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
Zulässige Gebäudehöhe in m		8,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden. (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

#### Begründung:

Unter Berücksichtigung des Charakters des baulichen Umfeldes werden die rahmengebenden Regelungen für die bauliche Höhenentwicklung definiert. Im Sinne der Harmonisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, eine die Topographie berücksichtigende Höhenfestsetzung getroffen.

**Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.**

#### Begründung:

Hinsichtlich der Material- und Farbwahl werden Mindestanforderungen definiert um so Verunstaltungen vorzubeugen und Verkehrssicherheitsaspekten Rechnung zu tragen.

#### **4.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**

**Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 1,0 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.**

Begründung:

Sicherung des Erscheinungsbildes des halböffentlichen Raumes durch die Definition der Höhe der Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum.

#### **4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)**

**Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.**

**Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:**

**Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m**

**Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.**

**Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.**

Begründung:

Definition einer mit dem Erscheinungsbild der wohndominierten Baugebiete verträgliche Werbung.

#### **4.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.**

Begründung:

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sowie zur Vermeidung von den die Fassade der Gebäude verunstaltenden Antennenanlagen werden Art, Ort, Anzahl und Höhe von Antennenanlagen definiert.

#### **4.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)**

**Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.**

Begründung:



In Berücksichtigung des Motorisierungsgrades der Gesellschaft wird, um den öffentlichen Raum zu entlasten, zur Sicherung der notwendigen Flächen für den Ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken ein erhöhter Stellplatznachweis gefordert.

#### **4.6 Kenntnispflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW)**

**Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.**

Begründung:

Im Sinne der Überprüfbarkeit der Einhaltung der getroffenen rechtlichen Maßgaben sind die verfahrensfreien Bauvorhaben der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

#### **4.7 Geländemodulation**

**Eine Geländemodulation darf nur insoweit betrieben werden, als dass die Maßgaben der erforderlichen minimalen, bzw. maximalen Wandhöhe gemäß Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.**

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

## 5.0 HINWEISE

### 5.1 Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

### 5.2 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (A<sub>i</sub>) und Ermittlung der jeweiligen Teil-schwerpunkte (S<sub>i</sub>), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (x<sub>i</sub>, y<sub>i</sub>). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (X<sub>s</sub>, y<sub>s</sub>) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

### 5.3 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg anzuzeigen

### 5.4 Bodenschutz

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

## **5.5 Natur und Landschaft**

**Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleucht-mittel Verwendung finden.**

**Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.**

## **5.6 Gewässerschutz**

**Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.**

**Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.**

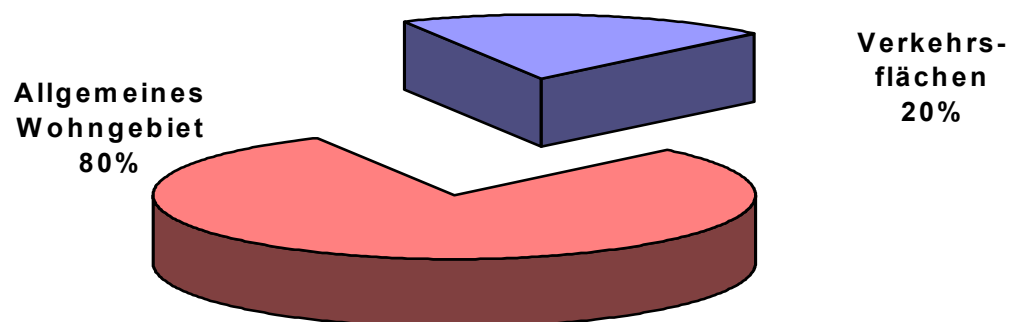
**Die Anlage von Erdsonden bedarf einer Einzelfallgenehmigung.**

## 6.0 Flächenbilanz

### 6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	6.707
Verkehrsflächen	1.687
Gesamtfläche:	<b>8.394</b>

### Nutzungen



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges Schwenningens dar. Auf Grund des maßgeblichen, ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht. Durch diese Innenentwicklung des Stadtbezirks kann die Siedlungstätigkeit im Außenbereich begrenzt werden.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert und diesbezüglich eine nutzungsstrukturelle Stärkung ermöglicht.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich erhöhen.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug "Deutenbergring" ist hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Neubaugebiets ist bislang eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen und zum Teil auch ausgeübt worden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Aktivierung der Nutzung zu verzeichnen. Auf Grund der fehlenden Nutzung entsteht hier jedoch keine Deckungslücke. Dem Bedarf an wohnungsnahem Grün wird innerhalb des bestehenden Wohngebietes entsprochen.

In Folge der fehlenden schulischen Nutzung tritt kein Verlust für den angrenzenden Schulbetrieb des Gymnasiums auf. Flächenansprüche wurden dies bezüglich im Verfahren nicht geäußert.

Angrenzende bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert

#### **4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bestehende, ökologisch wertvolle Einzelbäume werden planungsrechtlich gesichert. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert.

Bei der geplanten Bebauung ist eine eher lockere Bauweise mit einer GRZ von 0,25 geplant, d. h. der begrünbare Freiflächenanteil auf den Grundstücken ist relativ groß. Darüber hinaus sind bei den Grünfestsetzungen und sonstigen Festsetzungen Aussagen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser in der Form vorgenommen worden, dass eine Versickerung vor Ort vorausgesetzt wird. Bei Beachtung dieser Festsetzung unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung ergibt eine überschlägige

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung keine über die dargestellten Grünmaßnahmen hinausgehenden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

## **5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

### **5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen**

Die entstehenden Erschließungskosten werden mit ca. 300.000 Deutsche Mark veranschlagt, wobei Straßenbau und Kanalisation zu jeweils 50% hierzu beitragen.

Eine Refinanzierung der Kanalisationskosten, die nicht durch Beiträge aus dem Baugebiet gedeckt sind erfolgt über Einnahmen

- aus Abwasserbeiträgen in anderen Baugebieten (Globalberechnung)
- und über Abschreibungen indirekt durch Gebührenerhöhungen bei der Abwassergebühr.

Nicht über Beiträge refinanzierbare Kosten können darüber hinaus zum Teil über den Bodenpreis umgelegt werden.

## **6.0 Durchführung der Bodenordnung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke im städtischen Eigentum, so dass eine Umlegung oder ein freier Erwerb nicht notwendig ist. Nutzungsansprüche der öffentlichen Hand basieren auf bereits fixierten Rechtsverhältnissen.

#### **IV. Verfahren**

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. <b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>18.10.2000</b>
2. <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>13.03. – 17.04.2001</b>
3. <b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b>	<b>14.03. – 30.03.2001</b>
4. <b>Zustimmungsbeschluss zum Entwurf</b>	<b>27.06.2001</b>
5. <b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>23.08. – 24.08.2001</b>
6. <b>Abwägungsbeschluss</b>	<b>14.11.2001</b>
7. <b>Satzungsbeschluss</b>	<b>14.11.2001</b>
8. <b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b>	<b>22.12.2001</b>

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

### **Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen**

In der Fassung vom 11. Mai 1994

### **Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)**

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

### **Planzeichenverordnung (PlanzVO)**

vom 18.12.1990



## **C. Anhang**

Villingen-Schwenningen, den 09. Januar 2002

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister