

Stadt Villingen-Schwenningen

Begründung zum
Bebauungsplan

„Steinkirch II“

Stadtbezirk Schwenningen

Begründung zum Bebauungsplan „Steinkirch II“ (Kurzbez.: S-G I / 1998) für das Gelände im Stadtbezirk Schwenningen zwischen dem Gewerbegebiet „Steinkirch (Im Osten)“, der Spittelstraße (im Westen/Südwesten), der Rottweiler Straße (im Süden) und der freien Feldflur (im Norden).

A.Begründung	5
I Planungsgegenstand	5
1.0 Anlaß der Planaufstellung.....	5
2.0 Plangebiet.....	5
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Nutzung.....	5
2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches und bisherige Nutzung	6
2.3 Ökologisch landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten	6
2.3.1 Rechtliche Grundlagen	6
2.3.2 Naturräumliche und landschaftsräumliche Einbindung	7
2.3.3 Konfliktanalyse nach Schutzgütern	7
2.3.4 Vermeidungsmaßnahmen	7
2.3.5 Minderungsmaßnahmen.....	8
2.3.6 Kompensationsmaßnahmen.....	8
2.4 Immissionsgutachten	9
2.5 Baugrund.....	10
2.6 Bodendenkmalschutz.....	10
3.0 Planerische Ausgangssituation.....	11
3.1 Eigentümerverhältnisse.....	11
3.2 Übergeordnete Planungen	11
3.3 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	11
3.4 Landschaftsplan	11
3.5 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen.....	11
3.5.1 Trinkwasserschutz.....	11
3.5.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz	11
3.5.3 Bodendenkmalschutz	11

3.6 Sonstige planungsrelevante Satzungen und Verordnungen.....	12
3.6.1 Baumschutzsatzung	12
3.6.2 Beschränkter Bauschutzbereich.....	12
II. Planbild	13
1.0 Planungsziele	13
2.0 Wesentliche Planungsinhalte.....	13
2.1 Erschließung	13
2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen	13
2.1.2 Private Verkehrsflächen	14
2.2 Bebauungskonzept	15
2.3 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	16
2.4 Allgemeines Wohngebiet	16
2.5 Grünflächen.....	17
2.5.1 Öffentliche Grünflächen	17
2.5.2 Private Grünflächen	17
2.6 Flächen für Wald.....	17
2.7 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	17
2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
2.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
2.11 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18

3.0 Textliche Festsetzungen.....	19
3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB].....	19
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3.....	19
3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA2.....	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]	20
3.3 Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB].....	20
3.4 Weitere Festsetzungen	21
3.5 Immissionsschutz.....	22
3.6 Grünfestsetzungen.....	22
3.7 Sonstige Festsetzungen.....	24
4.0 Örtliche Bauvorschriften [§ 74 LBO BW]	27
4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen [§ 74(1) 1 LBO]	27
4.2 Werbeanlagen [§ 74 (1) 2 LBO]	27
5.0 Flächenbilanz.....	28
5.1 Nutzungen.....	28
5.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	28
5.3 Verkehrsflächen	28
III. Auswirkungen der Planung.....	30
1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	30
2.0 Auswirkungen auf die Verkehrssituation.....	30
3.0 Auswirkung auf bestehende Nutzungen	30
4.0 Auswirkungen auf die bestehende medientechnische Erschließungssituation	30
5.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	30
5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan.....	31
IV. Verfahren.....	32
B. Rechtsgrundlagen.....	33
C. Anhang.....	34

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlaß der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 12.02.1997 (Beschlusßvorlage Nr. 875) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinkirch II“ beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt nahe bei größeren Infrastrukturbereichen (z.B. Realschule und Gymnasium) in fußläufiger Nähe zum Kernbereich des Stadtbezirks Schwenningen und grenzt an das eingeschränkte Gewerbegebiet „Steinkirch I“.

Das Planungsgebiet eignet sich daher besonders als Allgemeines Wohngebiet für Familienheimbebauung mit Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung und einem geringen Anteil von Geschosßwohnungen. Für diese Bauweise besteht in diesem Bereich eine starke und gesicherte Nachfrage. Es ist außerdem gesichert, daß bei dieser Baustruktur für andere, bereits erschlossene Baugebiete der Gesamtstadt kein Nachfrageverlust entsteht.

Das Planungsgebiet schließt ferner eine städtebauliche Lücke zwischen der Rottweiler Straße und dem Baugebiet Deutenberg und sichert gleichzeitig die dazwischenliegende Grünzone im Bereich Schützenhaus.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist begrenzt

- im Westen durch den Brandenburger Ring und die Spittelstraße
- im Süden durch die Rottweiler Straße und die nördlichen Grenzen von 12 bebauten Grundstücken
- im Osten durch den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinkirch I“
- im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordwesten durch die Erschließungsstraße „Oberer Weg“.

Ferner sind in den Bebauungsplan vorwiegend im Norden entsprechend Grünordnungsplan integriert die Flächen

- | | |
|---|--|
| A | Öffentliche Grünfläche
Parkanlage einschl. Lärmschutzwall
im Südwesten (Spittelstraße und Rottweiler Straße) |
| B | Private Grünfläche als Feuchtwiese |
| C | Waldfläche |
| D | Bestehendes Feldgehölz |
| E | Private Grünfläche als Streuobstwiese |

2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches und bisherige Nutzung

Die Flächen innerhalb des künftige Baugebiets werden bisher überwiegend als Acker- und Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befinden sich alte Streuobstbestände sowie vereinzelt kleingartenähnliche Nutzungen.

Eine auffallende Gehölzstruktur bildet eine Hainbuchenhecke, die seit Jahren nicht mehr in Schnitt gehalten wurde und dadurch hochgewachsen ist.

Im Gebiet ist eine Gärtnerei ansässig, sie wird durch einen Verbindungsweg zur Straße „Oberer Weg“ erschlossen.

Im Südosten durchläuft eine 20-KV-Freileitung der Energie-Versorgung Schwaben AG das Plangebiet.

Weitere bauliche Anlagen sind derzeit nicht vorhanden.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG geplanten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Norden des Geltungsbereichs weisen ein ökologisch wertvolles Feldgehölz bestehend aus Bäumen I. und II. Ordnung, Sträuchern und einer Krautschicht sowie ein auf einem Hang stockender Wald, dem ein Waldrandsaum und Unterwuchs vollständig fehlt.

2.3 Ökologisch landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten

Die für Natur und Landschaft relevanten Aussagen im Rahmen der Vorbereitung des Eingriffes durch den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) werden im Rahmen der Konfliktanalyse des Grünordnungsplanes für die Ermittlung der Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft als Grundlage angenommen. Hierauf aufbauend werden Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert, um möglichen negative Auswirkungen zu begegnen.

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 sind neue Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung gestellt. Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes führt die §§ 8a - 8c in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein. Für das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung grundlegend neu bestimmt worden. Hiernach hat die Behandlung der Eingriffsregelung nunmehr abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Grünordnungsplans ergibt sich aus § 9 Absatz 1 und 2 Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG-BW). Im Rahmen dieses sogenannten 'unselbständigen' Grünordnungsplans als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege sind die Belange von Natur und Landschaft, sowie die Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenprogramms, bzw. der Landschaftsrahmenpläne in das Bauleitplanverfahren einzubringen und darzulegen.

Die Darstellungen des Grünordnungsplans sind gemäß § 9 Absatz 1 Satz 4 NatSchG-BW soweit erforderlich und geeignet als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2.3.2 Naturräumliche und landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet ist der Naturraumeinheit „Baarhochmulde“ zuzuordnen.

2.3.3 Konfliktanalyse nach Schutzgütern

„Die Hauptbeeinträchtigung für das Schutzgut „Arten und Biotope“ liegt in der Beseitigung der Streuobstwiesen. Die unvermeidbare und erhebliche Beeinträchtigung ist durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen.

Für die anderen Schutzgüter (Boden, Klima, Landschaftsbild) bzw. abiotische Faktoren bestehen die Beeinträchtigungen hauptsächlich in der Bodenversiegelung und der Überbauung.

Infolge der exponierten und offenen Lage ist das Plangebiet als eine Zone für Frischlufttransport und Kaltluftentstehung zu bezeichnen.

Auf Grund der vorhandenen Beeinträchtigung dieser Funktionen, sowie des geringen Versiegelungsgrades (GRZ 0,4) und der geplanten Durchgrünung des Wohngebietes kann jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes ausgegangen werden.“¹

Auf der Basis einer vom Schwarzwald-Baar-Kreis und dem Grünflächenamt der Stadt Villingen-Schwenningen entwickelten Methode wurden die erforderlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und detailliert festgelegt. Die Darstellung und Inhalte sind soweit erforderlich und geeignet Bestandteil des Festsetzungskataloges des Bebauungsplanes bzw. Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrages.

2.3.4 Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz1 BNatSchG sind Vorhaben so durchzuführen, daß eine vermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft unterbleibt.

Im einzelnen sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen sinnvoll:

- Erhalt der Hainbuchenhecke
- Erhalt des Feldgehölzes
- Verzicht auf Einbau standortfremden Bodens
- Verzicht auf nicht standortgerechte „Bodenverbesserungen“ (Torf, Dünger, Drainagen)
- Aufnahme und Erhalt des Reliefs bei der Oberflächengestaltung

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Steinkirch II“ Stadt Villingen-Schwenningen, Stbz. Schwenningen, Büro für Garten-, Freiraum- und ökologische Landschaftsplanung, Hanns Georg Voss, VS, April 1997

2.3.5 Minderungsmaßnahmen

Im Sinne der Änderung der Eingriffsfolgen sind alle Erschließungsflächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze, Auffahrten und Terrassen in einer teilversiegelten Ausbildung vorgesehen, um so die Grundwasserneubildung vor Ort zu fördern, als auch die Bodenversiegelung als solche soweit wie möglich zu reduzieren.

Um die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Bodenwassers zu minimieren sollen sämtliche Dach- und Oberflächenwasser so weit möglich innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Alle Maßnahmen erfolgen unter besonderer Berücksichtigung den spezialgesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes.

Um die visuellen Auswirkungen des geplanten Baugebietes und seiner Erschließung so gering wie möglich zu halten, stellt der Grünordnungsplan die folgenden Maßnahmen dar:

- die Verwendung von regional- und landschaftstypischen Pflanzenarten
- die Herstellung eines kompakten, zusammenhängenden und dennoch grünbestimmten Siedlungsbereichs, der sich sowohl an den bestehenden, strukturreichen Siedlungsrand der rückwärtigen Nutz- und Obstgärten orientiert, als auch gestalterische Übergänge sowohl zum Naturschutzbereich der Schützenhaustales als auch zum Nutzungsbestand entlang der Rottweiler Straße, bzw. zum Gewerbegebiet Steinkirch I herstellt.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ ist eine Lagerung und ein Einbau von Boden, getrennt nach Unter- und Oberboden zur Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus zu betreiben. Eine Geländemodulation soll weitestgehend vermieden werden.

Der klimatologischen Beeinträchtigungen (Aufheizung) durch den Eingriff soll durch eine starke Durchgrünung des Plangebietes begegnet werden. Der Schadstoffausstoß soll durch Verringerung des Heizenergieverbrauchs weitestgehend minimiert werden.

2.3.6 Kompensationsmaßnahmen

Im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen im Siedlungsbereich

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Haupterschließung) sollen mindestens 40 Bäume gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

Im Bereich der Fußwege im Siedlungsbereich sollen mindestens 33 kleinkronige Bäume der Artenliste 2 gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

Eine ca. 9.600 m² große Fläche des Geltungsbereichs soll als naturnaher "Wiesenpark" mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage stark bestandsorientiert entwickelt werden. Diese Parkanlage soll der wohnungsnahen Erholung dienen und gleichsam einen Ersatz für die in Anspruch genommenen Wiesenflächen bieten.

Auf privaten Grünflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je 300 m² nicht überbauter Grundstücksflächen mindestens ein Laub- oder Obstbaum II Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Im Sinne einer ökologischen Aufwertung des Schützenhaustales ist eine bislang als Ackerland genutzte Fläche in ihren ursprünglichen Zustand als Feuchtwiese zurückzuführen. Hierzu sind bestehende Drainagen aufzuheben, Bodenprofilierungen durchzuführen.

Als Ersatz für die in Folge der Bebauung verlustigen Streuobstbestände ist im Rahmen der Schaffung eines Biotopverbundes eine Streuobstwiese anzulegen.

Im Waldbestand

Der Waldbestand ist zu durchforsten, der Waldsaum ist durch heimische, standortgerechte Sträucher mindestens einreihig zu bepflanzen.

2.4 Immissionsgutachten

Auf Grund der Nähe der Hauptsammelstraßen „Rottweiler Straße“, „Spittelstraße“ sowie auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist für die angrenzende geplante Wohnbebauung die zu erwartende Beeinträchtigung durch auftretende Immissionen einzuschätzen.

Als Parameter für die gemäß DIN 18005 einzuschätzenden möglichen Immissionen gelten:

1. ein KFZ-Aufkommen von 21900/24h (Rottweiler Straße) und 12300/24h (Spittelstraße)
2. ein LKW-Anteil von 5%
3. eine Steigung $\leq 5\%$
4. eine Asphaltbetondecke
5. eine Höchstgeschwindigkeit von 50km/h
6. sowie Signalzuschläge

„Die Immissionsorte sind so gewählt, daß die Immissionssituation an den nächsten zu den Emissionsquellen positionierten Gebäuden abgebildet wird. Damit wird die jeweils ungünstigste Situation (größte Geräuscheinwirkung) erfaßt.“²

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 für ein allgemeines Wohngebiet betragen Tag = 55 dB(A), Nacht = 45 dB(A).

Als aktive Schallschutzmaßnahme entlang eines Teilabschnitts der Spittelstraße / Rottweiler Straße ist eine 2,5 m - 6,5 m hohe Lärmschutzwand, bzw. ein gleichhoher Lärmschutzwall notwendig.

² Schalltechnische Untersuchungen für den Bebauungsplanentwurf „Steinkirch II“, Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbauamt-Abt. Tiefbau, Stand: 01.08.1997

Auf Grund der Untersuchungs- und Berechnungsergebnisse wird von den Abschirmungseinrichtungen nur das Erdgeschoß geschützt. Die übrigen Geschosse sind mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. So ist für das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA4) - Grundstücke mit den Arbeitsnummern 55 - 72 - im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ab den I Obergeschoß für die Außenbauteile ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 dB(A) zu fordern.

„Weitere erhebliche Pegelüberschreitungen sind auch im östlichen Teilabschnitt des Plangebietes zu erwarten.“³ Hier ist den Pegelüberschreitungen durch passiven Lärmschutz zu begegnen. Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA3) - Grundstücke mit den Arbeitsnummern 75 - 85 und 96 - 104 - sowohl für das Erdgeschoß als auch für das erste Obergeschoß für die Außenbauteile ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 dB(A) zu fordern. Auf Grund der relativ geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen ist die Aufenthaltsqualität bei Freiraumnutzung zwar eingeschränkt, die gesunden Wohnbedingungen sind aber gewährleistet, so daß aktive Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich nicht notwendig werden, zumal diese auf Grund der bestehenden Bebauung entlang der Rottweiler Straße kaum realisierbar sind.

2.5 Baugrund

Geologisch befindet sich Schwenningen in der Sedimentbedeckung des Schwarzwaldes, der hier aus Schichten der Triaszeit vorliegt. Der Planungsbereich befindet sich im westlichen Teil auf Gipskeuper, im östlichen Teil auf Lettenkeuper und oberem Muschelkalk. Beide Schichten bestehen vorwiegend aus Ton- bzw. Mergelschiefern, die oberflächlich zu Ton verwittern.

Treten bei Bauaushub der Baugrube Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Gründungshorizonts auf, die durch Verkarstungs- bzw. Auslaugungsvorgänge im Muschelkalk bzw. in den Keuperschichten entstanden sein können, wird ingenieurgeologische Baugrubenabnahme / Gründungsberatung empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Untergrund ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.

Obwohl stark unterschiedliche Bodenverhältnisse vorliegen, sind jeweils noch kostengünstige Flachgründungen mittels Streifenfundamenten möglich bei Berücksichtigung von Einzellast-Verteilungen. Hingewiesen wird auf den evtl. erforderlichen Bodenaustausch bei einigen Grundstücken, in der Unterschicht kann mit Felsaushub gerechnet werden.

2.6 Bodendenkmalschutz

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes kann es zu Funden im Zusammenhang mit einem römischen Gutshof kommen. Der entsprechende Hinweis ist im Textteil aufgenommen, im zeichnerischen Teil erfolgt eine genaue Darstellung des in Frage kommenden Teilbereiches.

³ Schalltechnische Untersuchungen für den Bebauungsplanentwurf „Steinkirch II“, Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbauamt-Abt. Tiefbau, Stand: 01.08.1997

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentümerverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vor der Umlegung durch den Erschließungsträger mehrheitlich in Privateigentum. Grundstückseigentum der öffentlichen Hand ist ebenfalls enthalten.

Aufgrund entspr. Verträge ist der Erschließungsträger in der Lage, über die meisten Flächen zu verfügen und geordnet zuzuteilen, Ausnahmen:

Flurstück Nr. 1774/1 (ohne Veränderung) und im Bereich Flurstück Nr. 1765/1 (Gärtnerei), hier wurde eine Neuaufteilung vereinbart und gesichert.

3.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan und der Landschaftsrahmenplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg weisen das Planungsgebiet als Siedlungsfläche aus. Seitens der Stadt Villingen-Schwenningen wurde eine verwaltungsinterne Umwelterheblichkeitsprüfung erstellt.

3.3 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen faßte am 30.03.94 den Beschluß zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes. In der zwischenzeitlich entwickelten Neukonzeption des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen erfaßt.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen verweist auf wertvolle Streuobstwiesen, Kleingärten und Gehölzstreifen in sonst offener Flur sowie auf die Bedeutung der Fläche für das Kleinpotential als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet.

3.5 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.5.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Keckquellen“ (RVO vom 15.11.94, WV: VS, LfU-Nr. 172).

3.5.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

3.5.3 Bodendenkmalschutz

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

3.6 Sonstige planungsrelevante Satzungen und Verordnungen

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 angeführt 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 NatSchGBW geschützt sind.

3.6.2 Beschränkter Bauschutzbereich

Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Schwenningen und der damit u.U. verbundenen Vorlage und Zustimmungspflicht zu Baugenehmigungen durch das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 27 - Verkehr - als ziviler Luftfahrtbehörde.

Die Grenze des beschränkten Bauschutzbereiches ist im Planbild enthalten.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung folgender Ziele geschaffen:

- die Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen für Familienhausbau als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, besonders in diesem arbeitsplatz-, dienstleistungs- und infrastrukturnahen Bereich des Stadtbezirks Schwenningen,
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen den Bebauungsplangebieten „Steinkirch I“ und „Deutenberg“,
- die geeignete stadträumliche Verbindung zu der bereits vorhandenen Bebauung nördlich der Rottweiler Straße,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- die Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt,
- die Verbesserung und generelle Sicherung vorhandener Natur- und Landschaftsbereiche als Erlebnis- und Erholungsraum zwischen dem Planungsgebiet und dem Wohngebiet Deutenberg und
- das Einbinden vorhandener Bebauungen in eine geordnete städtebauliche Gesamtstruktur.

2.0 Wesentliche Planungsinhalte

2.1 Erschließung

Wichtigste städtebauliche und damit auch erschließungstechnische Zielsetzungen sind:

- ein einheitliches, übersichtliches und in sich geschlossenes Erschließungssystem mit eindeutiger Orientierung in Richtung Stadtbezirkszentrum,
- die Vermeidung jeglichen Durchgangsverkehrs aus den Gewerbeflächen im Osten und
- die möglichst behutsame Einfügung der Verkehrsflächen in die Topographie unter Vermeidung größerer Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes.

2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem stellt sich als eine Kombination einer Ring- und Stichstraßenlösung dar. Sammelfunktion hierbei übernimmt der mit einer Regelquerschnittsbreite von 6,25 m leistungsfähigste Straßenzug die Planstraße B. Ausgehend von dieser werden 5,75m breite Stichstraßen entwickelt, wobei im Rahmen einer weiteren baulichen Entwicklung die Option besteht die beiden Stichstraßen Planstraße C und D miteinander zu verknüpfen und damit

gleichsam einen zweiten Ring zu schließen und damit das Ringstraßensystem zu komplettieren.

Entsprechend der untergeordneten Erschließungsfunktion erhält der „Obere Weg“ eine Regelquerschnittsbreite von 5,5 m und findet seinen Abschluß in einem Wendehammer in Höhe des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß-Radweges.

Das Planungsgebiet wird an die Tiergartenstraße angebunden, da diese im Vergleich zur Spittelstraße und zum Brandenburger Ring das geringste Verkehrsaufkommen hat und sich bereits an der nachfolgenden Einmündung in den Brandenburger Ring der Verkehr aus dem Planungsgebiet aufteilen wird.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Anlieger im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Deutenberg“ sind nicht zu erwarten.

Eine zusätzliche Anbindung im Osten an die Rottweiler Straße neben einer Tankstelle würde zu einer verkehrstechnisch außerordentlich ungeeigneten und kostenintensiven Einmündung mit erheblichen eigentumsrechtlichen Problemen führen. Ferner müßte zur Vermeidung von Durchgangsverkehr aus dem Gewerbegebiet innerhalb des Planungsgebietes eine vollständige Trennung in eine östliche und westliche Anbindung erfolgen. Die innere Flexibilität und einheitliche Orientierung wäre aufgegeben, es entstünde zusätzlicher Verkehrsflächenbedarf für drei weitere Wendeflächen.

Im Falle einer Notsperre der Planstraße A besteht die zeitlich begrenzte Aus- bzw. Zufahrtsmöglichkeit über den „Oberen Weg“ und den Planweg F zum bzw. vom Gebiet „Steinkirch I“.

Eine besondere Verkehrsbelastung mit Staugefahr im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Tiergartenstraße ist auszuschließen, da nach überschlägigen Ermittlungen des Tiefbauamtes der Stadt Villingen-Schwenningen und in Anwendung der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) allenfalls im morgendlichen Berufsverkehr (7-8 Uhr) eine maximale stündliche Verkehrsbelastung von ca. 105 Fahrzeugen (200 WE á 1,5 PKW x 0,35) ohne Berücksichtigung des vorhandenen ÖPNV zu erwarten ist.

Ein weiteres Erschließungselement ist die in der Mitte des Planungsgebietes von Norden nach Süden verlaufende Trasse eines Geh- und Radweges mit begleitender Grünfläche und Pflanzgebot. Sie schafft eine interne autofreie Querverbindung vom „Oberen Weg“ bis zum Kindergarten und führt weiter bis zur Rottweiler Straße (Anschluß ÖPNV). Eine Zufahrtsmöglichkeit über diese Wegeverbindung zu den angrenzenden Grundstücken wurde weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich in Aufnahme bestehender Rechtsverhältnisse ist die Zufahrtsmöglichkeit für den bestehenden Gartenbaubetrieb sowie, in Sinne der planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden Erschließungssituation, für das Grundstück Rottweiler Straße Nr.87 gegeben.

2.1.2 Private Verkehrsflächen

Die im Südosten angrenzende Bebauung im Bereich Rottweiler Straße liegt auf sehr tiefen Baugrundstücken, die im nördlichen, rückwärtigen Bereich aufgrund des sehr starken Gefälles nach Süden von der Rottweiler Straße nicht angefahren werden können.

Die bisher unregelmäßige Zufahrtspraxis wird dadurch bereinigt, daß unter Festsetzung zweier Privatstraße die Zufahrtsmöglichkeit im Sinne einer geordne-

ten Erschließung ermöglicht wird. So werden ausgehend von dem Kreuzungspunkt Planstraße B / Planstraße D die Grundstücke Rottweiler Straße Nr. 107, 111, 117, 119 und 125 angefahren, ausgehend vom östlichen Weg im Bereich „Steinkirch I“ die Grundstücke Rottweiler Straße 127 und 129.

2.2 Bebauungskonzept

Analog zur auf die Topographie abgestimmten Führung der Erschließungsstraßen ist auch die Stellung, zulässige Höhe und topographische Einbindung der Gebäude konzipiert:

- Die Firstrichtungen werden vorwiegend parallel zu dem Verlauf der Höhenlinien festgesetzt. Aufgrund der sich daraus ergebenden Südlage der Dachflächen ist die aktive Nutzung der Solarenergie möglich.
- Lediglich bei den das Plangebiet im Osten abgrenzenden Baufenstern wurden die Firstrichtungen um 90° gedreht, um einen räumlich gestalteten Abschluß der Gesamtplanung zu erreichen.
- Bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse werden jeweils die südlichen und östlichen Baubereiche zweigeschossig ausgewiesen, weil diese vorwiegend tiefer liegen und ebenfalls eine räumliche Gliederung schaffen. Ferner liegen diese Flächen direkt an der vorrangigen Erschließungsstraße (Planstraße B).
- Bei der Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen wurde auf der Basis vieler Geländeschnitte besonders darauf geachtet, daß auch im Winter bei niedrigem Sonnenstand keine wesentlichen gegenseitigen Verschattungen eintreten.

Die Planung der Erschließungsstraße liegt vollständig vor, so daß bereits in den ersten Baugesuchen die jeweilige First- und Traufhöhe - bezogen auf die betreffende Straßenhöhe - in die Genehmigung aufgenommen werden kann.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemißt sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und der Außenkante des Dachfirstes bzw. des obersten Pultdachpunktes.

Die maximal zulässige Traufhöhe bemißt sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
FH = maximal zulässige Firsthöhe (WA1, 3 + 4)	9,0 m	11,5 m
TH = maximal zulässige Traufhöhe (WA2)	4,0 m	-

Beträgt die Höhendifferenz zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt mehr als 0,5 m, so ist eine Erhöhung der zulässigen

First- und Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz zulässig. 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 (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teil-schwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, Ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

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

Die Ermittlung kann auch zeichnerisch erfolgen.

Die Ermittlung des Flächenschwerpunktes, die geplanten First- und Traufhöhen bezogen auf die dazugehörige mittlere Höhe der erschließenden Verkehrsfläche mit Geländeschnitt sind Bestandteile des Bauantrags- oder Kenntnisgabeverfahrens.

2.3 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Im Sinne der Bedarfsdeckung wird, angelehnt an die öffentliche Grünstruktur, im Süden des Plangebietes ein Kindergarten planungsrechtlich gesichert, dessen Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr (über die Planstraße B), für den ÖPNV (über den tangential verlaufenden Fuß- Radweg zur Bushaltestelle an der Rottweiler Straße) als auch fußläufig gegeben ist.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu dem in die Grünstruktur eingebetteten Kinderspielplatz ist eine funktionale und räumliche Erweiterung der Aktivitäten der Kinderbetreuungseinrichtung im Sinne einer Komplementärnutzung möglich.

Die Größen der Gemeinbedarfsfläche und der bebaubaren Fläche sind aus der zu erwartenden Bevölkerungsstatistik errechnet und ausgewiesen. Die Realisierung ist entsprechend dem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert.

2.4 Allgemeines Wohngebiet

Im Sinne der Schaffung eines den verschiedenen Nutzungsansprüchen entsprechenden Wohngebietes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt, in dem, unter Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen, als präventive Konfliktminimierung gewerbliche und sonstige Nutzungen, die dem vorrangigen Wohncharakter aufgrund eines größeren Einzugsbereich und / oder entsprechender Kundenfrequenz widersprechen würden. Die Zulässigkeit von kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist mit dieser Zielstellung vereinbar.

Infolge der Nachbarschaft zum im Osten angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), sowie den Emittenten Rottweiler Straße und Spittelstraße ist es, in Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes, darüber hinaus sinnvoll, um den Schutzansprüchen der Nutzer des künftigen

Wohngebietes entsprechen zu können, die störungsunempfindlichere Form eines Wohngebietes zu wählen.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Zwischen den Bauflächen und den im Westen und Südwesten des Geltungsbereiches liegenden Hauptverkehrsstraßen (Spittelstraße und Rottweiler Straße) wurde eine durchgehende öffentliche Grünfläche eingefügt.

Sie dient zur räumlichen Trennung vom Fahrverkehr, schafft wohnungsnahes Grün und ist folglich mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als naturnah gestalteter, extensiv gepflegter Wiesenpark zu nutzen.

In diese öffentliche Grünfläche sind (von Nordwesten nach Süden) eingebettet:

- ein Volleyball-Feld 13 x 24 m mit Sportrasen, Ballfangzaun und Pflanzungen zu den angrenzenden Straßen,
- eine alleenartige Baumpflanzung entlang der Planstraße A,
- eine Fußwegverbindung aus dem Planungsgebiet zur Spittelstraße,
- ein Kinderspielplatz.

2.5.2 Private Grünflächen

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG eine Grünstruktur entwickelt, deren Ausstattungsmerkmale und Lage im Sinne eines Biotopverbundes den bestehenden Naturraum des „Schützentales“ aufwertet und komplettiert.

Hierzu wird in Ersatz der verlustigen Streuobstwiesenbestände als Bindeglied zwischen dem geplanten Wiesenpark und dem Waldbestand eine Streuobstwiese angelegt, sowie im Sinne der Bereicherung der Artenvielfalt eine ehemalige Feuchtwiese in ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt.

2.6 Flächen für Wald

In planungsrechtlicher Sicherung des Bestandes wird der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes als Wald festgesetzt.

2.7 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Der Stellplatznachweis der zweigeschossigen Wohnnutzung auf den Grundstücken Arbeitsnummern 94 - 96 wird in Form einer Gemeinschaftsgarage ermöglicht.

Generell ist es anzustreben, daß die Garagen in den jeweiligen Hauptbaukörper einzubeziehen und mit diesem einheitlich zu gestalten.

Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie soll 8,0 m nicht überschreiten.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Eingangsbereich des Wohngebietes wird dahingehend gestaltet, daß die Planstraße A alleeartig ausgebaut wird. Hierzu sind innerhalb der straßenbe-

gleitenden öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Einzelbäume mit einem Mindestabstand von 10,0 m zueinander festgesetzt.

Entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmungen sind auf den festgesetzten Privaten Grünflächen Pflanzbindungen vorgesehen.

Die das Plangebiet in Süd-Nord-Richtung durchmessende Fuß- Radwegeverbindung sowie der Planweg F werden von einer planungsrechtlich fixierten Baumplanung begleitet.

2.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne der Vermeidung/Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird das zum Biotopverbund gehörige Feldgehölz in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die trotz der geplanten Baumaßnahmen zu erhaltenden Einzelgehölze der Hainbuchenhecke sind planungsrechtlich gesichert worden.

Ein auf dem Grundstück Arbeits-Nr. 3 befindlicher Lindenbaum wird auf Grund seiner hohen ökologischer Wertigkeit planungsrechtlich gesichert.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden auf Basis des Grünordnungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft definiert. Sie dienen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Kompensation des Eingriffs.

2.11 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird entlang der Rottweiler Straße / Spittelstraße, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage zum Schutz der rückwärtigen Wohnbebauung (Reihenhäuser) ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhenentwicklung von 2,5m - 6,5 m errichtet. Dieser schützt die durch die angrenzenden o. a. Straßenzüge stark belastete erdgeschossige Wohnnutzung der Reihenhausbauung.

2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Lösung der Erschließungsproblematik für die bestehende Wohnnutzung entlang der Rottweiler Straße als auch unter Beachtung der bestehenden Erschließungssituation für die ansässige Gärtnerei werden planungsrechtlich entsprechende Fahrrechte fixiert.

3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3 (§ 4 BauNVO)

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind die nach § 4 (2) 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 4 (3) 1 BauNVO sind kleine Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.

Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 (3) 2-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit
§ 1 (5) BauNVO und
§ 1 (6) 1 BauNVO

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden zur Sicherung eines hohen Wohnanteiles gewerbliche und sonstige Nutzungen, die den vorrangigen Wohncharakter aufgrund eines größeren Einzugsbereiches und entsprechender Kundenverkehrsfrequenz wesentlich beeinträchtigen würden, ausgeschlossen.

Hingegen können kleine Betriebe des Beherbergungswesens den Wohncharakter durchaus bewahren.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA2 (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 (3) 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig, die übrigen Ausnahmen (Ziff. 1-3 und 5) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit
§ 1 (6) 1 BauNVO

Begründung:

Diese Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gärtnerei.

3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ)

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit
§§ 17 und 19 BauNVO

Begründung:

Die Obergrenzen sind zulässig, Einschränkungen bezüglich der Versiegelung von befestigten Flächen sind entsprechend festgesetzt.

3.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit
§ 16 (2+3) BauNVO

Begründung:

Aufgrund der Topographie können Untergeschosse zu Vollgeschossen werden und aufgrund der möglichen Bautiefen können Dachgeschosse ebenfalls zu Vollgeschossen werden. Da jedoch die Höhenentwicklung durch die festgesetzte Firsthöhe unverändert bleibt, wird auch eine einheitliche Baustruktur gewährleistet.

3.3 Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB]

3.3.1 Für einen Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO-BW darf an die Grundstücksgrenzen zwischen den Punkten 1 und 2 sowie 3 und 4 gebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 (1)2 BauGB i.V. mit
§ 22 BauNVO

Begründung:

Die Grundstücksgrenzen liegen beidseitig einer z.T. in den Hang gebauten Gemeinschaftsgaragenanlage. Von den jeweiligen Erdgeschossen der angebauten Wohngebäude kann die begrünte Oberfläche der Garagenanlage direkt genutzt werden.

3.3.2 Für die Baugebiete WA1 und WA4 wird bei offener Bauweise die Baukörperlänge auf 16,0 m begrenzt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1)2 BauGB i.V. mit
§ 22 BauNVO

Begründung:

Bei durchgehenden Baufenstern könnten trotz der Festsetzung für Einzel- und Doppelhausbebauung sehr lange, massige Baukörper entstehen, zumal die Grundstücksgrenzen nicht zwingend sind.

Um den angestrebten lockeren Gebietscharakter zu sichern, wurden die Baukörperlängen begrenzt.

3.4 Weitere Festsetzungen

3.4.1 Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 22 BauGB i.V. mit
§ 12 BauNVO

Begründung:

In Wahrung eines Sicherheitsabstandes zum öffentlichen Verkehrsraum wird ein Mindeststauraum zur Garage von 5,0 m festgesetzt.

3.4.2 Carports müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 22 BauGB i.V. mit
§ 12 BauNVO

Begründung:

Im Carport geparkte Fahrzeuge dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Das Ein- und Ausfahren muß gewährleistet sein.

3.4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes

3.5 Immissionsschutz

- 3.5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R`w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 d(B) aufweisen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 24 BauGB

Begründung:

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA3) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

- 3.5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) müssen ab dem ersten Obergeschoß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R`w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 30 d(B) aufweisen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 24 BauGB

Begründung:

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird für das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA4) für das erste Obergeschoß passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

3.6 Grünfestsetzungen

- 3.6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je angefangene 300m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Planstraße E sind diese innerhalb der Vorgartenzone, zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, bei einem Mindestabstand zueinander von 10 m zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25 a BauGB

Begründung:

Die einheitliche Baustruktur soll auch mit einer einheitlichen und dem Gebietscharakter entsprechenden Gliederung mit Bäumen geschaffen werden. Entlang den von Nord nach Süd verlaufenden Planwegen C und D (öffentl. Geh- und Radwege) ist das Anpflanzen von Bäumen als Pflanzgebot festgesetzt. Damit wird eine räumliche Gliederung des öffentlichen Weges als zentrale Achse geschaffen.

Um eine entsprechende Betonung als Querachse zu erreichen, wird entlang der Planstraße E ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. Diese werden auf die ohnehin festgesetzte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

3.6.2 Die mit A gekennzeichnete öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als naturnah gestalteter, extensiv gepflegter Wiesenpark anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25a BauGB

Begründung:

Diese Grünfläche erstreckt sich entlang der Tiergartenstraße, dem Brandenburger Ring, der Spittelstraße und der Rottweiler Straße. Sie beinhaltet im Nordwesten eine Volleyball-Spielfeldanlage, zur Spittelstraße einen öffentlichen Fußweg und im Südwesten einen Lärmschutzwall. Diese Inhalte sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Diese zusammenhängende Grünfläche dient als wichtige Trennung zwischen der geplanten Bebauung und angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Vorgaben für Ausführung und Bepflanzung sind im Grünordnungsplan festgelegt.

3.6.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V. mit
§ 11 (3) 2 NatSchG-BW und
§ 73 (1) 1 LBO BW

Begründung:

Im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird der Versiegelungsgrad durch Wege, Zufahrten und oberirdische, offene Stellplätze weitgehend beschränkt.

3.6.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B ist eine Feuchtwiese anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25 a BauGB
§ 8 BNatSchG

Begründung:

Entsprechend der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gem. Grünordnungsplan wird eine Ackerfläche wieder in ihren ursprünglichen Zustand als Feuchtwiese zurückgeführt und damit vor allem die vielfältig gegliederte naturräumliche Zone im Bereich Schützenhaus wieder hergestellt. Vorgaben für Ausführung und Bepflanzung sind im Grünordnungsplan festgelegt.

- 3.6.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Mindestbaumdichte beträgt 1 Baum/Ar Abgänge sind zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25a BauGB
§ 8 BNatSchG

Begründung:

Eine bereits im Ansatz entstandene Streuobstwiese wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als Streuobstwiese komplettiert.

Vorgaben für Ausführung und Bepflanzung sind im Grünordnungsplan festgelegt.

- 3.6.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den gekennzeichneten Stellen standorttypische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25a BauGB

Begründung:

In Anlehnung an Ziffer 3.5.1 wird vor allem der Bereich der Planstraße A als Haupteinfahrtsstraße im Westen im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche alleinartig gestaltet.

- 3.6.7 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist das bestehende Feldgehölz zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25 b BauGB

Begründung:

Mit der Einbeziehung dieses Bereiches auf der Basis der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entspr. Grünordnungsplan wird die gesamte Talzone als einheitliches Gebiet definiert.

3.7 Sonstige Festsetzungen

- 3.7.1 Auf dem Planweg B wird ein Fahrrecht zugunsten Flurstück Nr. 1353/3 festgesetzt.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 21 BauGB

Begründung:

Die bestehende Erschließungsproblematik für den Angrenzer der Rottweiler Straße Nr. 87 wird dahingehend gelöst, daß eine rückwärtige Erschließung über ein den geplanten Fuß-/ Radweg belastendes Fahrrecht ermöglicht wird. Wegen starker natürlicher Höhendifferenz wird über den öffentlichen Planweg B für das Flurstück 1353/3 ein Fahrrecht von der Planstraße B aus gesichert.

- 3.7.2 Auf dem Planweg D wird ein Fahrrecht zugunsten Flurstück 1766/1 festgesetzt.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 21 BauGB

Begründung:

Der bestehenden Gärtnerei (WA2) wird die Zufahrt durch Fahrrecht auf dem öffentlichen Geh- und Radweg gesichert (Planweg D).

3.7.3 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1728/1 und 1728/7 wird ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht und zugunsten Flurstück Nr. 1729 und 1728/8 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 21 BauGB

Begründung:

Die im Südosten angrenzende Bebauung im Bereich Rottweiler Straße liegt auf sehr tiefen Baugrundstücken, die im nördlichen, rückwärtigen Bereich aufgrund des sehr starken Gefälles nach Süden von der Rottweiler Straße nicht angefahren werden können.

Die bisher unregelte Zufahrtspraxis wird mit entsprechenden Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten geregelt, dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen zur Planstraße B und zum östlichen Weg im Bereich „Steinkirch I“

3.7.4 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird auf dem Flurstück 1728/5 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 1728/4 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 21 BauGB

Begründung:

analog 3.7.3

3.7.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes (WA1-3) sind die anfallenden Dachwasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

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

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Versickerung der Niederschlagswasser der Dachflächen als Beitrag zur Grundwasserspende vor Ort.

3.7.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft B sind

- Bestehende Drainagen aufzuheben,

- **Bodenprofilierungen durchzuführen und**
- **die Wiesen mind. einmal pro Jahr zu mähen, Mahdgut ist zu entfernen.**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BauGB
§ 8 BNatSchG

Begründung:

Festgesetzt sind die grundsätzlichen technischen und pflegerischen Maßnahmen auf der Basis von Eingriff und Ausgleich entspr. Grünordnungsplan.

3.7.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft D ist der Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BauGB

Begründung:

Festgesetzt ist die pflegerische Maßnahme entspr. Grünordnungsplan.

3.7.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft E sind die Wiesen mind. einmal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BauGB
§ 8 BNatSchG

Begründung:

Festgesetzt ist die pflegerische Maßnahme entspr. Grünordnungsplan.

3.7.9 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C ist der Wald zu durchforsten.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BauGB
§ 8 BNatSchG

Begründung:

Festgesetzt ist die pflegerische Maßnahme entspr. Grünordnungsplan

4.0 Örtliche Bauvorschriften [§ 74 LBO BW]

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen [§ 74(1) 1 LBO]

- 4.1.1 Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und der Außenkante des Dachfirstes bzw. des obersten Pultdachpunktes.

Die maximal zulässige Traufhöhe bemisst sich zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
FH = maximal zulässige Firsthöhe (WA1 + 2)	9,0 m	11,5 m
TH = maximal zulässige Traufhöhe (WA2)	4,0 m	-

Beträgt die Höhendifferenz zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt mehr als 0,5 m, so ist eine Erhöhung der zulässigen First- und Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz zulässig. (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 4.1.2 Teilweise einhöftige, teilweise abgesetzte oder in Teilen abgeschleppte Satteldächer und verglaste Dachflächen sind als Ausnahme zulässig, wenn damit besondere Ziele der Energieeinsparung oder der städtebaulichen Gesamtgestaltung begründet werden.
- 4.1.3 Als Dachdeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Grellfarbige Materialien sind ausgeschlossen.
- 4.1.4 Senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnete Firste (Wiederkehr), Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die jeweilige Dachfläche zusammengerechnet nicht über 50 v.H. unterbrochen wird und die Hauptfirstrichtung erhalten bleibt.
- 4.1.5 Flachdächer dürfen nur bei untergeordneten Anbauten ausgeführt werden, wenn diese nicht in geneigte Dachflächen eingreifen.

4.2 Werbeanlagen [§ 74 (1) 2 LBO]

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses an baulichen Anlagen angebracht werden. Ihre Fläche darf jeweils 1,0 qm nicht überschreiten, die Ausführung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

5.0 Flächenbilanz

5.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete WA1+3	50.909
Allgemeine Wohngebiete WA2 (Gärtnerei)	2.695
Gemeinbedarfsfläche	
Zweckbestimmung Kindergarten	2.002
Gesamtfläche	55.606

5.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

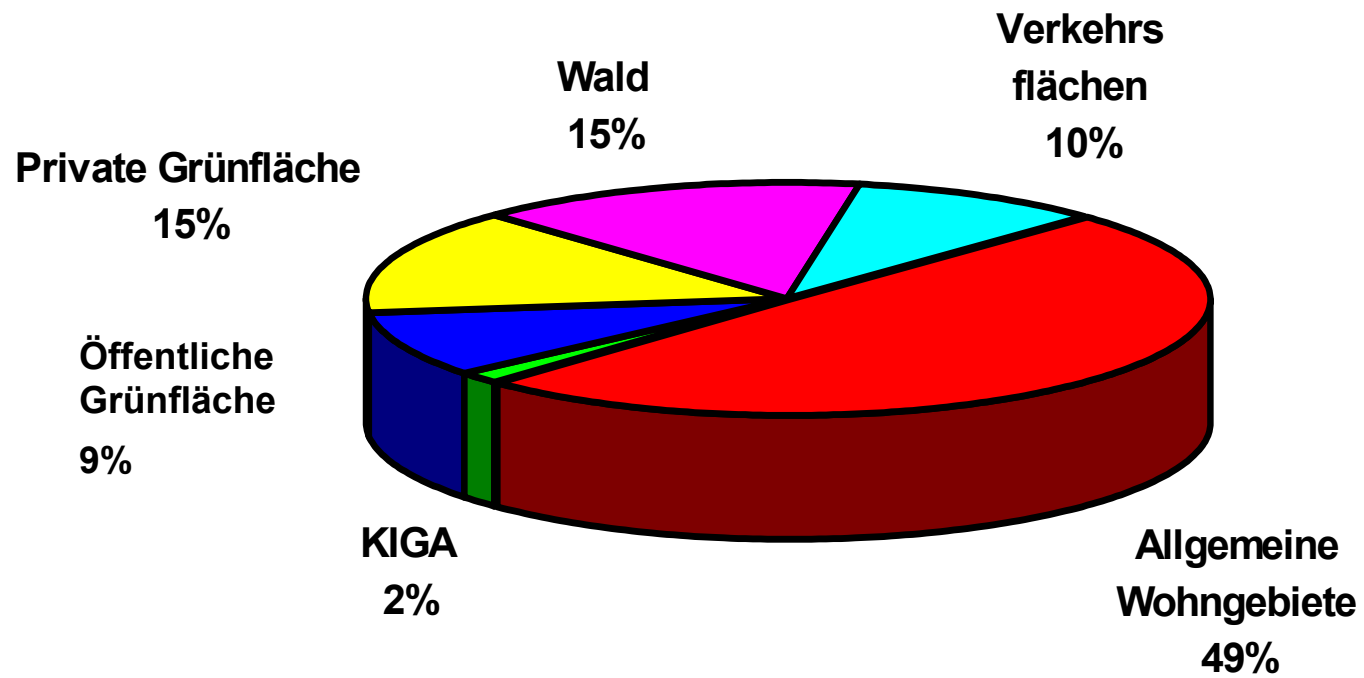
Nutzungsarten	Fläche in m ²
Öffentliche Grünfläche A („Parkanlage“)	9.632
Fläche zum Anpflanzen B („Feuchtwiese“)	8.699
Fläche C Waldbestand	16.130
Fläche D Feldgehölz	4.396
Fläche E Streuobstwiese	2.790
Gesamtfläche	41.647

5.3 Verkehrsflächen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	8.881
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	1.363
private Verkehrsflächen	212
Gesamtfläche	10.456

Gesamtfläche Geltungsbereich	107.709 m²
-------------------------------------	------------------------------

Nutzungsarten



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

In Arrondierung des Stadtgefüges wird eine innerstädtische Siedlungsentwicklung betrieben.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung eines einheitlich strukturierten, attraktiven Wohngebietes in stadt- und infrastrukturnaher Lage und entspricht nach Art und Maß der geplanten Nutzung der dringenden Nachfrage.

2.0 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Der zusätzliche Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet wird das angrenzende innerstädtische Hauptverkehrssystem nur geringfügig mehr belasten. Bezüglich des Kapazitätspotentials der angrenzenden Straßen ergeben sich keine Konsequenzen.

3.0 Auswirkung auf bestehende Nutzungen

Mit Ausnahme eines Gartenbaubetriebes war bislang keine weitere bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Der Gartenbaubetrieb wird planungsrechtlich gesichert, seine Erweiterung bzw. auch veränderte Nutzung ermöglicht.

Für vorhandene angrenzende Bebauungen entlang der Rottweiler Straße wird eine rückwärtige Erschließung der sehr tiefen und stark nach Süden abfallenden Grundstücke ermöglicht.

Für die Bebauungen nördlich des Geltungsbereiches wird die Erschließung verbessert.

4.0 Auswirkungen auf die bestehende medientechnische Erschließungssituation

Der zusätzliche Wasserbedarf für Trink-, Brauch- und Löschwasser nach Menge und Druck wird mit den zu erweiternden Versorgungsanlagen sichergestellt.

5.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Arten und Biotope

Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen werden planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Negative Folgen für Natur und Landschaft werden durch planungsrechtliche Vorgaben ausgeglichen.

Bodenwasser

Das gesamte Baugebiet liegt in Wasserschutzzone III B. Die Verordnung hierzu ist in allen Teilen einzuhalten.

Zuständig ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis.

Im Gegensatz zum östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Steinkirch I“ mit der Nutzung Eingeschränktes Gewerbegebiet ist für das Plangebiet allein die Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gefährdungen des Bodens und des Grundwassers im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen sind deshalb nicht zu befürchten, zumal die problematische Nutzung Tankstelle auch als Ausnahme nicht zugelassen ist.

Grundsätzliche Schutzvorkehrungen bezüglich der Versickerung von Dachwässern, des Ausschlusses von Oberflächenversiegelung im privaten Bereich und zum Boden- und Wasserschutz sind durch textliche Festsetzungen und entsprechende Hinweise getroffen.

Boden

Durch die planerische Vorbereitung der künftigen Baumaßnahmen ist ein Eingriff in das Schutzgut „Boden“ immanent. Der Eingriff ist unvermeidbar und kann nicht ausgeglichen werden. Lediglich eine Minimierung des Eingriffs ist möglich.

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

- 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.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan

Die gesamte Realisierung des Bebauungsplanes wird durch einen Erschließungsträger durchgeführt, so daß für die Öffentliche Hand keine Kosten bezüglich Bodenerwerb, Bodenordnung, Planung, Erschließung und Schaffung von Infrastruktur (Kindergarten) entstehen.

IV. Verfahren

Ifd. Nr.	Verfahrensstand	Datum / Fristen
1.	Aufstellungsbeschuß	12. Februar 1997
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17. Mai 1997
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12. April bis 06. Juni 1997
4.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28. Mai 1997
5.	Abwägungs-, Zustimmungs- und Offenlagebeschuß	23. Juli 1997
6.	Ortsübliche Bekanntmachung	02. August 1997
7.	Öffentliche Auslegung	11. August bis 12. September 1997
8.	Abwägungs-, Zustimmungs- und Satzungsbeschuß	15. Oktober 1997
9.	Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidium Freiburg	23. Dezember 1997
10.	Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg	24. März 1998
11.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	04. April 1998

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).

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

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung vom 13. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg - NatSchGBW)

In der Fassung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1995 (GBl. 1996 S. 29).

Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen

In der Fassung vom 11. Mai 1994 gemäß § 25 und § 58 Absatz 6 des Gesetzes zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg – NatSchG-BW) in der Fassung vom 29. März 1995

Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO BW)

In der Fassung vom 08. August 1995.

C. Anhang

Villingen-Schwenningen, den 22.12.1997

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Theo Kühn
Erster Bürgermeister