



Begründung

zum Bebauungsplan und
zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Wannenstraße“

im Stadtbezirk Schwenningen

(Kurzbez.: S – K IV 9/ 2003)

für

**das Gelände entlang der Wannenstraße zwischen der Einmündung
Gunnentalstraße (im Norden) und der Hafnerstraße (im Süden) beste-
hend aus den Flurstücken 6836/1, 6838, 6839, 6839/1, 6839/3, 6839/4,
6839/5, 6839/7, 6839/8, 6842, 6842/1, 6843, 6844, 6845, 6846, 6873, 6874,
6875, 6876, 6877, 6880, 6881, 6882, 6883, 6884, 6885, 6886, 6887 sowie
aus Teilen der Flurstücke 847, 5802/4 auf der Gemarkung Schwenning-
gen.**

17.01.2003

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wannenstraße" für das Gelände zwischen der Einmündung Guntentalstraße (im Norden) und der Hafnerstraße (im Süden) bestehend aus den Flurstücken 6836/1, 6838, 6839, 6839/1, 6839/3, 6839/4, 6839/5, 6839/7, 6839/8, 6842, 6842/1, 6843, 6844, 6845, 6846, 6873, 6874, 6875, 6876, 6877, 6880, 6881, 6882, 6883, 6884, 6885, 6886, 6887 sowie aus Teilen der Flurstücke 847, 5802/4 auf der Gemarkung Schwenningen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung.....	5
I.	Planungsgegenstand	5
1.0	Anlass der Planaufstellung	5
2.0	Plangebiet.....	5
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	Erschließung.....	6
2.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.5.2	Medientechnische Erschließung.....	6
3.0	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Altlasten – Altlastenverdachtsflächen.....	6
3.3	Bauleitplanung	7
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	7
3.3.2	Örtliches Planungsrecht	7
3.4	Landschaftsplan.....	7
3.5	Regionalplan	8
3.5.1	Entwurf Regionalplan 1999	8
3.6	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	8
3.6.1	Trinkwasserschutz	8
3.6.2	Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz.....	8
3.7	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	8
3.7.1	Baumschutzsatzung.....	8

II.	Planbild	9
1.0	Planungsziele	9
2.0	Wesentlicher Planinhalt.....	9
2.1	Reines Wohngebiet.....	9
2.2	Allgemeines Wohngebiet	10
2.3	Verkehrsflächen	10
2.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen	10
2.4	Fläche für Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen	10
3.0	Textliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Weitere Festsetzungen	12
3.4.	Grünfestsetzungen.....	14
3.5.	Sonstige Festsetzungen.....	14
4.	Örtliche Bauvorschriften	15
4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	15
4.2	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	17
4.3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)	17
4.4	Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)	18
4.5	Erfordernis der Kenntnisaufgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW).....	18
5.	Hinweise	19
5.1	Flächenschwerpunkt	19
5.2	Bodendenkmalschutz.....	19
5.3	Bodenschutz	20
5.4	Natur und Landschaft.....	20
5.5	Dachaufbauten.....	20
5.6	Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen.....	20
5.7	Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen	21
5.8	Luftverkehr.....	21
6.0	Flächenbilanz	22
6.1	Nutzungen	22

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

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2002 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wannenstraße" im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Charakteristisch für die Bauformen der sechziger Jahre waren zweigeschossige Gebäude, mit flachgeneigten Dächer (25° - 35°DN), bei denen ein Dachausbau untersagt sowie Dachaufbauten unzulässig waren. Diese Maßgaben wurden in den jeweiligen Bebauungsplänen rechtlich fixiert und gelten bis heute. Ziel war eine in sich ruhige, nicht durch Dachaufbauten gestörte Dachlandschaft. Dieses Ziel wurde erreicht und stellt bis heute eine städtebauliche Qualität in den so gearteten Bereichen dar. Im Rahmen von Befreiungen wurden Wohnnutzungen im Dachgeschoss zugelassen und sind nunmehr die Regel, jedoch ist eine angemessene Nutzung des Dachraumes auf Grund der geringen lichten Höhe bislang nicht möglich.

Unter Erhalt des Erscheinungsbildes der Wohngebiete soll nunmehr den Nachverdichtungswünschen der Bevölkerung entsprochen werden. Der Vorschlag der Verwaltung geht dahin, dass unter Anhebung des Firstes, ein vom Ortgang zurückgesetztes Dach zulässig sein soll (sog. „Laternengeschoss“). Durch diese Dachanhebung wären somit einerseits verbesserte Belichtungsbedingungen und größere lichte Höhen im Dachgeschoss bei gleichzeitigem Erhalt der Dachneigung, der ungestörten Dachfläche sowie des städtebaulichen Gesamtbildes möglich. Ein solcher Dachaufbau sollte unter der Bedingung ermöglicht werden, dass, für den Fall hierdurch weitere Wohneinheiten entstehen, der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt wird.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6836/1, 6838, 6839, 6839/1, 6839/3, 6839/4, 6839/5, 6839/7, 6839/8, 6842, 6842/1, 6843, 6844, 6845, 6846, 6873, 6874, 6875, 6876, 6877, 6880, 6881, 6882, 6883, 6884, 6885, 6886, 6887 sowie Teile der Flurstücke 847, 5802/4 in der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningens und entwickelt sich entlang der Wannenstraße und Teile der Gunnentalstraße. Es wird begrenzt durch

- die Bahnlinie im Norden
- die Hafnerstraße im Süden

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in den 60er und 70er Jahren vollständig bebauten Bereich. Auffallend ist sicherlich das achtgeschossige Gebäude am

Einmündungsbereich der Gunnentalstraße in die Wannestraße. Prägend jedoch sind die nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichteten zweigeschossigen Gebäude – freistehen, gedoppelt, gereiht – mit geringem Kniestock und flacher Dachneigung. Die nahezu ausschließlich vorhandene Wohnnutzung findet sich auch im Dachraum wieder. Ein adäquates Wohnen ist hier aber nicht möglich.

2.3 Flora

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet. Eine besondere faunistische Ausstattung ist hier nicht zu erwarten. Eine gesonderte Erhebung wurde nicht durchgeführt.

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 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland "Wannestraße" und „Gunnentalstraße“ erschlossen.

2.5.2 Medientechnische Erschließung

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

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Privateigentum.

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Flurstück 6872 befindet sich ein Altlastenbereich, der mit der Handlungspriorität B klassifiziert worden ist. Es handelt sich hierbei um den Altstandort „Chemische Reinigung Rausch“.

Flächen, die im Altlastenkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises als Verdachtsflächen, als Altlasten oder als altlastverdächtige Flächen gem. § 2 Abs. 4 ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ausgewiesen sind, sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Diese Flächen im o.g. Sinne sind mit der Handlungspriorität „B“ (= Belassen) oder einer Priorität zur Erkundung bewertet worden und dementsprechend im Altlastenkataster gekennzeichnet. Für diese Flächen ergeben sich besondere Vorschriften :

- Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes

(BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.

- Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

3.3 Bauleitplanung

3.3.1 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 Wohnbaufläche dargestellt.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

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

Der umliegende bauliche Bestand wurde planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „Vorderer Bühl“ (rechtsverbindlich seit 06.09.1958), „Vorderer Bühl“ (rechtsverbindlich seit 01.09.1969) und "Vorderer Bühl" (rechtsverbindlich seit 11.06.1980) ermöglicht.

Die vorgesehene Bestandsverdichtung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.4 Landschaftsplan

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

3.5 Regionalplan

3.5.1 Entwurf Regionalplan 1999

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsbestand definiert.

3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.6.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz

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

3.7 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.7.1 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 1,2 m beträgt, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden.

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 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 Bestandsverdichtung ermöglicht.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Bestandsverdichtung
- eine Nachverdichtung des Siedlungsgefüges durch Nutzungszuführung von bestehenden Dachräumen unter Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt
- den weitestgehenden Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes der Siedlung.
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Ansprüchen der bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Schaffung von mehr und kostengünstigen Wohnraum,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Strukturen,

zu finden.

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

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Reines Wohngebiet

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

Ziel dieser Planung ist es, eine städtebaulich angemessene Bestandsverdichtung unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des baulichen Bestandes sowie unter Erhalt einer ortstypischen Dichte der Bebauung zu gewährleisten. Die angedachten, möglichen baulichen Erweiterungen liegen einerseits in dem Ausbau des Dachraumes der Gebäude – hierzu sollen Dachaufbauten in definierter Form dienen, die einen weitestgehenden Erhalt der typischen Dachlandschaft der flachgeneigten Dächer mit kleinem Kniestock und ungestörtem First gewährleisten – andererseits in einer geringfügigen, rückwärtigen Erweiterung, um somit Anbauten zu ermöglichen, bzw. bei einer Neuerrichtung größere Gebäudetiefen realisieren zu

können. Die vorgesehene Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 13,0 Meter.

In Aufnahme des Bestandes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Straßenseitig wird die Stellung der Baukörper über eine Baulinie fixiert. Die vorhandene Traufständigkeit der Gebäude wird über die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Ein Dachausbau der ein weiteres Vollgeschoss zur Folge hätte wird ermöglicht.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Das bestehende Hochhaus mit Versorgungseinrichtungen in der Erdgeschosszone wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das bestehende Staffelgeschoss des ansonsten achtgeschossigen Baukörpers wird planungsrechtlich aufgenommen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Abschnitte der Verkehrsflächen „Wannenstraße“, „Gunnentalstraße“, „Hafnerstraße“ werden in ihrer jetzigen Ausbaubreite als solche festgesetzt.

2.4 Fläche für Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen

In Aufnahme des Bestandes an Garagen wurden für das Wohngebiet 3 (WR3) weitere Flächen für Garagen festgesetzt. Die möglichen Garagen situieren sich in Höhe der rückwärtigen Baugrenze und treten somit städtebaulich nur geringfügig in Erscheinung.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde der Bestand des Gemeinschaftsgaragenhofes planungsrechtlich gesichert.

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

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

3.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (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.

3.1.3 Im Reinen Wohngebiet 1 - 4 (WR 1, WR 2, WR3, WR4) sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (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

3.2.1 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.

Begründung:

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens ist der Ausbau des Daches 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 Weitere Festsetzungen

- 3.3.1 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

0% - ≤ 5%	0,5 Meter
5% - ≤ 10%	1,0 Meter

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 Natur und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

- 3.3.2 Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie und Fluchtlinie der vorderen Baulinie (Vorgartenzone) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 und Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

Begründung:

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

- 3.3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO aus-

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

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem 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.

- 3.3.4 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.

- 3.3.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Reinen Wohngebiets 2 und 3 (WR 2, WR 3) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, bzw. im Sinne des Erhalts der gärtnerisch angelegten Vorgartenzone, die Zulässigkeit von Garagen beschränkt.

- 3.3.6 Innerhalb der Reinen Wohngebiete 1 und 4 (WR 1, WR 4) sind Garagen nicht zulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, bzw. im Sinne des Erhalts der gärtnerisch angelegten Gartenbereiche, die Zulässigkeit von Garagen beschränkt.

3.4. Grünfestsetzungen

- 3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen 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.

- 3.4.2 Überdachte Stellplätze sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung:

Um ein Sich-Einfügen der zulässigen überdachten Stellplätze in die Gartenbereiche zu gewährleisten werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

- 3.4.3 Die Flachdächer überdachter Stellplätze und Garagen sind zu begrünen.

Begründung:

Um ein Sich-Einfügen der überdachten Stellplätze und Garagen in die Gartenbereiche zu gewährleisten werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

3.5. Sonstige Festsetzungen

- 3.5.1 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.

4. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

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

- 4.1.1 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 ist wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	III	VIII	IX
Max. zulässige Wandhöhe in m	6,5	9,0	24,0	27,0

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.

- 4.1.2 Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude beträgt 0,80 m über dem fertigen Außengelände.

Begründung:

Definition der ortstypischen maximalen Sockelhöhe.

- 4.1.3 Die maximal zulässige Höhe der Kniestöcke der Gebäude beträgt 0,30 m.

Begründung:

Definition der ortstypischen maximalen Kniestockhöhe.

4.1.4 Innerhalb der Reinen Wohngebiete 1 - 4 (WR 1, WR 2, WR 3, WR4) sind Dachaufbauten zulässig,

- als Flachdachgaupen,
- deren maximale Länge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten,
- die das obere Viertel der Dachfläche nicht einschneiden,
- die hinter der Fassadenflucht angeordnet sind und
- zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,25 Metern einhalten.

Die Ausbildung von Gaupenbändern ist unter Verzicht auf die Begrenzung der Gaupenlänge zulässig, wenn die geplante Gaupe des Gesamtkomplexes einheitlich gestaltet wird.

Ausnahmsweise sind Dachaufbauten in Form von Überdächern (sog. „Laternengeschosse“) zulässig,

- die die Firstlinie und Dachneigung des Hauptdaches aufnehmend, einen Abstand vom Ortgang von mindestens 1,5 Metern einhalten,
- deren Anhebung des Firstes maximal 1,0 Meter beträgt,
- wenn die Länge des Dachaufbaus mehr als 75% der Gesamtbaukörperlänge des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe beträgt,
- wenn auf dem baulichen Gesamtkomplex keine andersartigen Dachaufbauten vorhanden oder geplant sind.
- Ausnahmsweise können bei gereihten Gebäuden Dachaufbauten in Form von Überdächern zugelassen werden, wenn durch einen Höhenversprung des benachbarten Firstes, diese Höhe durch den First des Überdaches aufgenommen wird.

Begründung:

Im Sinne des Erhalts ruhiger, geschlossener Dachflächen wird die zulässige Form von Dachaufbauten und Dacheinschnitte geregelt.

4.1.5 Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in der Farbgebung rot bis braun auszuführen.

Begründung:

Definition des Spektrums der zulässigen Farben der Dachdeckung. Das Farbspektrum ist gemäß der getroffenen örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne prägend für das Plangebiet.

- 4.1.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Fassaden in Putz mit einer Farbgebung in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, gelb und braun - ohne Leuchtkraft- auszuführen. Untergeordnete Gliederungselemente können aus anderen Materialien und andersfarbig ausgeführt werden.

Begründung:

Im Sinne des Erhalts des Siedlungscharakters werden analog zu den Dachfarben Fassadenmaterial und Farbgebung definiert.

- 4.1.7 Reihen- und Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.

Begründung:

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

- 4.1.8 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

Begründung:

Definition der Ausformung von überdachten Stellplätzen. Um möglichst filigrane, offene Strukturen zu erreichen, die sich auch in ein ansonsten gärtnerisch geprägtes Umfeld einfügen, wird die Ausformung von überdachten Stellplätzen geregelt.

4.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 4.2.1 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 4,0 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.

4.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 4.3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)

- 4.4.1 Die Geländemodulation darf nur soweit vorgenommen werden, als dass die Maßgaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

Begründung:

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

4.5 Erfordernis der Kenntnissgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW)

- 4.5.1 Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnissgabeverfahren) anzuwenden.

Begründung:

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

5. Hinweise

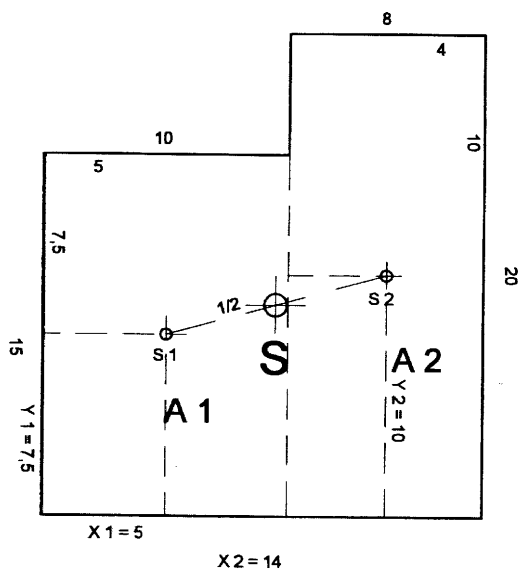
5.1 Flächenschwerpunkt

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 (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (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:

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

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5 \quad X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5 \quad Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310} \quad X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310} \quad Y_s = 8,79$$

5.2 Bodendenkmalschutz

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

5.3 Bodenschutz

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

5.3.2 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.

5.4 Natur und Landschaft

5.4.1 Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

5.5 Dachaufbauten

5.5.1 Bei Ausbildung eines sog. Laternengeschosses ist mittels einer Baulast auszuschießen, dass für den baulichen Gesamtkomplex andersartige Dachaufbauten beantragt werden.

5.6 Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen

- Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.

- Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

5.7 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

- 5.7.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

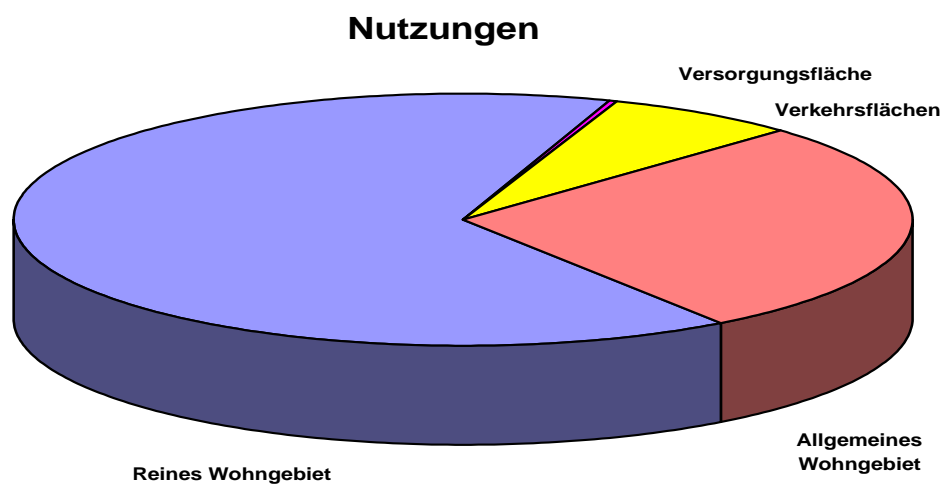
5.8 Luftverkehr

- 5.8.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche 1 des Bauhöhenangabenplanes des Flugplatzes Donaueschingen-Villingen. Sollte die Höhe der geplanten Gebäude einschließlich ihrer Dachaufbauten und technischen Einrichtungen die Bezugshöhe von 778,79 m ü. N.N. überschreiten, so dieses der Deutschen Flugsicherungs GmbH hierzu zu hören.
- 5.8.2 Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südöstlich des Landeplatzbezugspunktes des Hubschraubersonderlandeplatzes Schwenningen, Klinikum. Mit Emissionen der dort verkehrenden Rettungshubschrauber ist während jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Reines Wohngebiet	15.607
Allgemeines Wohngebiet	1.665
Versorgungsfläche	30
Verkehrsflächen	6.337
Gesamtfläche:	23.639



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine maßvolle Verdichtung des baulichen Bestandes dar. Durch die begrenzte Zahl der möglichen Dachaufbauten ist bei gleichzeitiger Schaffung von mehr Wohnraum der stadtgestalterische Ansatz gewahrt. Falls durch diese Bestandsverdichtung eine größere Zahl an Wohneinheiten entstehen sollte ist der notwendige Stellplatznachweis auf den Grundstücken zu führen.

Durch diese Innenentwicklung des Stadtbezirks kann die Siedlungstätigkeit im Außenbereich begrenzt werden.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert.

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

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug "Wannenstraße" und „Gunnentalstraße“ sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen. Durch den Stellplatznachweis auf den Grundstücken und der im Reinen Wohngebiet 4 (WR4) neu eröffneten Möglichkeit überdachte Stellplätze einzurichten ist davon auszugehen, dass der öffentliche Raum nicht wesentlich mehr durch den „Ruhenden Verkehr“ in Anspruch genommen wird.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets wird die bislang dominante Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der geringfügigen rückwärtigen Erweiterungen der Gebäude möglich, aber städtebaulich unbedenklich.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Grundwasserspende vor Ort wird bei Neubauten zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur sind weitestgehend auszuschließen.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Es entstehen keine Erschließungskosten. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung zur Realisierung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	26.02.2002
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20.08.2002 – 20.09.2002
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28.08.2002 – 13.09.2002
4. Zustimmungsbeschluss zum Entwurf	06.11.2002
5. Öffentliche Auslegung	20.11.2002 - 20.12.2002
6. Erneute öffentliche Auslegung	25.02.2003 – 14.03.2003
7. Abwägungsbeschluss	28.05.2003
8. Satzungsbeschluss	28.05.2003
9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

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)

C. Anhang

Villingen-Schwenningen, den 11. Juni 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister