Villingen-Schwenningen

Begründung

zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Sauerwasen,

Teilbereich westlich der Schluchseestraße"

im Stadtbezirk Schwenningen

(Kurzbez.: S – N I ...../ .....)

für

das Gelände westlich der „Schluchseestraße" zwischen der Straße „Am Fäßlesgrund" (im Norden) und der Gartenanlage (im Süden) bestehend aus den Flurstücken 4909/1, 4909/2, 4925/1, 4930/6, 5059/1, 5068, 5069, 5070, 5079, 5079/1, 5080, 7967, 7968, 7969, 7969/1, 7969/2, 7972, 7976, 7976/1, 7976/2, 7977, 7977/1, 7978, 7978/1, 7979, 7979/1, 7979/2, 7980, 7980/1, 7980/2, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7990, 7990/1, 7991, 7992, 7993, 7994, 7994/1, 7994/2, 7994/3, 7995, 7999/1, 8000, 8001, 8002, 8004, 8005/1, 8005/2, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8020, 8021, 8022 sowie aus Teilen der Flurstücke 4909, 4918, 4925, 4930/3, 7981, 8018 auf der Gemarkung Schwenningen.

18.08.2004

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Sauerwasen“, Teilbereich westl. der „Schluchseestraße" für das Gelände westlich der „Schluchseestraße“ zwischen der Straße „Am Fäßlesgrund“ (im Norden) und der Gartenanlage (im Süden) bestehend aus den Flurstücken 4909/1, 4909/2, 4925/1, 4930/6, 5059/1, 5068, 5069, 5070, 5079, 5079/1, 5080, 7967, 7968, 7969, 7969/1, 7969/2, 7972, 7976, 7976/1, 7976/2, 7977, 7977/1, 7978, 7978/1, 7979, 7979/1, 7979/2, 7980, 7980/1, 7980/2, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7990, 7990/1, 7991, 7992, 7993, 7994, 7994/1, 7994/2, 7994/3, 7995, 7999/1, 8000, 8001, 8002, 8004, 8005/1, 8005/2, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8020, 8021, 8022 sowie aus Teilen der Flurstücke 4909, 4918, 4925, 4930/3, 7981, 8018 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 6

2.3 Flora 6

2.4 Fauna 6

2.5 Geologie 6

2.6 Erschließung 6

2.6.1 Verkehrliche Erschließung 6

2.6.2 Medientechnische Erschließung 7

3.0 Planerische Ausgangssituation 7

3.1 Eigentumsverhältnisse 7

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen 7

3.3 Bauleitplanung 8

3.3.1 Flächennutzungsplan 8

3.3.2 Örtliches Planungsrecht 8

3.4 Landschaftsplan 8

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 9

3.7.1 Baumschutzsatzung 9

II. Planbild 10

1.0 Planungsziele 10

2.0 Wesentlicher Planinhalt 10
2.1 Reines Wohngebiet 10
2.2 Verkehrsflächen 11
2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen 11
2.3 Fläche für Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen 11
2.4 Öffentliche und private Grünflächen 11

3.0 Textliche Festsetzungen 12
3.1 Art der baulichen Nutzung 12
3.2 Maß der baulichen Nutzung 12
3.3 Weitere Festsetzungen 12
3.4. Grünfestsetzungen 15
3.5. Sonstige Festsetzungen 15

4. Örtliche Bauvorschriften 17
4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW) 17
4.2 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW) 19
4.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW) 20
4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW) 20
4.5 Erfordernis der Kenntnisgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW) 20

5. Hinweise 21
5.1 Flächenschwerpunkt 21
5.2 Bodendenkmalschutz 21
5.3 Bodenschutz 22
5.4 Grundwasserschutz 23
5.5 Natur und Landschaft 23
5.6 Dachaufbauten 23
5.7 Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen 23
5.8 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen 23
5.8.2 Luftverkehr 23

6.0 Flächenbilanz 24
6.1 Nutzungen 24

III. Auswirkungen der Planung 25

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung 25

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation 25

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen 25

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 25

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt 25
5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen 25

6.0 Durchführung der Bodenordnung 25

IV. Verfahren 26

B. Rechtsgrundlagen 27

C. Anhang 27

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 "Sauerwasen“, Teilbereich westlich der Schluchseestraße“ im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Charakteristisch für die Bauformen der sechziger Jahre waren zwei- und dreigeschossige 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. Innerhalb des Plangebietes, soll, unter Anhebung des Firstes, ein vom Ortgang zurückgesetztes Dach zulässig werden (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.

Des weiteren sollen als kostengünstige Alternative Flachdachgaupen ermöglicht werden.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4909/1, 4909/2, 4925/1, 4930/6, 5059/1, 5068, 5069, 5070, 5079, 5079/1, 5080, 7967, 7968, 7969, 7969/1, 7969/2, 7972, 7976, 7976/1, 7976/2, 7977, 7977/1, 7978, 7978/1, 7979, 7979/1, 7979/2, 7980, 7980/1, 7980/2, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7990, 7990/1, 7991, 7992, 7993, 7994, 7994/1, 7994/2, 7994/3, 7995, 7999/1, 8000, 8001, 8002, 8004, 8005/1, 8005/2, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8020, 8021, 8022 sowie aus Teilen der Flurstücke 4909, 4918, 4925, 4930/3, 7981, 8018 auf der Gemarkung Schwenningen.

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt des Stadtbezirks Schwenningens und entwickelt sich entlang der „Schluchseestraße“. Es wird begrenzt durch

- - die Straße „Am Fäßlesgrund“ im Norden
- die „Schluchseestraße“ im Osten und im Süden
- den Waldrand im Westen.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in den 60er und 70er Jahren vollständig bebauten Bereich. Prägend jedoch sind die nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichteten zwei- bis dreigeschossigen 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 Geologie

Als Baugrund ist unter der Verwitterungsdecke unbekannter Mächtigkeit mit den Schichten des Unteren- und Mittleren Keupers zu rechnen. Grundsätzlich muss mit Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfällen) aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk gerechnet werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten u. dgl.), insbesondere bei umfangreichen Gründungen, wird daher Baugrundberatung empfohlen.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland der

- „Schluchseestraße“
- der „Wasenstraße“
- der „Titiseestraße“
- der „Herzogenhornweg“
- des „Feldseewegs“
- des „Mummelseewegs“
- des „Grafenmattwegs“
- des „Wildseewegs“

- des „Wildeckwegs“

erschlossen.

2.6.2 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 vorwiegend im Privateigentum. Lediglich das öffentliche Straßenland und Teilflächen des Gartenlandes sind kommunales Eigentum.

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Das westliche Plangebiet ist Teil der Altablagerung „Lehmgrube Hölzle“. Diese ist bei der flächendeckenden Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis als Altstandort erfasst worden. Die Altablagerung wird als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises geführt.

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 richtete sich hier nach § 30 BauGB.

Der umliegende bauliche Bestand wurde planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „Grabenäcker“ (rechtsverbindlich seit 1969), „Sauerwasen zwischen Wasenstraße und Kirnacher Straße und Rieten-West“ (rechtsverbindlich seit 1963) 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 innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der Bau von Erdwärmesonden ist nach der Schutzgebietsverordnung und nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden, 3. überarbeitete Auflage vom Juli 2001, in der Zone III verboten.

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 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

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

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

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

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

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden 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 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. Für die Gebäude Schluchseestraße HS-Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 7 wird die Ausbildung eines gebietstypischen Satteldachs mit einer Dachneigung von 30° – 33° ermöglicht. Darüber hinaus wird der bauliche Bestand planungsrechtlich fixiert. Die vorgesehene Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 12,0 Meter.

In Aufnahme des Bestandes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Straßenseitig wird die Stellung der Baukörper über eine Baulinie fixiert. Ein Dachausbau der ein weiteres Vollgeschoss zur Folge hätte wird ermöglicht.

Östlich der Straße „Am Fäßlesgrund“ wird innerhalb des Gartenbereiches des Flurstücks 7977/1 ein weiteres Wohnhaus inklusive Garage ermöglicht.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzüge bzw. Abschnitte der Verkehrsflächen werden in ihrer jetzigen Ausbaubreite als solche festgesetzt.

2.3 Fläche für Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen

In Aufnahme des Bestandes an Garagen wurden die Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Ein zusätzlicher Garagenstandort westlich der Straße „Am Fäßlesgrund“ wird durch den Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich ermöglicht.

2.4 Öffentliche und private Grünflächen

Der Bestand an Grünflächen wird planungsrechtlich aufgenommen und gesichert.

2.4.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielanlagen

Zur Sicherung der siedlungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Spiel- und Grünanlagen wird die vorhandene Spielplatz und Bolzplatznutzung planungsrechtlich aufgenommen.

2.4.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gartenland

Die bestehende Gartenanlage im Übergang zum angrenzenden Forst wird planungsrechtlich erstmalig gefasst und mögliche Baulichkeiten innerhalb dieser Gartenbereiche definiert.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) 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 der Wohnqualität, gewerbliche Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets die auf Grund ihres Einzugsbereichs und ihrer hohen 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 Nutzen 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 durchgrünten 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 ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von $\leq$ 20 m³ 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 durchgrünten 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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 durchgrünten Umfeld, bzw. im Sinne des Erhalts der gärtnerisch angelegten Vorgartenzone, die Zulässigkeit von Garagen beschränkt.

3.3.6 Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind von den Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO pro Gartenparzelle bei einer Flächegröße von

$\leq$ 120 m²	Geschirrhütten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m²
120 m² - 300 m²	Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 3m x 3m und einem überdachten Freisitz von maximal 2 m x 3 m
$\geq$ 300 m²	Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 18 m² und einem überdachten Freisitz von maximal 6 m²

zulässig. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 2,30 Meter.

Begründung:

Regelung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung des festgesetzten Gartenlandes im Hinblick auf den Erhalt des Grünflächencharakters.

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. Innerhalb der gekennzeichneten Altablagerungsfläche ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserundurchlässigen Belägen zulässig.

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. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

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 von mindestens 0,30 m Stärke zu versickern. Ausgenommen hiervon sind die gekennzeichneten Altablagerungsflächen.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz 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**	**IV**
Max. zulässige Wandhöhe in m	**6,5**	**9,0**	**12,0**

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 des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten als Flachdachgaupen zulässig,

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 sowie unter Verzicht des einseitigen Ortgangabstandes zulässig, wenn die geplante Gaupe als Gesamtkomplex 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 betragen,

wenn die Länge des Dachaufbaus mehr als 75% der Gesamtbaukörperlänge des Einzelhauses, des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe beträgt,

wenn auf dem baulichen Gesamtkomplex keine andersartigen Dachaufbauten vorhanden oder geplant sind.

Ausnahmsweise können bei gereihten Gebäuden, unter Verzicht der Maßgaben der Länge des Dachaufbaus, 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.

4.1.9 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) als Flachdach auszuführen.

Begründung:

In Aufnahme der bestehenden Dachaubildungen bei Garagenbauten wird die zulässige Dachform definiert.

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

4.5 Erfordernis der Kenntnisgabe (§ 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 (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

Begründung:

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

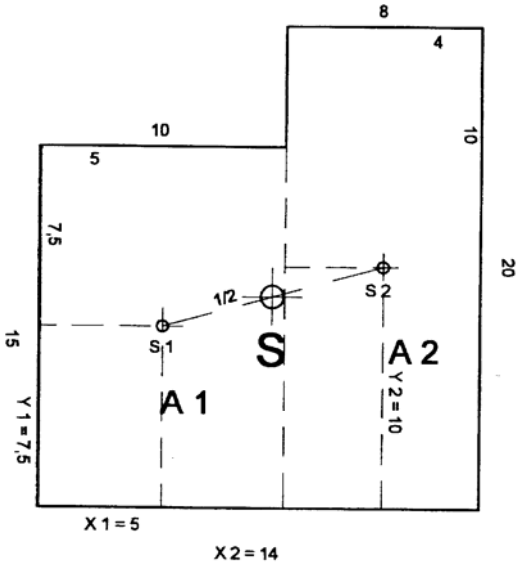
5. Hinweise

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:

$$Xs = \frac{\sum_{i=1}^{n} Ai * xi}{A} \qquad ys = \frac{\sum_{i=1}^{n} Ai * yi}{A}$$

Beispiele:



A1 = 10 · 15 = 150

A2 = 8 · 20 = 160

A = A1 + A2 = 310

X1 = 5 X2 = 10 + 4 = 14

Y1 = 7,5 Y2 = 10

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

$Ys = \frac{(150 \cdot 7{,}5) + (160 \cdot 10)}{310}$ Ys = 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.

5.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

  Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

  Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.1

- Bodenmaterial, dass von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

  Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

  Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

  Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

[1] Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

5.4 Grundwasserschutz

5.4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Keckquellen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

5.4.2 Der Bau von Erdwärmesonden ist innerhalb der Zone III verboten.

5.5 Natur und Landschaft

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

5.6 Dachaufbauten

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

5.7 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 (BbodeSchG) 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.

5.8 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

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

5.9 Luftverkehr

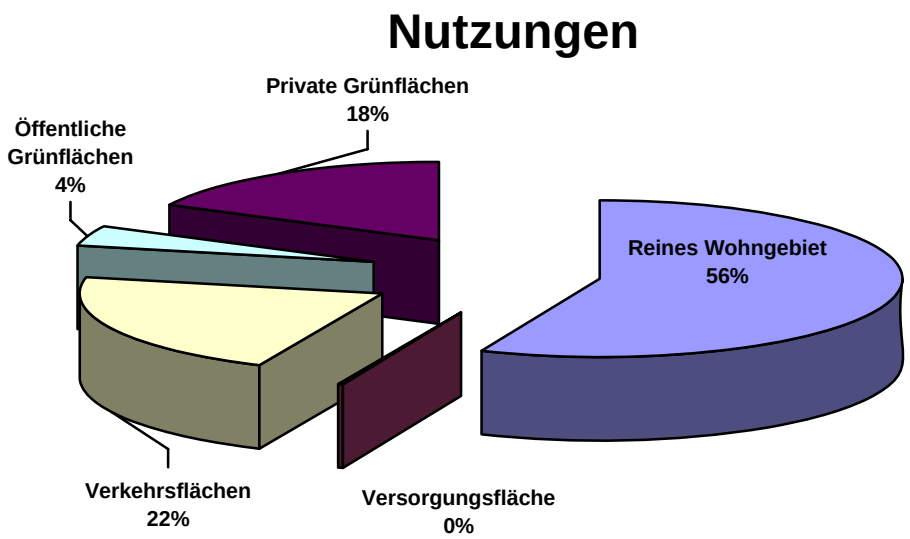
5.9.1 Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südöstlich des Landeplatzbezugspunktes des Hubschraubersonderlandeplatzes Schwenningen, Klinikum. Mit Emissionen der dort verkehrenden Rettungshubschrauber ist während jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen. Zudem befindet sich die Platzrunde für den Verkehrslandeplatz Schwenningen nur ca. 600 m quer ab südöstlich des Plangebiets.

5.9.2 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. so dieses der Deutschen Flugsicherungs GmbH hierzu zu hören.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m²
Reines Wohngebiet	47.198
Versorgungsfläche	125
Verkehrsflächen	18.264
Öffentliche Grünfläche	3.396
Private Grünfläche	14.647
Gesamtfläche:	**83.630**



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 Straßenzüge sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets wird die bislang dominante Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der neu eröffneten Bebaubarkeiten 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	26.11.2003
5. Öffentliche Auslegung	26.01.2004 – 01.03.2004
6. Abwägungsbeschluss	29.09.2004
7. Satzungsbeschluss	29.09.2004
8. 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 21. Oktober 2004

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister