



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Kleines Eschle",

Teilbereich Flst. Nr. 8668, 5217/1 und 5224

im Stadtbezirk Schwenningen

(Kurzbez.: S – N V 7 / 2006)

für

das Gelände wird begrenzt durch den „Schauinstandweg“ (im Norden), durch die Bebauung „Erzstraße 46“ (im Osten), durch die Bebauung „Im Kleinen Eschle“ 9, 9/1 und 9/2 (im Süden) und der Straße „Im Kleinen Eschle“ (im Westen) bestehend aus den Flurstücken 8668, 5224 und 5217/1 sowie aus Teilen der Flurstücke 8054, und 8666 in der Gemarkung Schwenningen.

21.11.2005

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Kleines Eschle“, Teilbereich Flurstücke Nr. 8668, 5217/1 und 5224 begrenzt durch den „Schauinslandweg“ (im Norden), durch die Bebauung „Enzstraße 46“ (im Osten), durch die Bebauung „Im Kleinen Eschle“ 9, 9/1 und 9/2 (im Süden) und der Straße „Im Kleinen Eschle“ (im Westen) bestehend aus den Flurstücken 8668, 5224 und 5217/1 sowie aus Teilen der Flurstücke 8054, und 8666 in 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	Denkmalschutz.....	6
2.4	Flora.....	6
2.5	Fauna.....	6
2.6	Geologie.....	6
2.7	Erschließung	6
2.7.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.7.2	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	8
3.5	Regionalplan	8
3.5.1	Regionalplan 2003	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	Allgemeines Wohngebiet	9
2.2	Verkehrsflächen	9
2.2.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen	9
3.0	Textliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	12
3.4	Weitere Festsetzungen	12
3.5	Immissionsschutz	14
3.6	Grünfestsetzungen	14
3.7	Sonstige Festsetzungen	14
4.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)	15
4.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)	16
4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	16
4.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	17
4.5	Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)	17
4.6	Kenntnisgabepflicht	17
5.0	HINWEISE	18
5.1	Bauweise	18
5.2	Flächenschwerpunkt	18
5.3	Bodendenkmalschutz	19
5.4	Bodenschutz	19
5.5	Natur und Landschaft	20
5.6	Gewässerschutz	20
5.7	Planbild	20
5.8	Luftverkehr	20
5.9	Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen	20
6.0	Flächenbilanz	21
6.1	Nutzungen	21

III.	Auswirkungen der Planung.....	22
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	22
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	22
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	22
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	22
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	22
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen.....	22
6.0	Durchführung der Bodenordnung	22
IV.	Verfahren	23
B.	Rechtsgrundlagen.....	24
C.	Anhang.....	25
I.	Pflanzliste	25
1.	Laubbäume	25
1.1	Laubbäume 1. Ordnung	25
1.2	Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)	25
2.	Sträucher	26

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2005 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“ behandelt und die Änderung der Satzung für den Teilbereich Flurstücke Nr. 8668, 5217/1 und 5224 beschlossen.

Die Handwerkerkreis GmbH, Schillerstr. 1, 78199 Bräunlingen beabsichtigt die Flurstücke Nr. 8668, 5217/1 und 5224 einer Wohnnutzung durch freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu zuführen. Die o. a. Flurstücke liegen z. T. (Flurstück Nr. 8668) innerhalb des Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kleines Eschle“. Eine Wohnnutzung ist an dem Standort bislang unzulässig. Die Fläche war als Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Unter Berücksichtigung der künftigen Bedarfsplanung hat das Amt für Familie, Jugend und Soziales diesen Standort für eine andere Nutzung freigegeben.

Das beschlossene Änderungsverfahren soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, da die Grundzüge des vorhandenen Planung nicht berührt werden. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden nachbarliche Belange nicht berührt, bestehende Rechte werden gewahrt und erweitert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt. Negative Umweltauswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-d werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB findet nicht statt.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet des zur Änderung beschlossenen Teilbereich des Bebauungsplanes liegt in westlicher Ortsrandlage des Stadtbezirks Schwenningen.

Es wird begrenzt durch den „Schauinslandweg“ (im Norden), durch die Bebauung „Enzstraße 46“ (im Osten), durch die Bebauung „Im Kleinen Eschle“ 9, 9/1 und 9/2 (im Süden) und der Straße „Im Kleinen Eschle“ (im Westen) und besteht aus den Flurstücken 8668, 5224 und 5217/1 sowie aus Teilen der Flurstücke 8054, und 8666 in der Gemarkung Schwenningen.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute, brachliegende Fläche. Die tangierende Bebauung (Garagenhof, Wohngebäude) des Baugebiets erfolgte auf Basis von Bebauungsplänen, bzw. nach § 34 BauGB.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmale.

2.4 Flora

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

2.5 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.

2.6 Geologie

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland

- des „Schauinslandweg“
 - der Straße „Im Kleinen Eschle“
- erschlossen.

2.7.2 Medientechnische Erschließung

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

Der Bedarf an Trink-, Brauch und Löschwasser kann nach Menge und Druck aus den vorhandenen Versorgungsanlagen gedeckt werden.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in kommunalem Eigentum.

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Altstandorte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

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 die das Baugebiet Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen worden.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt z. T. (Flurstück Nr. 8668) innerhalb des Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kleines Eschle“. Eine Wohnnutzung ist an dem Standort bislang unzulässig. Die Fläche war als Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Durch den geplanten Ausbau des Kindergartens „Oberlin“ bzw. seines Ersatzes am ehemaligen „Sommerauplatz“ ist die Einrichtung im Baugebiet „Kleines Eschle“ nicht mehr notwendig.

Die Flurstücke Nr. 5217/1 und 5224 liegen im nicht beplanten Innenbereich; die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Bei den o.a. Flurstücken handelt es sich um erschlossene Bauflächen, die durch private Wohnwege aufgegliedert werden sollen.

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung sind beide Bereiche planungsrechtlich neu zu definieren.

Das anstehende Änderungsverfahren soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, da lediglich das Nutzungsspektrum gemäß dem der umliegenden Bebauung erweitert werden soll und so die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB findet nicht statt.

3.4 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan empfiehlt, den Bereich vom Schauinslandweg bis zur Bodenseewasserleitung wegen des zu hohen Eingriffs in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild/-gefüge nicht für eine Bebauung freizugeben.

3.5 Regionalplan

3.5.1 Regionalplan 2003

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

3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.6.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone 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 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 Neubebauung ermöglicht.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Erschließungslösung
- eine Schonung von Außenbereichsflächen durch Aktivierung von brachliegenden Flächenpotentialen
- eine Arrondierung des Siedlungsgefüges durch Nutzbarmachung von Brachflächen unter Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Bei der Änderung der planungsrechtlichen Basis handelt es sich **nicht** um die Vorbereitung eines Eingriffs.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In Aufnahme des planungsrechtlichen Umfeldes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist es, eine städtebaulich angemessene Bestandsverdichtung unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des baulichen Umfeldes insbesondere unter Erhalt einer ortstypischen Dichte der Bebauung zu gewährleisten. Die geplante Arrondierung des Siedlungsgefüges lehnt sich hinsichtlich seiner Struktur an die des Baugebiets „Kleines Eschle“ an. So werden für diesen Teilbereich Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Gebäudelänge wird auf maximal 16 Meter begrenzt, um so die kleinteilige Struktur des Umfeldes aufzunehmen.

Ein Dachgeschossausbau ist in jedem Baugebiet unabhängig von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse möglich.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

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

Der das Baugebiet tangierende Straßenzug „Schauinslandweg“ sowie die Straße „Im Kleinen Eschle“ besitzen für das Plangebiet eine Erschließungsfunktion. In ihren halben Ausbaubreiten werden sie Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke Nr. 5224 und 5217/1 wird eine private Erschließungsanlage vorgesehen. Mit anfänglich 4,5 Meter Ausbaubreite ermöglicht sie einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw, um dann in einen ersten Hof zu münden. Auf Grund der nun geringeren Anzahl an Anliegern und der Kürze der Strecke wird, ausgehend von dem o.a. Hof, eine 3,0 Meter breite Privatstraße geführt, die ihren Endpunkt in einer zweiten Platzfläche findet. Ein öffentliches Interesse an dieser Erschließung besteht auf Grund ihrer untergeordneten Funktion als Zufahrt nicht.

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

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

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

Begründung:

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

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

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

Begründung:

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche der Privatstraße anteilmäßig anzurechnen.

Begründung:

In Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung soll für den ersten Bauabschnitt die Erschließung definiert werden. Der geplante städtische Dichteansatz soll durch die Anrechenbarkeit der Privatstraße ermöglicht werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) werden Flächen mit wasser- und luft-durchlässigen Aufbau nicht angerechnet.

Begründung:

Definition für die Ermittlung des Befestigungsgrades der Grundstücke.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:

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

Begründung:

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

3.4 Weitere Festsetzungen

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

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.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze mit einem Abstand vom mindestens 0,5 m zu errichten.

Begründung:

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

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

eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von < 20 m³ umbauter Raum ist zulässig.

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

Begründung:

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

Die Einteilung innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

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

3.5 Immissionsschutz

3.6 Grünfestsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen 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 weitestgehend beschränkt.

3.7 Sonstige Festsetzungen

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

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

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

Begründung:

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

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

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

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

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

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

Begründung:

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

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

Begründung:

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

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:

Sicherung der gestalterischen Einheit von baulichen Gesamtkomplexen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Begründung:

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

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

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

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

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

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

Begründung:

Definition einer mit dem Erscheinungsbild der wohndominierten Baugebiete verträgliche Werbung.

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

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

Begründung:

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

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

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

Begründung:

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

4.6 Kenntnissgabepflicht

Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

Begründung:

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

5.0 HINWEISE

5.1 Bauweise

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

5.2 Flächenschwerpunkt

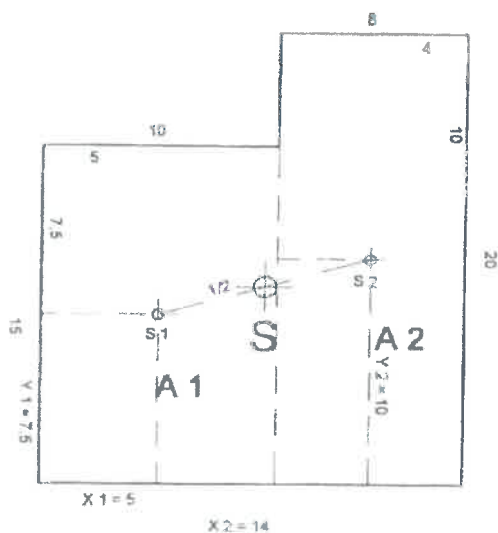
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

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

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (A_i) und Ermittlung der jeweiligen Teil-schwerpunkte (S_i), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (x_i, y_i). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (X_s, y_s) 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



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

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

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

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

$$\underline{X_s = 9,65}$$

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

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

5.3 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzelgen.

5.4 Bodenschutz

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

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeerneuerung - / 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, das von außerhalb in das Plangebiet 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.

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

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

5.5 Natur und Landschaft

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

5.6 Gewässerschutz

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

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

5.7 Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.8 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt unterhalb der Fläche Nr. 7c des Bauhöhenangabeplanes für den IFR-Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen

§ 14 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz sowie § 16 a Luftverkehrsgesetz sind für Hochbauten und Anlagen ab 30, resp. 20 m über Grund zu beachten.

Auf Grund der Nähe zur Platzrunde für Motorflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Schwenningen ist mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen.

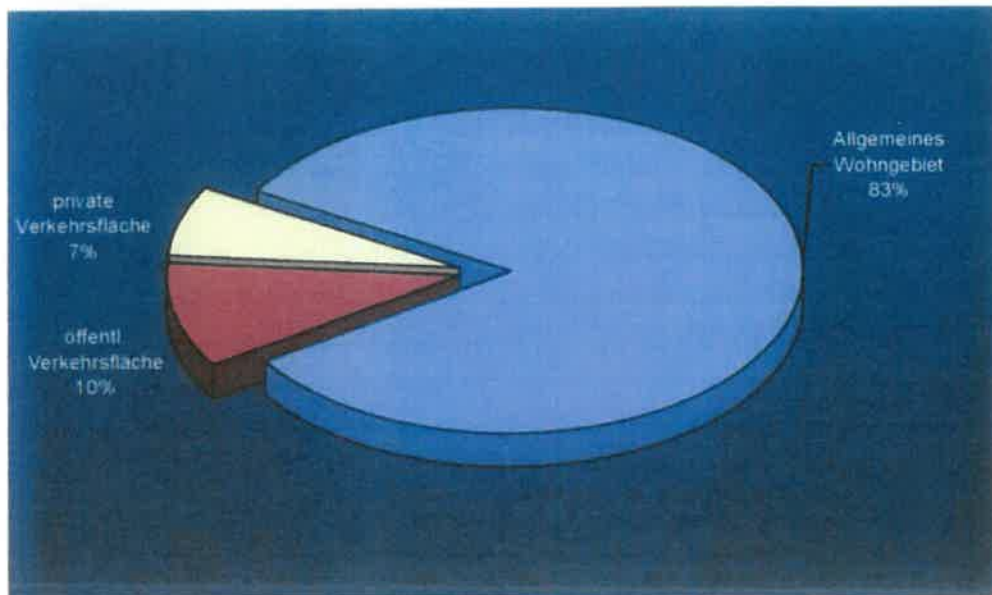
5.9 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

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

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	19.746
Öffentliche Verkehrsflächen	2.487
Private Verkehrsflächen	1.691
Gesamtfläche:	23.924



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Arrondierung des süd-westlichen Siedlungsrandes Schwenningens dar. Auf Grund des maßgeblichen, ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Durch die Aktivierung innerstädtischer Brachflächen für Wohnzwecke kann die Ausweisung und Entwicklung von Neubaugebieten am Stadtrand begrenzt werden. Die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauland und Erschließung sinkt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Stadt garantieren eine hervorragende Versorgungslage des Plangebiets.

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

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

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

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Neubaugebiets ist bislang keine Nutzung im Sinne § 2 - § 11 BauNVO vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Aktivierung der Nutzung unter Inanspruchnahme der Brachfläche zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wurde durch Bestandseinrichtungen entsprochen.

Das künftig verbesserte städtebauliche Erscheinungsbild des Eingangsbereiches zum Baugebiet „Kleines Eschle“ und die Schließung der Baulücke zur bestehenden Wohnnutzung an der „Enzstraße“ wertet den Gesamtbereich als Wohnlage auf.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Die verlustigen ruderal Nutzungen stellen keinen höheren ökologischen Wert dar.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Es entstehen durch die geplanten Maßnahmen keine beitragsfähigen Kosten.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da sich die Gesamtfläche im städtischen Eigentum befindet.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	23.03.2005
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.10.2005 – 18.11.2005
3. Öffentliche Auslegung	17.10.2005 – 18.11.2005
4. Satzungsbeschluss	21.12.2005
5. 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

I. Pflanzliste

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.

1. Laubbäume

1.1 Laubbäume 1. Ordnung

- im Bereich der solarenergetisch genutzten Bauten	
Fraxinus excelsior	Esche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
- darüber hinaus in den anderen Bereichen	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

- insbesondere im Bereich der solarenergetisch genutzten Bauten	
Betula verrucosa	Birke
Alnus incana	Grauerle
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

2. **Sträucher**

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Eyonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Villingen-Schwenningen, den 16. Januar 2006

Bürgermeisteramt
In Vertretung


Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister

