

Stadt Villingen-Schwenningen

Begründung zum Bebauungsplan

"An der Zindelsteiner Straße II"

im Stadtbezirk Tannheim

für

für das Gelände zwischen der „Zindelsteiner Straße“ (im Süden), dem „Unotweg“ (im Westen), der Viehbrunnenbachaue (im Norden) und dem Wohngebiet „An der Zindelsteiner Straße I“ (im Osten) bestehend aus den Flurstücken 200, 201, 211, 2423, 2424, 2448, 2455, 2684, 2697, 2699 - 2726 sowie Teilen der Flurstücke 181, 192, 2403, 2422, 2454, 2496/1 in der Gemarkung Tannheim.

22.03.2001

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

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk West

Begründung zum Bebauungsplan "AN DER ZINDELSTEINER STRASSE II" für das Gelände zwischen der „Zindelsteiner Straße“ (im Süden), dem „Unotweg“ (im Westen), der Viehbrunnenbachaue (im Norden) und dem Wohngebiet „An der Zindelsteiner Straße I“ (im Osten) bestehend aus den Flurstücken 200, 201, 211, 2423, 2424, 2448, 2455, 2684, 2697, 2699 - 2726 sowie Teilen der Flurstücke 181, 192, 2403, 2422, 2454, 2496/1 in der Gemarkung Tannheim.

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	Topographie - Baugrund – Geologie – Hydrologie	6
2.6	Erschließung	7
2.6.1	Verkehrliche Erschließung	7
2.6.2	Medientechnische Erschließung	7
3.0	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Eigentumsverhältnisse	8
3.2	Bauleitplanung.....	8
3.2.1	Flächennutzungsplan	8
3.2.2	Örtliches Planungsrecht	8
3.3	Regionalplan	9
3.3.1	Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte	9
3.3.2	Entwurf Regionalplan 1999	9
3.4	Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen	9
3.4.1	Trinkwasserschutz.....	9
3.4.2	Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz	9
3.5	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten.....	9
3.5.1	Baumschutzsatzung	9

II.	Planbild	10
1.0	Planungsziele	10
2.0	Wesentlicher Planinhalt	11
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	11
2.2	Verkehrsflächen	11
2.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	11
2.2.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg	12
2.3	Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“	12
2.4	Versorgungsfläche	12
2.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.6	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
2.7	Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
3.0	Textliche Festsetzungen.....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Bauweise	15
3.4	Weitere Festsetzungen	15
3.6	Sonstige Festsetzungen.....	18
4.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	20
4.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)	21
4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	22
4.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW).....	22
4.5	Stellplatznachweis.....	22
5.0	HINWEISE.....	23
5.1	Bauweise	23
5.2	Flächenschwerpunkt	23
5.3	Bodendenkmalschutz	23
5.4	Bodenschutz.....	23
5.5	Gewässerschutz	24
5.6	Natur und Landschaft	24

6.0	Flächenbilanz.....	24
6.1	Nutzungen	24
6.2	Flächen mit sonstigen Planungsbindungen.....	25
III.	Auswirkungen der Planung.....	26
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	26
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....	26
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	26
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	27
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen	27
6.0	Durchführung der Bodenordnung	27
IV.	Verfahren	28
B.	Rechtsgrundlagen.....	29
C.	Anhang.....	30
1.0	Eingriffs- ⇔ Ausgleichsbilanzierung.....	30
1.1	Bestand – Biotischer Teil.....	30
1.2	Planung – Biotischer Teil.....	31
1.3	Planung – Abiotischer Teil - Bonuspunkte	32
2.0	Pflanzliste vom 01.07.1999	33
2.1	Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen	33
2.2	Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen.....	33
2.3	Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten	33
2.4	Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken	34
2.5	Wildgehölze für Böschungen, an Wegen	34
2.6	Gärten und Vorgartenbereiche	34
2.7	Berankung von Fassaden und überdachten Stellplätzen	34
2.7	Hecken/geschnittene Hecken.....	35
2.8	Unterpflanzung entlang von Gebäuden.....	35

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.12.95 beschlossen, für den zuvor genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Datum vom 17.10.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines Wohngebietes auf teils städtischen, teils privaten Grundstücken geschaffen werden, das die ortsüblichen baulichen Strukturen aufnimmt und, westlich des bestehenden Baugebietes „An der Zindelsteiner Straße I“ gelegen, eine Arrondierung des Siedlungsraumes darstellt.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 200, 201, 211, 2423, 2424,2448, 2455, 2684, 2697, 2699 - 2726 sowie Teile der Flurstücke 181, 192, 2403, 2422, 2454, 2496/1 in der Gemarkung Tannheim.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Tannheim, im Anschluss an das dort befindliche Plangebiet „An der Zindelsteiner Straße I“.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich auf seine gesamte Länge durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im östlichen Bereich befindet sich das mit Bebauungsplan überplante Plangebiet „An der Zindelsteiner Straße I“. Im südlichen Bereich schließen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an (Gewann Brunnenstube) und im weiteren die Zindelsteiner Straße als Gemeindeverbindungsstraße. Im Westen ist der Unotweg (Flst. Nr. 2496) gebietsabgrenzend.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus Grünflächen, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden.

Auf Flst. Nr. 206 ist ein Lagerplatz vorhanden, auf welchem Baumaterial lagert.

Im Gebiet vorhanden sind mehrere Entwässerungsgräben, die jedoch hinsichtlich der Klassifizierung keinem Gewässer im Sinne des Wassergesetzes zugeordnet werden können.

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von der Gemeindeverbindungsstraße Zindelsteiner Straße tangiert, die teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen ist. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine öffentliche Parkanlage. Von hier aus führt in nördlicher Richtung eine Gemeindestraße (Unotweg), die an der nördlichen Gebietsgrenze nach Westen abknickt und von dort aus im weiteren Verlauf in die Ortschaft Tannheim hineinführt.

An der westlichen Gebietsgrenze verläuft von der Zindelsteiner Straße zum im Norden gelegenen Unotweg ein landwirtschaftlicher Weg (Flst. Nr. 2454).

Mit Ausnahme von 2 Wohngebäuden und einem Garagengebäude sind zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet keine weiteren Gebäude vorhanden.

Das im östlichen Bereich angrenzende Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen.

2.3 Flora

Das geplante Baugebiet „An der Zindelsteiner Straße II“ umfasst im Bestand eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nördlichen Teilbereich eine Brachfläche mit überwiegender Hochstaudenflur und einzelnen, meist schlecht gepflegten, aber ökologisch wertvollen Obstgehölzen.

Nördlich an das Baugebiet grenzt eine Wiesenfläche mit Regenrückhaltefunktion. Auf den Grundstücken, Flurstücke Nr. 200 und 201 sind in den Gartenzone der wohngenutzten Grundstücke wertvoller Obstbaumbestand vorzufinden.

Darüber hinaus weist das Plangebiet keine sonstigen faunistischen oder floristischen Besonderheiten auf. Der ökologische Wert ist somit nur als durchschnittlich bis gering einzustufen.

Schutzwürdige Biotope sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

2.4 Fauna

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

2.5 Topographie - Baugrund – Geologie – Hydrologie

Die vorhandene Topographie ist von Süden nach Osten leicht hängig; auf eine Länge von ca. 300 m ist ein Höhenunterschied von ca. 8 m festzustellen.

Als Baugrund werden gemischtkörnige Verwitterungsbildungen über Sandsteinen und Tonsteinen des Oberen Buntsandsteins erwartet. Örtlich muss mit stark setzungsempfindlichen Böden gerechnet werden. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Für eine Versickerung von Niederschlägen über Sickermulden wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen. Auf der vorgesehenen Fläche kann möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluss dem Unterlieger zufließen.

Hydrologische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Bergbau-liche Belange werden nicht berührt.

Im Plangebiet steht der grundwasserführende, geklüftete Buntsandstein in einer Mächtigkeit von etwa 30 Metern auf dem Grundgebirge (vermutlich Granit) an.

Im Grundgebirge sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für die Anlage von Erdwärmesonden bis in unbegrenzte Tiefe unproblematisch., im Buntsandstein

durch teilweise stärkere Klüftung und hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten aus hydrogeologischer Sicht grundsätzlich nicht unproblematisch. Wegen der Klüftung im Buntsandstein, besonders im mittleren Buntsandstein, kann Verpreßmaterial für die Sonden-Ringraumdichtung in unzulässig großen Mengen in das Gebirge austreten, Wasserwegsamkeiten plombieren oder weitreichende Eintrübung des Wassers verursachen und den Abdichtungserfolg gefährden.

Aus dem gleichen Grund sind nur Bohrverfahren mit Luftspülung geeignet.

Betragen die Spülungsverluste im Bohrloch oder die mit Luft ausgebrachten Wassermengen deutlich mehr als 1l/s – bei Luftspülung ist ein Eingießversuch durchzuführen -, sollte das Bohrunternehmen die Genehmigungsbehörde unverzüglich darüber informieren und einen Vorschlag unterbreiten, wie das Eindringen größerer Mengen von Dichtungsmaterial in die angetroffenen, stärker wasserwegsamem Gesteinspalten technisch verhindert oder begrenzt werden soll.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird gewährleistet durch die öffentlichen Straßenzüge

- „Unotweg“
- „An der Hohlgaß“
- „Zindelsteiner Straße“

2.6.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen „An der Hohlgaß“, „Zindelsteiner Straße“ und „Unotweg“ liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Der zusätzliche Bedarf für ca. 112 Einwohner an Trink-, Brauch- und Löschwasser nach Menge und Druck kann sichergestellt werden.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Eine Teilfläche des Plangebiets, d.h. ca. 89 %, befand sich im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen. Etwa 11 % des Neubaugebiets gehörten privaten Eigentümern. Hinzuerwerben konnte die Stadt insgesamt 385 m². Im Rahmen einer freiwilligen Umlegung gelangten weitere 2,7 % des Neubaulandes ins städtische Eigentum, so dass 92,5 % der Neubaugebietsfläche über die Stadt Villingen-Schwenningen vergeben werden kann. Private Eigentumsverhältnisse an zwei Grundstücken finden sich am nördlichen „Unotweg“.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

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

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

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

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches umfasst diese Flächenausweisung sowohl die Festsetzung einer reinen als auch allgemeinen Wohnnutzung.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich hier nach § 35 BauGB.

Der bauliche Bestand wurde planungsrechtlich nach § 35 BauGB ermöglicht.

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

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB vorbereitet.

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

3.3 Regionalplan

3.3.1 Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte

Das Plangebiet „An der Zindelsteiner Straße II“ ist als landwirtschaftliche Vorrangflur dargestellt.

3.3.2 Entwurf Regionalplan 1999

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet „An der Zindelsteiner Straße II“ als landwirtschaftliche Vorrangflur und somit als schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen

3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen

3.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete. Somit bestehen keine besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen.

3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz

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

3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.5.1 Baumschutzsatzung

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

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

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

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

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

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

II. Planbild

1.0 Planungsziele

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

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

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

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft - eine bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünwegeverbindungen“,
- dem Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte,
- dem vertretbaren Kostenrahmen

zu finden.

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

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

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

Um eine bedarfsgerechte und flexible Bauweise zu ermöglichen wird eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ermöglicht. Im gesamten Plangebiet ist vorgesehen, die Gebäude auf Grund der exponierten Ortsrandlage als eingeschossige Gebäude zuzulassen, verbunden mit der Möglichkeit eines wirtschaftlichen Dachausbaues (Wandhöhe z. B. 4,20 m). Wegen der vorhandenen, leichten Hanglage sind die Untergeschosse zu Wohnzwecken teilweise ausbaubar. Im weiteren ist beabsichtigt, hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude eine höchstzulässige Wandhöhe festzusetzen.

Die flexible Orientierung der Gebäude soll den zu erwartenden Heizwärmebedarf beeinflussen. Die geplanten Gebäude sind daher mit der Hauptdachfläche weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten ausrichtbar (variable Firstrichtung). Die dadurch vermehrt eingestrahlte Solarenergie kann somit zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes beitragen.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Anbindend an die Straße „An der Hohlgaß“ wird zur inneren Erschließung des Plangebietes ein Innenring geführt, der an den westlich verlaufenden „Unotweg“ anschließt, um somit eine gleichmäßige Belastung der Sammelstraßen „Unotweg“, „Zindelsteiner Straße“ zu gewährleisten, als auch das zu erweiternde Baugebiet „An der Zindelsteiner Straße I“ vom Verkehrsaufkommen zu entlasten. Zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse, die eine Verkehrsberuhigung beinhaltet, wird bei einem niveaugleichen Ausbau eine Musterquerschnittsbreite von 6,0 m vorgesehen, die sich in beidseitige Pflasterstreifen und einen 4,5 m breiten bituminösen Bereich gliedern. Zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten sind an geeigneten Stellen Fahrbahnversätze vorgesehen, die durch Baumpflanzungen markiert, gleichzeitig Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereich des baugebietsinternen Fuß- und Radwegenetzes sind. Im Sinne der Koordination der Bepflanzungen innerhalb des Straßenraumes und den angrenzenden privaten Baumaßnahmen werden Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Grundstücken definiert und festgesetzt.

Die Straßenzüge „Zindelsteiner Straße“ und „Unotweg“ werden entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraßen ausgebaut. Der „Unotweg“ ist mit seinem für das Plangebiet relevanten Teilabschnitt mit der Hälfte seiner Ausbaubreite Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, wohingegen die „Zindelsteiner Straße“, die als Allee auszubilden ist, in ihrer kompletten Querschnittsbreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

2.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg

Zur Sicherung der fußläufigen Querbarkeit des Baugebiets wird, ausgehend von der „Zindelsteiner Straße“ eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden auf den Innenring des Neubaugebietes geführt. Seine Fortsetzung findet dieser Weg nach Norden, indem er die Streuostwiesen und den diese nördlich begrenzenden „Viehbrunnenbach“ quert, um seinen Anschluss an den bestehenden Fußweg zu finden und somit die Baugebiete „Einfang“ und „An der Zindelsteiner Straße“ miteinander zu verbinden.

Im Hinblick auf eine mögliche, künftige westlichen Erweiterung des Baugebiets jenseits des „Unotweges“ wird zur Schaffung einer fußläufigen Anbindung der Bauabschnitte II und III ein Fuß und Radweg vom Innenring des Baugebietes auf den Unotweg geführt.

2.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“

In Aufnahme des zu renaturierenden „Viehbrunnenbaches“ wird, das Baugebiet nördlich begrenzend, eine Streuobstwiese angelegt, die als Sicherung der Grünachse den Kaltluftgewinnungsgebiet wesentlich für das örtliche Kleinklima ist. Diese Grünachse verbindet den Ortskern mit der westlich gelegenen freien Feldflur.

Der Grünzug nimmt zu einem Großteil die für den Ausgleich in Natur und Landschaft notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

2.4 Versorgungsfläche

Innerhalb der bestehenden Wiesenfläche befindet sich im Ostteil der selbigen ein Wasserrückhaltebecken, das das nicht versickerbare Niederschlagswasser der westlich angrenzenden Felder aufnimmt. Künftig wird zur Entlastung der Regenwasserkanalisation und im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zur Sicherung der Grundwasserspense vor Ort der nördliche Teilbereich des Neubaugebietes die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswasser über das städtische Kanalnetz in diese Versorgungsfläche leiten.

2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die „Zindelsteiner Straße“ als Allee ausgebildet.

Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes werden an geeigneten Stellen im Plangebiet Baumpflanzungen vorgesehen, so dienen sie zur Markierung von Querungsbereichen des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Versätze innerhalb der geplanten Wohnstraßen.

Der innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland geführte renaturierte „Viehbrunnenbach“ soll einen lichten Uferbewuchs erhalten. Die hierzu notwendigen Initialbepflanzungen werden Regelungsgegenstand innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsregelung des Bebauungsplanes. Der Uferbereich ist durch Gehölzgruppen zweireihig, mit einem Mindestabstand der Pflanzungen zueinander von

1,5 m, auf 1/3 der Uferlinie einzugrünen. Der Anteil der Laubbäume an den Gehölzpflanzungen beträgt mindestens 10%. Die nicht in die Uferbepflanzung einbezogenen Flächen sind als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

2.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die nicht von den Erschließungsmaßnahmen betroffenen oder außerhalb der Bau- fenster befindlichen erhaltenswerten Gehölze werden planungsrechtlich gesichert.

2.7 Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der bislang geradlinige Verlauf des Viehbrunnenbaches wird als mäandernder Bachlauf in die Entwässerungskonzeption des Allgemeinen Wohngebietes miteinbezogen, um somit im Sinne des § 1a BauGB die Grundwasserspende vor Ort zu gewährleisten und hierdurch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Im Sinne der Offenhaltung des Wiesenbereiches wird als Pflegemaßnahme eine Mahd, die mindestens zweimal im Jahre durchgeführt werden soll, festgesetzt, die jedoch nicht vor dem 15. Juni einsetzen darf. Alternativ hierzu kann der Wiesenbereich durch 1 Rindergroßvieheinheit (RGV) pro ha beweidet werden.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, unter Bezug auf das bebaute Umfeld, zur Sicherung eines hohen Wohnanteils Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets widersprechen 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 auch als Vollgeschoss zulässig.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:

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

Begründung:

Im Sinne der Sicherung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur wird die Zulässigkeit der Baukörperlängen definiert.

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 des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Integration des Baugebiets in den Bestand die Geländemodulation begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m und höchstens 8 m zu errichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig (siehe auch 7.3).

Begründung:

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

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 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

Begründung:

Im Sinne der Ausbildung einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt. Weiterhin wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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 Grünfestsetzungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (siehe: Anhang, 2.0 Pflanzliste)

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen Raumes

Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO.

Begründung:

Definition des Regelungsumfanges der Pflanzbindungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Begründung:

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

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „C“ ist ein zweireihiges, freiwachsendes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe: Anhang, 2.0 Pflanzliste).

Begründung:

Als Abschluss des Baugebietes nach Norden wird als Übergangsbereich zur geplanten Streuobstwiese ein zweireihiges, freiwachsendes Feldgehölz angelegt, das zugleich Lebensraum und Rückzugsbereich für viele Vogelarten darstellt. Diese Maßnahme ist Bestandteil der Kompensation der Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt durch das Baugebiet gemäß § 1a BauGB.

Die mit „B“ gekennzeichnete private Grünfläche der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist als Streuobstwiese mit einer Mindestbaumdichte von 20 Bäumen/ha anzulegen (siehe: Anhang, 2.0 Pflanzliste).

Begründung:

Als Landschaftsbild prägendes ortstypisches Element wird im Sinne Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zum Ausgleich der Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt gemäß §1a BauGB der Wiesenbereich zur Streuobstwiese aufgewertet

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Uferbereich durch Gehölzgruppen zweireihig, mit einem Mindestabstand der Pflanzungen zueinander von 1,5 m, auf 1/3 der Uferlinie einzugrünen. Der Anteil der Laubbäume an den Gehölzpflanzungen beträgt mindestens 10 %. Die nicht in die Uferbepflanzung einbezogenen Flächen sind als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen (siehe: Anhang, 2.0 Pflanzliste).

Begründung:

Der innerhalb der Streuobstwiesen geführte renaturierte Viehbrunnenbach soll einen lichten Uferbewuchs erhalten. Die hierzu notwendigen Initialbepflanzungen werden Regelungsgegenstand innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsregelung des Bebauungsplanes.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte 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:

Im Rahmen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort eine Niederschlagswasserversickerung vorgegeben.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „B“ sind die Wiesen maximal zweimal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni zu mähen oder alternativ durch 1 Rindergroßvieheinheit (RGV) pro ha beweiden zu lassen.

Begründung:

Im Sinne der Offenhaltung des Wiesenbereiches wird als Pflegemaßnahme eine Mahd, die mindestens zweimal im Jahre durchgeführt werden soll, festgesetzt, die jedoch nicht vor dem 15. Juni einsetzen darf. Alternativ hierzu kann der Wiesenbereich durch 1 Rindergroßvieheinheit (RGV) pro ha beweidet werden.

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- sind die Wiesen mindestens einmal pro Jahr zu mähen,
- ist der Bachlauf naturnah wiederherzustellen,
- beträgt der Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre.

Begründung:

Der bislang geradlinige Verlauf des Viehbrunnenbaches wird als mäandern- der Bachlauf in die Entwässerungskonzeption des Allgemeinen Wohngebietes miteinbezogen, um somit im Sinne des § 1a BauGB die Grundwasserspende vor Ort zu gewährleisten und hierdurch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Im Sinne der Offenhaltung des Uferbereiches wird als Pflegemaßnahme eine jährliche Mahd festgesetzt.

Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen in Natur und Landschaft Eingriffen gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 09. Juli 1999 (siehe Anlage 1.) werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „A“, die Pflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A“, „B“, „C“, sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Ziffer 6.1 – 6.8 zugeordnet.

Begründung:

Regelung der Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

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 und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	1
max. zulässige Wandhöhe in m	4,2

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

Begründung:

Im Sinne der Harmonisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird eine die Topographie berücksichtigende Höhenfestsetzung getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit mindestens 35° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.

Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk.

Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches, sowie bis zu einer Tiefe von 1,8 m, gemessen am fertigen Bauteil, zulässig.

Dachaufbauten sind als Spitz-, Giebel oder SchlepPGAUPEN innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Der seitliche Randabstand zwischen Gaupe und Organg, bzw. Brandwand muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Farbe der Dachdeckung ist aus dem Spektrum Schwarz, Grau, Braun und Rot zu wählen.

Begründung:

Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters werden für das an den Ortskern angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, sowie hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

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:

In baulicher Einheit errichtete Wohngebäude sind im Sinne eines harmonischen Gesamteindrucks hinsichtlich der o. a. Parameter aufeinander abzustimmen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Baugrundstücke straßenseitig durch Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zu versehen. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke bis zu dieser Höhe ist zulässig.

Begründung:

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

An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind berankte Sichtschutzmauern aus verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und Rankgerüste jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

Begründung:

Sicherung der Nichteinsehbarkeit der privaten Terrassenbereiche bei Reihen- und Doppelhausbebauungen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Werbeanlagen 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 Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzwänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

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 ist pro Hauptgebäude nur eine Außenantenne als Dachantenne 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.

4.5 Stellplatznachweis

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt der Stellplatznachweis / Wohneinheit

2 : 1

Begründung:

Die Lage der Ortschaft Tannheim im ländlichen Raum und die Tatsache, dass die Mehrheit der Arbeitnehmer Pendler ist, sorgt zugleich dafür, dass die Bevölkerung einen relativ hohen Motorisierungsgrad aufweist. Dies in der Folge dessen, dass ein ausreichender Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs in den vergangenen Jahren nicht erfolgt ist und der vorhandene ÖPNV die notwendigen Verbindungen nicht leisten kann. Es ist deshalb notwendig, für den tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden

KfZ-Bestand 2,0 Stellplätze je Wohnung zu fordern und, nachdem im öffentlichen Bereich diese Flächen nicht vorhanden sind, die Ausweisung auf den privaten Grundstücken zu verlangen.

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 (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:

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

5.3 Bodendenkmalschutz

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

5.4 Bodenschutz, Baugrund, Hydrologie

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.

Als Baugrund werden gemischtkörnige Verwitterungsbildungen über Sandsteinen und Tonsteinen des Oberen Buntsandsteins erwartet. Örtlich muss mit stark setzungsempfindlichen Böden gerechnet werden. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Für eine Versickerung von Niederschlägen über Sickermulden wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen. Auf der vorgesehenen Fläche kann möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluss dem Unterlieger zufließen.

5.5 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Erdwärmesonden als problematisch anzusehen.

5.6 Natur und Landschaft

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

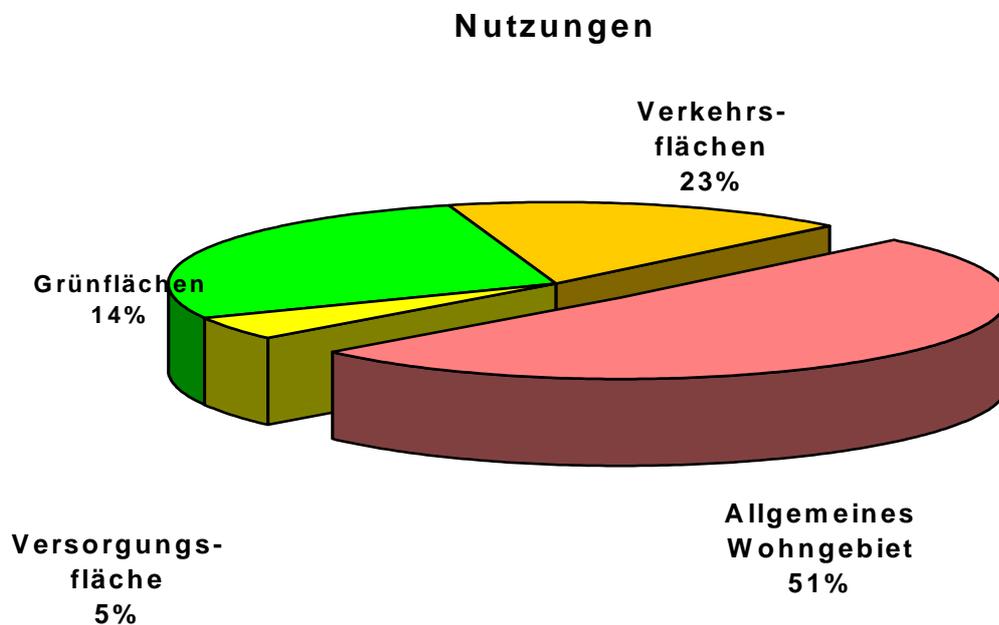
6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	21.230
Versorgungsfläche	2.080
Verkehrsflächen	7.620
Davon	
Öffentl. Verkehrsflächen	7.094
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	526
Private Grünflächen	11.460
Gesamtfläche:	42.390

6.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	Flächen in m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11.460
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11.460
Gesamtfläche:	11.460



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

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

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

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

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzug „Zindelsteiner Straße“ ist 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 BauN-VO 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 Wald- und Wiesenflächen zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem Grün wird konzeptionell entsprochen. Der Erlebnisraum der privaten Streuobstwiese ist auf Grund der offenen Bachführung wesentlich höher in seiner Qualität einzuschätzen, als die bisherige Wiesenlandschaft. Auf Grund seiner Verbindungsfunktion zwischen den Baugebietes Einfang und „An der Zindelsteiner Straße“ ist bei der Wegeverbindung von einer gesamtörtlichen Bedeutung auszugehen.

Angrenzende bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Der Wohnnutzungsbestand profitieren von der verbesserten verkehrstechnischen Infrastruktur.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Einzelbäume werden planungsrechtlich gesichert. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Die an das zukünftige Baugebiet Zindelstein II/III nördlich angrenzenden Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind von der ökologischen und grüngestalterischen Bedeutung nur in Ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Der Grünzug entlang des Viehbrunnenbaches nimmt für den gesamten Bereich westlich des Ortes Tannheim zwischen der Gemeindewaldstraße und der neuen Bebauung an der Zindelsteiner Straße eine wichtige kleinklimatische und ökologische Ausgleichsfunktion wahr. Die bisher schon in Ansätzen vorhandenen Funktio-

nen werden durch die Ausweisung als Gartenland, d.h. Streuobstwiese und durch die geplante naturnähere Umgestaltung des Viehbrunnenbaches wesentlich ausgebaut und gestärkt.

Durch die Zurücknahme der landwirtschaftlichen Nutzung (eingeschränkte Wiesen- oder Weidenutzung) und die zusätzliche Nutzung als Obstwiese, bekommt der gesamte Grünzug eine neue Wertigkeit, die sich sowohl positiv auf das Kleinklima (z.B. Gehölze als Sauerstoffspender), als auch auf die Vielgestaltigkeit der Biotoptypen auswirkt. Dies gilt auch für die Umgestaltung des Viehbrunnenbaches, der diesen aufzuwertenden Raum nach Norden abrundet. Die neu ausprägenden Lebensraumtypen (extensive Wiese/Weide, Obstwiese, naturnähere Gewässergestaltung mit Flachwasserzonen, Steilböschungen und unterschiedlichen Gewässerbettprofilen) erhöhen das Artenspektrum und die Artenzahl sowohl im floristischen als auch im faunistischen Bereich. Die ökologische Bedeutung von Streuobstwiesen ist hinreichend untersucht und bekannt. Die Gesamtmaßnahme dient darüber hinaus auch der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Bestehenden Gesamtkosten von ca. 2,4 Mio. Deutsche Mark stehen Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge aus dem ersten Bauabschnitt von 1.3 Mio. Deutsche Mark gegenüber.

Nicht über Beiträge refinanzierbare Kosten können darüber hinaus z. Tl. über den Bodenpreis umgelegt werden.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Durch freihändigen Erwerb, bzw. durch die freiwillige Umlegung konnte 92,5 % der Neubaugebietsfläche über die Stadt für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	13.12.1995
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.11 – 18.12.1998
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	29.10. - 13.11.1998 und 03.11.1998
4. Öffentliche Auslegung	14.08. – 15.09.2000 / 19.02. - 07.03.2001
5. Abwägungsbeschluss	13.06.2001
6. Satzungsbeschluss	13.06.2001
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

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

1.0 Eingriffs- ↔ Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB), §§ 10, 11 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) und §§ 8, (a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) nach Vorlage der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend Formblättern).

1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kenn-ziffer	Flächen-kategorie	Flächen-größe in ha	Wert-punkt / ha	Wertpunkte
1.1	Grünland, incl. Rückhaltefläche	2,83	40	108,4
1.4	Brachfläche mit einzelnen Obstgehölzen	0,19	60	11,4
2.1	Acker (konventionell)	0,45	30	13,2
4.1	Gewässer mit Randstreifen	0,14	40	5,6
7.1	Verkehrsflächen (versiegelt)	0,35	0	0
7.4	Straßenbegleitgrün	0,06	30	1,8
8.5.1	2 Laubbäume		0,6	1,2
8.5.2	18 Obstbäume		0,6	10,8
8.7	Vorhandene Bebauung	0,22	32	7,0
	Gesamt	4,24		164,5

1.2 Planung – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächen-Kategorie	Flächengröße	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
1.1	Wiese und Rückhaltebecken	0,21	40	8,4
4.3	Gewässer mit Randstreifen und Bepflanzung	0,28	60	16,8
5.1	Wiese / Streuobstwiese	0,81	50	40,5
5.3	Gehölzpflanzung	0,06	50	3,0
7.1	Verkehrsflächen	0,64	0	0
7.4	Verkehrsgrün	0,12	30	3,6
7.6 / 7.7	57 Einzelbäume als Straßenbegleitgrün		0,3	17,1
8.5.2	16 Obstbäume		0,6	9,6
8.8	Wohnbaufläche (GRZ 0,25)	2,12	30	63,6
	Gesamt	4,24		162,6

1.3 Planung – Abiotischer Teil - Bonuspunkte

Kennziffer	Flächen-Kategorie	Flächengröße	Wertpunkte
1.1	Trennsystem (Wohnbaufläche)	2,12	2,65
1.3	Versickerung (Wohnbaufläche)	2,12	2,65
	Gesamt		5,3

Wertpunkte (gesamt) Planung			167,9
--	--	--	--------------

Bei Einbeziehung der Bonuspunkte ergibt sich rechnerisch bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ein geringes Guthaben von 3,4 Wertpunkten. Bei diesem Bewertungsverfahren wird die Entwicklungszeit der Gehölze nicht eingerechnet, somit ist der geringe Überschuss gerechtfertigt.

2.0 Pflanzliste vom 01.07.1999

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

2.1 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	-	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
- Carpinus betulus	-	Hainbuche
- Fraxinus excelsior	-	Esche
- Quercus petraea	-	Traubeneiche
- Quercus robur	-	Stieleiche
- Tilia cordata	-	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
- Juglans regia	-	Walnuß
- Ulmus scabra	-	Bergulme
- Abies alba *	-	Weißtanne
- Pinus sylvestris *	-	Waldkiefer
	-	Obstgehölze als Hochstämme

2.2 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

- Acer campestre	-	Feldahorn
- Corylus colurna	-	Baumhasel
- Prunus padus	-	Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
- Larix decidua *	-	Lärche

2.3 Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	-	Apfel in Sorten
- Prunus avium	-	Vogelkirsche
- Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	-	Holzbirne
- Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten
- jeweils feuerbrandtolerante Sorten		

2.4 Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

- Acer campestre	-	Feldahorn
- Corylus avellana	-	Haselnuß
- Cornus sanguinea	-	Hartriegel
- Cornus mas	-	Kornelkirsche
- Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	-	Liguster
- Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
- Rosa canina	-	Hundsrose
- Sambucus nigra	-	Holunder
- Taxus baccata	-	Eibe
- Ilex aquifolium	-	Stechpalme

2.5 Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

- Acer campestre	-	Feldahorn
- Cornus mas	-	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	-	Hartriegel
- Corylus avellana	-	Haselnuß
- Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	-	Liguster
- Rosa canina	-	Hundsrose
- Rosa glauca	-	Hechtrose
- Rosa rubiginosa	-	Weinrose
- Salix caprea	-	Salweide
- Salix purpurea	-	Purpurweide
- Sambucus nigra	-	Holunder
- Taxus baccata	-	Eibe

2.6 Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

2.7 Berankung von Fassaden und überdachten Stellplätzen

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

2.7 Hecken/geschnittene Hecken

- | | | |
|---------------------|---|--|
| - Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| - Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| - Cornus mas | - | Kornelkirsche
und andere Heckenpflanzen |

2.8 Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- | | | |
|---------------------------|---|----------------|
| - Geranium arten | - | Storchschnabel |
| - Hedera helix | - | Efeu |
| - Lamium galeobdolon | - | Goldnessel |
| - Pulmonaria angustifolia | - | Lungenkraut |
| - Symphytum grandiflorum | - | Wallwurz |
| - Vinca minor | - | Immergrün |

* = nur in Privatgärten als Einzelexemplare zulässig

Villingen-Schwenningen, den 28. Juni 2001

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister