

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Warenberg")

I.

Das Gebiet "Warenberg" liegt im Bereich des im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Villingen ausgewiesenen Baugebiets südlich der Stadt.

Der Warenberg ist zum größten Teil bebaut.

Die Bebauung erfolgte nach einem im Verfahren des Bad.Aufbaugesetzes förmlich festgestellten Bebauungsplan.

Ausnahmen von den Festsetzungen des förmlich festgestellten Bebauungsplans und die straßenbautechnisch erforderliche Abänderung des Kandelwegs, sowie die geplante Ausdehnung des Bebauungsplans zur Sicherstellung von Grundstücken für den Gemeinbedarf und die Umplanung des Gebiets zwischen Kandelweg und Rietheimer Straße machen eine erneute Aufstellung des Bebauungsplans nach dem Verfahren des Bundesbaugesetzes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

1. im Norden durch die Roggenbachstraße;
2. im Westen durch den Verbindungsweg zwischen Roggenbachstraße und Magdalenenberg;
3. im Süden durch das Laible und durch den geplanten Verbindungsweg zwischen Rietheimer Straße und Warenberg;
4. im Osten durch die Rietheimer Straße.

II.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die im Baugebiet vorhandenen Strassen und Wege. Die vorhandenen Strassen werden im Bebauungsplan durch eine Straße mit Wendeplatz ergänzt. Von dieser wird das Schulgrundstück sowie späterhin das geplante Friedhofsgelände erschlossen.

Die im förmlich festgestellten Bebauungsplan "Warenberg" vorgesehene Einmündung des Kandelwegs in die Straße am Warenberg ließ sich straßenbautechnisch nicht durchführen. Der Kandelweg wird mit einem Wendeplatz abgeschlossen. Eine Fußgänger-Verbindung wird durch die Anlage einer Treppe zwischen den beiden Strassen ermöglicht.

III.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Fußwege sind im Bebauungsplan übernommen und in Grünzonen einbezogen worden.

Die im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für einen Friedhof ist als Flächenausweisung im Bebauungsplan übernommen. Die endgültige Gestaltung des Friedhofes bleibt einer zukünftigen Friedhofsplanung vorbehalten.

Außerdem wird, um die im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan vorgesehene Aufforstungsfläche als Trennung zwischen dem Baugebiet "Warenberg" und dem Friedhofsgelände planungsrechtlich zu sichern, diese im Bebauungsplan ausgewiesen.

IV.

Die im Planungsbereich vorgesehene Bebauung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung gehen aus dem Bebauungsplan hervor. Sie sind in Anlehnung an die im förmlich festgestellten Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietsausweisungen festgelegt.

Die Bebauung ist größtenteils als Bestand übernommen.

Die für die Gemeinbedarfsfläche vorzusehenden Gebäude bedürfen der Einzelplanung.

V.

Kosten

(Diese werden in der Anlage näher erläutert)

A n l a g e zu Ziff. V

Die im Plan neu ausgewiesene Sackstraße mit Parkplatz muß noch angelegt werden. Der Kanal ist bereits eingebaut, ebenso die Wasserleitung. Die Kosten betragen nach heutigen Preisen für diese Erschließung DM 120 000,--

Kanalmäßig befinden sich außerhalb des öffentlichen Raumes keine Leitungen mehr, bezogen auf die Erweiterung des Gebiets.