

Villingen-Schwenningen



## **Begründung**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
und den örtlichen Bauvorschriften  
für das Planverfahren

“Obere Waldstraße“

im Stadtbezirk Villingen

vom 21.10.2009

## **Inhalt**

<b>1- Planungsgegenstand</b>	
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Bebauungsplanverfahren	4
<b>2- Planerische Ausgangssituation</b>	
2.1 Eigentumsverhältnisse	5
2.2 Übergeordnete Planung	5
<b>3- Planung</b>	
3.1 Planungsziel und Konzept	6
3.2 Städtebauliches Konzept	6
3.3 Flächenbilanz	6
<b>4- Begründung der Festsetzungen</b>	
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7,8
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	8
4.4 Mindestgrößen der Grundstücke	8,9
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	9
4.6 Garagen und Nebenanlagen	9
4.7 Verkehrsfläche	9
4.8 Leitungsrechte	9
4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
<b>5- Örtliche Bauvorschriften</b>	
5.1 Vorbemerkung	11
5.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
5.3 Außenantennen	11
5.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	11
5.5 Stellplatznachweis	12
5.6 Kenntnissgabepflicht	12
<b>6- Hinweise</b>	23
<b>7- Auswirkungen der Planung</b>	
6.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	14
6.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	14
6.3 Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen	14
6.4 Auswirkungen auf die Umwelt	14
6.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	14
<b>8- Verfahren</b>	15
<b>9- Rechtsgrundlagen</b>	15

## **1- Planungsgegenstand**

### 1.1 Anlass der Planung

Das Grundstück Obere Waldstraße 20 im Kurgebiet des Stadtbezirkes Villingen ist derzeit im Rahmen eines Bebauungsplanes mit einer Nutzung für ein Sondergebiet Kur ausgewiesen. Aufgrund des Fehlens realer Nachfrage nach weiteren Kurstandorten steht für den Eigentümer, MTVS GmbH Villingen-Schwenningen, die Entscheidung an, das Grundstück für eine andere Nutzung vorzusehen und zu veräußern.

### 1.2 Plangebiet

#### Lage

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Obere Waldstraße 20 (Flurstück Nr. 1153/2) im Stadtbezirk Villingen. Das Grundstück befindet sich im so genannten Kurgebiet am westlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Villingen. Das Plangebiet liegt zwischen Obere Waldstraße und Farnweg und umfasst eine Fläche von 29.688 m<sup>2</sup>.

#### Umgebungsnutzung

Die Umgebungsnutzung wird durch Wohnen (Reines Wohngebiet) bestimmt. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch einzelstehende Wohngebäude (offene Bauweise), die oftmals durch Nebenanlagen (Garagen) ergänzt werden. Die umgebende Bebauung des Plangebietes wird von 1geschossigen Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken geprägt, zwei geschossige Bebauung ist nur vereinzelt anzutreffen. Straßenseitig bilden die Gebäude durch die Lage auf dem Grundstück eine Vorgartenzone aus. Westlich angrenzend befindet sich der Germanswald, der als Naherholungsgebiet genutzt wird.

#### Gebäudebestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Im nördlichen Bereich des Grundstücks liegen die baulichen Fundamentreste eines ehemaligen Kurmittelgebäudes.

#### Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz ist über die Obere Waldstraße und die Germanstraße gegeben. Sowohl entlang der Oberen Waldstraße und der Oberförster-Ganter-Straße bestehen Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

#### Infrastruktur

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehende Hauptleitung gewährleistet. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom (SVS) und die Entsorgung des anfallenden Oberflächen- und Abwassers (SEVS) ist durch die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der German-, Oberförster-Ganter- und Oberen Waldstraße sowie im Farnweg, gesichert.

Ein Regenwasserkanal verläuft, durch ein Leitungsrecht gesichert, im nördlichen Bereich des Plangebietes in Ost-West-Richtung bis zur Oberen Waldstraße.

### 1.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Obere Waldstraße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB – Novelle 2007 im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Das Plangebiet erfüllt die nachstehenden Kriterien, die zur Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ notwendig sind:

- die Fläche dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung (§13a Abs. 1)
- die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>
- es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erkennbar
- es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
- es besteht kein Erfordernis eines Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 für Eingriffe, die durch die Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind.

Danach kann der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

## **2- Planerische Ausgangssituation**

### 2.1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin der Fläche Obere Waldstraße 20 (Flurstück Nr. 1153/2) ist die MTVS GmbH (durch die Verschmelzung mit der Kur- und Bad auf die MTVS GmbH übergegangen).

### 2.2 Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt ein „Sondergebiet Kur“ dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### Rahmenplan

Der Bebauungsplan ist aus einem vorgeschalteten Rahmenkonzept entwickelt. Mit Hilfe der Rahmenplanung wurde versucht, eine weitere potenzielle Entwicklung der Fläche in sich schlüssig darzustellen.

#### Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Kurgebiet West“ vom 27. November 1978 setzt für den Geltungsbereich eine Fläche für Kursanatorium mit medizinischen, medizinisch-technischen, badtechnischen Anwendungs-, und Behandlungsräumen einschließlich Hallenbad, Sauna, Kurhotel und Restaurantbetrieb, mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,50 und mit I bzw. II und III Vollgeschossen fest. Auf dem Grundstück sind verschiedene Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Villingen-Schwenningen festgesetzt, sie verlaufen überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze. An der östlichen Grundstücksgrenze an das Flurstück 5213 angrenzend befindet sich eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens belastet ist.

### 3- Planung

#### 3.1 Planungsziele

Entwicklungsziel für das Plangebiet ist die Ausweisung als Wohngebiet. Da die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen einer zukünftigen Wohnbebauung entgegenstehen, ist Ziel des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR). Die Nutzung des Wohngebietes folgt dem stadtentwicklungsplanerischen Grundsatz „Innentwicklung vor Außenentwicklung“.

Folgende Entwicklungsziele stehen dabei im Vordergrund:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gehobenen Bedarf
- Sicherstellung eines geordneten Siedlungsbildes mit angemessener städtebaulicher Verdichtung und Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen
- Schonung von Außenbereichsflächen durch Aktivierung von brachliegenden Flächenpotentialen

#### 3.2 Städtebauliches Konzept

Im Sinne des Erhalts der aufgelockerten baulichen Struktur wird, eine maßvolle bauliche Verdichtung im Rahmen einer wirtschaftlichen Nutzung des zurzeit ungenutzten Grundstückes angestrebt. Die vorgesehene Bebauung wird entlang der Oberen Waldstraße und Germanstraße mit einer Bebauung aus Einzelhäusern entwickelt. Es entstehen 29 Baugrundstücke mit einer Fläche zwischen ca. 801,7 m<sup>2</sup> und ca. 1137 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird für den PKW Verkehr von der Oberen Waldstraße, der Germanstraße und durch eine neu anzulegende Ringstraße erschlossen. Der bestehende Gehweg an der nördlichen Seite der Oberen Waldstraße muss verlängert werden.

Die Ausbaubreite der Planstraße A innerhalb des Plangebiets umfasst 7,50 m und weist eine einseitige Gehwegführung (1,50 m), eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ein Schrammbordbereich von 0,50 m Breite aus.

Die Erschließung der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 20 und 21 wird über eine Stichstraße, ausgehend von der Planstraße, angeschlossen.

#### 3.3 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	29.696,85 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	27.321,97 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.374,88 m <sup>2</sup>

#### 4- Begründung der Festsetzungen

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Nachverdichtung der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes gesichert. Zum Schutz der vorrangig zur Entwicklung vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zahl der Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
Bei Satteldach/Walmdach	
Wandhöhe (WH)	min. 3,00 max. 6,50 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,00 m
Bei Pultdach	
Wandhöhe (WH)	min. 3,50 max. 6,50 m
Firsthöhe (FH)	max. 8,50 m

##### Begründung:

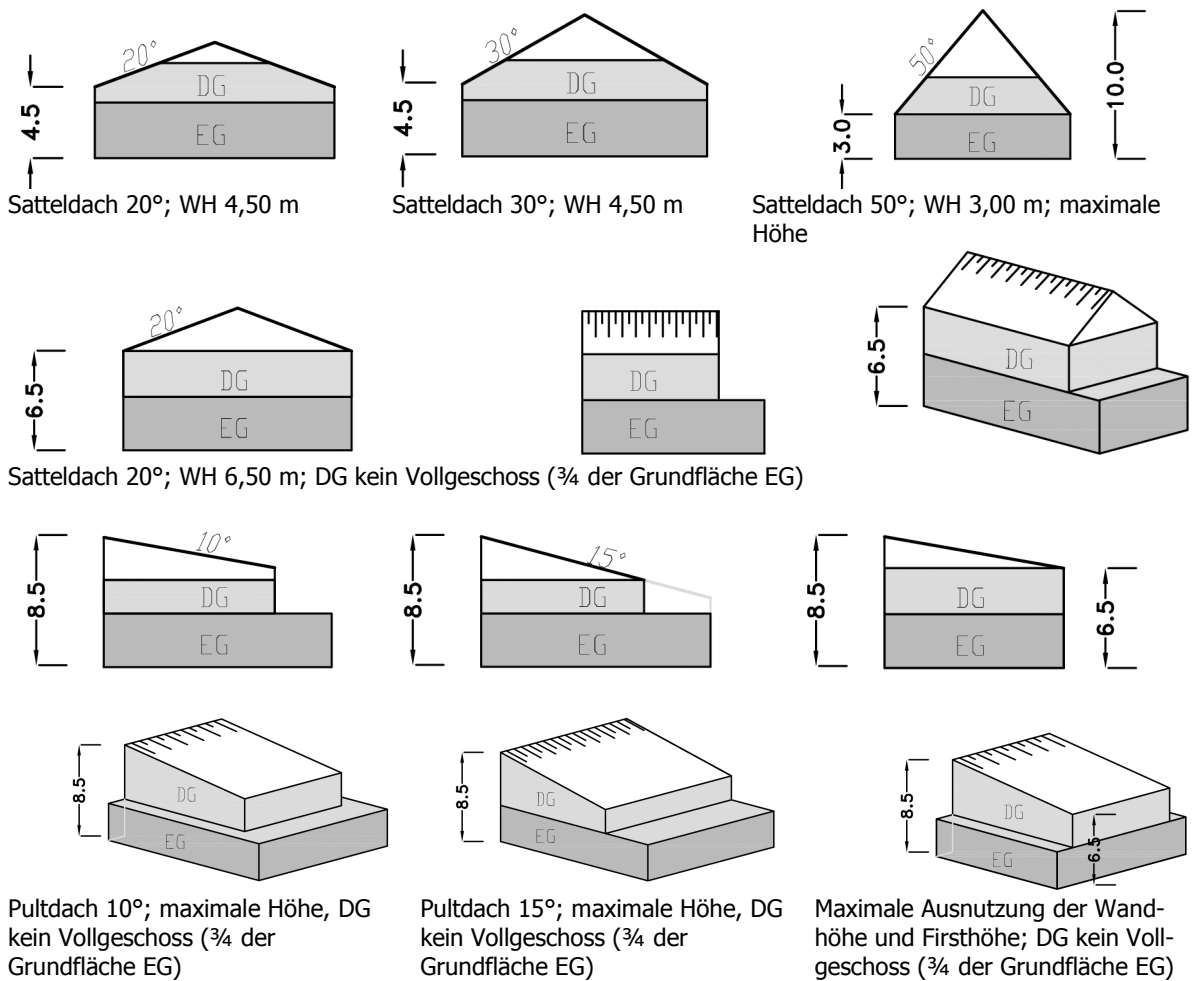
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Durch die Festsetzungen wird dem Gebiet eine angemessene Baustruktur sowie eine angemessene Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Höhe orientiert sich im Wesentlichen an der angrenzenden Bebauung. Die geplanten Firsthöhen liegen im üblichen und ortstypischen Rahmen.

Die engeren Festsetzungen in dem Gebiet WR1 orientieren sich an dem Bestand auf der südlichen Seite der Oberen Waldstraße und tragen so zu einer baulichen Einpassung des Bebauungsplangebietes in die Umgebung bei.

Wohnflächenberechnung (maximal) für ein Grundstück der Mindestgröße 800 m<sup>2</sup>

Grundfläche	800 m <sup>2</sup> x 0,3 = 240 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche EG	240 m <sup>2</sup>
Bruttowohnfläche DG nach § 2 Abs.6 Nr.2 LBO BW	180 m <sup>2</sup> (3/4 der Fläche EG)
Bruttowohnfläche insgesamt	420 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	420 m <sup>2</sup> x 0,8 = 336 m <sup>2</sup>

Beispiel: Höhenfestsetzungen und Dachneigungen



4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Als offene Bauweise ist festgesetzt:

Einzelhäuser, Baukörperlänge max. 16,0 m

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

Begründung:

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und eine maximalen Baukörperlänge wird die bauliche Struktur des Umfeldes aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. An der Oberen Waldstraße werden die Baufenster mit einem Abstand von der Straße festgesetzt. Damit wird eine angemessene Vorgartenzone- und gestaltung ermöglicht.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen wird eine sinnvolle Grundstücksaufteilung und –ausnutzung gewährleistet auch im Sinne von solarer Energiegewinnung, wie sie nach § 1 Abs.7 Buchst. f zu berücksichtigen sind.



#### 4.4 Mindestgrößen der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Mindestgröße 800 m<sup>2</sup>

Begründung:

Für die Grundstücke werden Mindestgrößen festgesetzt. Grund für die Festsetzung von Mindestgrößen ist die Vermeidung einer mit dem städtebaulichen Konzept unvereinbaren Bebauungsdichte. Der gebietstypische Charakter des Kurggebietes wird damit gewahrt.

Im Wohngebiet werden 29 Grundstücke für Einzelhäuser vorgeschlagen. Eine andere Aufteilung ist jedoch unter Beachtung der Mindestgröße in Abhängigkeit von den Wünschen der Nutzer möglich z.B. die Zusammenlegung zweier Grundstücke.

#### 4.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zwei Wohneinheiten je Wohngebäude sind zulässig.

Begründung:

Zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Nutzung als Einzelhäuser wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

#### 4.6 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 6,0 m zulässig.

Begründung:

Das Erscheinungsbild der Straßenräume soll nicht übermäßig durch PKW, Stellplätze, Garagen und Carports bestimmt werden. Es wird ein geordnetes Siedlungsbild und ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad zum öffentlichen Raum angestrebt.

#### 4.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

##### Straßenverkehrsfläche

Begründung:

Gewährleistung einer leistungsfähigen und angemessenen Erschließung für alle Verkehrsarten. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dies ist Gegenstand der Ausführungsplanung

##### Herstellung des Straßenkörpers

Begründung:

Gewährleistung des fachgerechten Straßenbaus nach dem Stand der Technik.

#### 4.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13 und 21 BauGB)

Begründung:

Sicherung der notwendigen Versorgungsinfrastruktur für das Plangebiet bzw.  
Sicherung der Zugänglichkeit für die jeweiligen Leitungs- und Versorgungsträger.

Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Sicherung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet.

4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a, b BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> bebaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum und je 100 m<sup>2</sup> ein standorttypischer Strauch zu pflanzen.

Begründung:

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes werden Pflanzbindungen aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Bereich der Vorgartenzone an Farnweg und Obere Waldstraße sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Mit den vorgesehenen, grünordnerischen Festsetzungen kann das Plangebiet in das bestehende Bild der umgebenden Bebauung eingebunden werden.

## **5- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO BW)**

### 5.1 Vorbemerkung

Zur positiven Gestaltung und zur Sicherung des Erscheinungsbildes des Kurgebietes ist es notwendig, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen. Das Kurgebiet ist geprägt durch eine überwiegend einheitliche Bebauungsstruktur. Das Bild wird durch eine überwiegend einheitliche Firstrichtung und stark ausgebildete Dachlandschaft geprägt. Mit der Festsetzung von geneigten Dächern und einer traufseitigen Stellung wird ein einheitliches, der Straße zugewandtes Erscheinungsbild erzielt. Mit der Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücke wird der Charakter eines durchgrünten Gebietes erhalten. Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Obere Waldstraße.

### 5.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

#### Dachform

##### WR

Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer, Walmdächer, 20 ° - 50°  
Pulldächer, 10° - 15 °

##### WR 1

Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer, Walmdächer, 20 ° - 50°

##### Begründung:

Die Beschränkung der Dachneigung und Dachform vermeidet extreme Dachausformungen, wie beispielsweise Flachdächer oder Steildächer, und fördert die gestalterische Einheit des Gebietes mit der baulichen Umgebung. Nebengebäude und Garagen stellen untergeordnete bauliche Anlagen dar und können daher ebenfalls abweichende Dachneigungen aufweisen.

#### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

##### Begründung:

Eine glänzende Oberfläche des Daches wäre als störendes Element weithin sichtbar. Sie treten als Dominante zu deutlich hervor und sind daher nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

### 5.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO BW)

Eine Außenantenne je Baugrundstück  
Parabolantennen - max. Durchmesser 1,5 m, Stabantennen die max. Höhe 4,0 m

##### Begründung:

Durch die getroffenen Bestimmungen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes bezweckt.

#### 5.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO BW)

Beläge von Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen

Begründung:

Wasserdurchlässige Beläge versickern Niederschlagswasser in den Untergrund und tragen zur Retention, zur Grundwasserneubildung und zum Hochwasserschutz bei. Damit wird der Wasserkreislauf so wenig wie möglich beeinträchtigt, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden minimiert.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den Grundstücken und die gestalterischer Einbindung des Plangebietes mit der Umgebung.

#### 5.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO BW)

2 Stellplätze pro Wohneinheit

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.

#### 5.6 Kenntnispflicht (§ 74 Abs. 1 Nr.7 LBO BW)

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

Begründung:

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

## 6- Hinweise

### Geologie

Nach Geologischer Karte stehen im Plangebiet oberflächennah verwitterte Sand- und Tonsteine des Oberen Buntsandsteins an, die von unterschiedlich mächtigen, bindigen Deckschichten überlagert sein können.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die bindigen Deck- und Verwitterungsschichten stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Niederschlagswasser

Für die bereits bebauten Flächen oder bei Nutzungsänderung ist die Möglichkeit zur dezentralen Beseitigung (ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung) von Niederschlagswasser ist zu prüfen.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, soll über eine mindesten 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnah mit entsprechender Pufferung in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen nicht zu erwarten ist.
- Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden.
- Für die Planung und den Bau von dezentralen Versickerungsanlagen sind die technischen Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung – ATV Merkblatt 138 zu berücksichtigen.
- Eine Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisterne) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Empfehlenswert sind auch Zisternen mit anrechenbarem Retentionsvolumen (sog. Retentionszisternen). Die Nutzung von Niederschlagswasser sollte sich aus hygienischen Gründen auf unbedenkliche Bereiche wie die Bewässerung der Außenanlagen oder Toilettenspülung beschränken, wobei die erforderliche Kennzeichnung und Trennung vom Trinkwassersystem zu beachten ist.
- Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

## **7- Auswirkungen der Planung**

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aktivierung des brachliegenden Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Durch die Aktivierung innenstadtnaher Flächen für Wohnzwecke kann die Ausweisung und Entwicklung von Neubauflächen am Stadtrand begrenzt werden. Die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauland und Erschließung sinkt.

### 7.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge sind in der Lage, diesen Zuwachs aufzunehmen.

### 7.3 Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen

Negative Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in den angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten. Auf die umliegende Nutzungen wirkt sich die Bebauung des Plangebietes nicht störend aus, da die Art der Nutzung der Umgebung entspricht.

### 7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten. Negative Folgen für die Natur werden durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert.

### 7.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die MTVS GmbH. Es entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten bezüglich Bodenerwerb, Bodenordnung und Erschließung.

## **8- Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	06.02.2009
Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit	16.02.2009 – 05.03.2009
Offenlagebeschluss	22.07.2009
Offenlage und Behördenbeteiligung	24.08.2009 – 24.09.2009
Satzungsbeschluss	21.10.2009
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

## **9- Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg vom 24.09.2000