



## **Begründung**

**zur Änderung des Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet**

**„Haslach-Ost;**

**Teilb.: Karlsbader-, Breslauer-  
und Görlitzer Straße“**

**im Stadtbezirk Villingen**

für

das Gelände im Stadtbezirk Villingen zwischen der Karlsbader Straße (im Süden), der Görlitzer Straße (im Norden), der Breslauer Straße (im Westen) und der Wohnbebauung entlang der Grünberger Straße (im Osten) bestehend aus dem Flurstück 5450 in der Gemarkung Villingen.

25. Juni 1996 / 07. August 1997

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:

**Amt für Stadtentwicklung**

Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

**BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG Nr. V-H IV 9/**

(„Haslach-Ost“) - Teilbereich: Karlsbader-, Breslauer und Görlitzer Straße für das Gelände im Stadtbezirk Villingen zwischen der Karlsbader Straße (im Süden), der Görlitzer Straße (im Norden), der Breslauer Straße (im Westen) und der Wohnbebauung entlang der Grünberger Straße (im Osten) bestehend aus dem Flurstück 5450 in der Gemarkung Villingen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Begründung.....</b>	<b>5</b>
<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>5</b>
<b>1.0 Anlass der Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.0 Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
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 Erschließung.....	6
2.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	6
2.5.2 Medientechnische Erschließung .....	6
<b>3.0 Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1 Eigentumsverhältnisse.....	7
<b>3.2 Bauleitplanung .....</b>	<b>7</b>
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	7
3.2.2 Örtliches Planungsrecht.....	7
3.3 Landschaftsplan .....	7
3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen.....	8
3.4.1 Trinkwasserschutz.....	8
3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz.....	8
3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten.....	8
3.5.1 Baumschutzsatzung .....	8

<b>II. Planbild .....</b>	<b>9</b>
<b>1.0 Planungsziele .....</b>	<b>9</b>
<b>2.0 Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet .....	10
2.2 Gemeinbedarfsfläche „Kirche, kirchliche Anlagen und Einrichtungen“ .....	10
2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinbedarfs- einrichtungen .....	10
2.4 Leitungsrechte .....	11
2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen .....	11
2.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun- gen .....	11
2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Na- tur und Landschaft .....	11
<b>3.0 Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3 Bauweise .....	13
3.4 Weitere Festsetzungen .....	13
3.5 Immissionsschutz .....	14
3.6 Grünfestsetzungen .....	14
3.7 Sonstige Festsetzungen .....	16
<b>4.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW .....</b>	<b>17</b>
4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW) .....	17
4.2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW) .....	17
4.3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW) .....	17
<b>5.0 Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>6.0 Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
6.1 Nutzungen .....	19
6.1 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen .....	19

<b>III. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....	20
2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	20
3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	20
4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	21
5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan .....	21
5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen .....	21
6.0 Durchführung der Bodenordnung.....	21
<b>IV. Verfahren .....</b>	<b>21</b>
<b>B. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>22</b>
<b>C. Anhang.....</b>	<b>23</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 01.09.1993 (Beschlussvorlage Nr. 165/93) beschlossen, für den Stadtbezirk Villingen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V-H/1979 („Haslach-Ost“) für den Teilbereich begrenzt durch die Karlsbader-, Breslauer- und Görlitzer Straße (Flurstück 5450, Gemarkung Villingen) zu ändern. Ursächlich für diese Planänderung ist die Absicht des Caritas-Verbandes auf einer Teilfläche des o. g. Flurstückes ein therapeutisches Wohnheim zur Reintegration seelisch gestörter Personen zu errichten.

Infolge der strukturellen Ausformung der konzeptionellen Planungen der Kirche kam es zu einer Überarbeitung des kirchengemeindlichen Bedarfsprogrammes, im Zuge dessen der ehemalige Kirchenstandort zu Gunsten eines Gemeindestützpunktes aufgegeben wurde. In Aufnahme dieser zum Teil konzeptionell fortgeschrittenen Planungsabsichten wurde eine städtebaulich-planerische Neuordnung mit der Zielsetzung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen notwendig.

#### **2.0 Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 5450 in der Gemarkung Villingen.

Das Plangebiet liegt im Süden des Wohngebiets Haslach und wird begrenzt durch die

- |   |           |
|---|-----------|
| – Karlsbader Straße                             | im Süden  |
| – Breslauer Straße                              | im Westen |
| – Görlitzer Straße                              | im Norden |
| – Wohnbebauung entlang<br>der Grünberger Straße | im Osten  |

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich als eine bislang nicht genutzte Grundstückfläche dar, auf der sich infolge dieser Nichtnutzung Ruderalvegetation mit unterschiedlichen Merkmalen angesiedelt hat. In Nord-Süd-Richtung verlaufend durchzieht die Trasse einer unterirdischen Regenwasserleitung (DN 600) sowie eine Leitungstrasse der Deutschen Telekom den westlichen Grundstücksteil.

## **2.3 Flora**

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine ökologisch wertvolle Gehölzgruppe aus freiwachsenden Großsträuchern.

Darüber hinaus sind zwei stark geschädigte Nadelgehölze (Fichte, Waldkiefer) anzuführen, die als abgängig zu behandeln sind.

Die Artenvielfalt der dominierenden Ruderalvegetation ist durch die Verlegung des Abwasserkanals entstanden, indem die Trasse ohne Oberbodenauftrag der Sukzession überlassen wurde. Die Besiedelung erfolgte in mehreren Sukzessionsstufen.

Die nitrophile Staudenflur zwischen Abwassersamler und Grundstücksgrenze, sowie zum Teil in der Gebüschgruppe, entstand durch Anreicherung von Stickstoff. Der Verlauf der vorhandenen Vegetation lässt darauf schließen, dass die angrenzenden Nachbarn Gartenabfälle, insbesondere Rasenschnitt, über den Zaun auf das Grundstück geworfen und zum Teil in der Gebüschgruppe abgelagert haben.

## **2.4 Fauna**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets - der innerstädtischen Lage und der damit einhergehenden anthropogenen Nutzung - wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen (Siedlungsbereich der Stadt: hierzu zählen Brachen und Ruderalflächen, vegetationsfreie Flächen, Wiesen, Gewässer und deren Ränder, Gebäudeteile, Kleingärten und Obstbaumbestände etc.) nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Von drei Seiten wird das Plangebiet begrenzt durch das öffentliche Straßenland

- der Karlsbader Straße
- der Breslauer Straße
- der Görlitzer Straße

so dass die verkehrliche Erschließung der anliegenden, potentiellen Nutzungen gewährleistet ist.

### **2.5.2 Medientechnische Erschließung**

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

Darüber hinaus durchläuft die Trasse der den Gesamtbereich Haslach-Ost entsorgenden Abwasserleitung in Nord-Süd-Richtung den östlichen Geltungsbereich.

### **3.0 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Plangebiets, das Flurstück 5450, Gemarkung Villingen, befindet sich im Privateigentum der Katholischen Pfarrpfürnde St. Fidelis. Grundstückseigentum der öffentlichen Hand besteht nicht.

#### **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 Abschluss der öffentlichen Auslegung sind die konzeptionellen Grundzüge der städtischen Entwicklung in soweit fixiert, dass für das Plangebiet, ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche Kirche, kirchliche Anlagen und Einrichtungen und Anlagen, sowie als Wohnbaufläche, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gegeben ist.

##### **3.2.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet ist Bestandteil des am 29.06.1979 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes V-H/1979. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Die vorgesehene Bebauung wäre lediglich zum Teil, nämlich für den „Gemeindestützpunkt“ der Kirche, auf Basis des rechtsverbindlichen Bauleitplanes genehmigungsfähig, da in diesem das gesamte Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche Kirche, kirchliche Anlagen und Einrichtungen festgesetzt wurde.

Eine Zulässigkeit der vorgesehenen, komplementären Nutzungen(Wohnheim für seelisch gestörte Personen, Wohnnutzung) bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich.

#### **3.3 Landschaftsplan**

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

Generell sollen im Nahbereich der nördlichen Wohnstandorte Villingens „die landschaftlichen Qualitäten zur Schaffung abwechslungsreicher Naherholungsgebiete stärker herausgearbeitet werden: z.B. durch Bäume entlang von Wegen als Gliederungselemente, durch Bänke an Aussichtspunkten etc., um den Naherholungswert zu erhöhen.

Zugrunde liegendes Prinzip der innerstädtischen Grünplanung ist die Grünvernetzung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

### **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 Innenentwicklung der Stadt geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung der Bedarfsdeckung im Bereich „Soziale Infrastruktur“, hier: Kirchliche Anlagen und Einrichtungen
- eine Erweiterung des Angebots an Gemeinbedarfseinrichtungen, hier: Betreuungseinrichtung für die Reintegration seelisch gestörte Personen
- die planungsrechtliche Vorbereitung einer ökonomisch und städtebaulich sinnvollen Nutzung unter Berücksichtigung der veränderten Verwertungsinteressen des Grundstückseigentümers
- Arrondierung des Stadtgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang nicht genutzten, innerstädtischen Grundstücks
- 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

- Umsetzbarkeit der privaten Verwertungsinteressen,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünversorgung“ und hinsichtlich einer möglichen Querbarkeit des Grundstücks,
- den gesamtstädtischen Zielen der Bedarfsdeckung im Bereich „Soziale Infrastruktur“

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine im Hinblick auf künftig mögliche weitere Änderungen hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich nicht um die Vorbereitung eines Eingriffs, da sich zwar die zulässige Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen ändert, nicht jedoch das Maß der baulichen Nutzung, hierbei insbesondere das Maß der Versiegelung, ausgedrückt durch die maximal zulässige GRZ.

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

## **2.0 Wesentlicher Planinhalt**

### **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

In Aufnahme der erklärten Bauabsichten des Caritasverbandes für die Stadt Villingen-Schwenningen, der für den westlichen Teilbereich des Plangebietes die Errichtung eines Wohnheims für seelisch gestörte Menschen mit einer Gesamtkapazität von 20 Plätzen vorsieht, wird dieser Bereich, unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Einrichtung ist die behutsame Reintegration der Rekonvaleszenten in ein eigenverantwortliches, selbstständiges Leben außerhalb des Wohnheims.

Ermöglicht wird entlang der Breslauer Straße, in straßenbegleitender Bauform, ein zweigeschossige Bebauung inklusive Dachausbau, so dass die ortsübliche Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung aufgenommen wird.

Diese bauliche Struktur wird entlang der Karlsbader Straße aufgenommen, indem, korrespondierend zur gegenüberliegenden Bebauung, der südliche Blockrand gefasst wird durch eine wiederum zweigeschossige Wohnbebauung inklusive möglichem Dachausbau.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer GRZ von 0,4 gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten.

### **2.2 Gemeinbedarfsfläche „Kirche, kirchliche Anlagen und Einrichtungen“**

Die Katholische Kirchengemeinde "St. Bruder Klaus", deren Pfarrgebiet sich auch auf die Baugebiete "Haslach" und "Wöschhalde" erstreckt, beabsichtigt auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 5450 ein eingeschossiges Gemeindezentrum mit drei Gruppenräumen und ein zweigeschossiges Pfarrhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen zu errichten.

Auf Grund dieser konkreten Bauabsichten wird der Bebauungsplan für diesen Teilbereich dahingehend geändert, dass bei Erhalt des Maßes der baulichen Nutzung, nunmehr ausgedrückt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude, die Art der zulässigen Nutzung auf die Kirche, kirchliche Einrichtungen und Anlagen beschränkt wird.

Der ehemals vorgesehene Kindergartenstandort wird in räumlicher Nähe zum Plangebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen.

### **2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinbedarfs-einrichtungen**

Im Sinne der Minimierung der Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes werden die Standorte der in ihrer Qualität der Ausführung definierten oberirdischen, offenen Stellplätze sowie die der zulässigen Garagen dahingehend bestimmt, dass diese lediglich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen zulässig sind.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Minimierung des grundstücksinternen Erschließungsaufwandes im Gesamtkontext einer geordneten Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Wesentliches Steuerungselement ist die Verlagerung der Erschließungsfunktion für die privaten Stellplatzanlagen auf den öffentlichen Raum, so werden entlang der Karlsbader- und Görlitzer Straße die benötigten, private Stellplatzanlagen in Form von Senkrechtparkmöglichkeiten angeordnet.

## **2.4 Leitungsrechte**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Leitungsbestandes der Deutschen Telekom AG sowie der Stadtwerke Villingen-Schwenningen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## **2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Grundstücksgrenze zur bestehenden Wohnnutzung an der Grünberger Straße wird als Initialbepflanzung eine Strauchpflanzung vorgesehen, die aus Gründen der Sicherung des unterirdischen Leitungsbestandes lediglich flachwurzelter Natur sein dürfen. Die in vereinzelt Gruppen anzuordnenden Gehölze werden keinerlei Pflegemaßnahmen unterzogen, um so einen möglichst naturnahen Charakter der Grünverbindung zu erreichen,

Im Sinne der Gliederung der durch den öffentlichen Straßenraum erschlossenen privaten Stellplatzanlagen werden im Rahmen der Ausgestaltung des Straßenraums und der angrenzende, straßenbegleitenden Grundstücksteile an geeigneten Standorten hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

## **2.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden die bestehenden, freiwachsenden Großsträucher im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Sie werden Bestandteil der Grünkonzeption für diesen Bereich, so dass diese bestehende Gehölzstruktur komplementär zu den neu anzupflanzenden Grünelementen zu sehen ist.

## **2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die vorgesehene Initialbepflanzung der Grünwegeverbindung lehnt sich in ihrer Führung eng an die Trasse des unterirdischen Abwasserleitungsbestands an.

Diese Trasse wurde nach Verlegung der Leitungen lediglich durch Rohboden bedeckt, eine Deckung durch Mutterboden unterblieb. Infolge dessen siedelte sich in mehreren Sukzessionsstufen Ruderalvegetation an.

Im Sinne der Schaffung einer ökologisch wertvollen, naturnahen Vegetation, als Teil einer attraktiven Wegeverbindung, wird der im Rahmen der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets anfallende Rohbodenaushub auf diesen Flächen verbracht, die hiernach zu planieren ist. Um den naturnahen Charakter des Grünzuges zu gewährleisten wird auf Pflegemaßnahmen in diesem Bereich verzichtet.

Das auf den Dachflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen anfallende Niederschlagswasser wird, zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort, auf einer hierfür festgesetzten Fläche auf dem Grundstück über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten versickert.

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit  
§ 1 Abs. 5 BauNVO

##### **Begründung:**

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

**3.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

##### **Begründung:**

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen, werden zur Sicherung eines hohen Wohnanteils ausnahmsweise zulässige 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**

**3.2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist ein Abweichen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude von bis zu  $\pm 0,50$  m ausnahmsweise zulässig, wenn es sich mit dem natürlichen Geländeverlauf vereinbaren lässt oder mit einer sinnvollen Angleichung der Geländeverhältnisse an die Gebäuden abgestimmt werden kann.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit  
§ 18 Abs. 2 BauNVO

##### **Begründung:**

Regelung des zulässigen Maßes der Abweichung von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe

- 3.2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dürfen Gebäude die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit  
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

**Begründung:**

Regelung der zulässigen Höhe der Gebäude

**3.3 Bauweise**

- 3.3.1 entfällt**

**3.4 Weitere Festsetzungen**

- 3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit  
§ 12 Abs. 6 BauNVO

**Begründung:**

Im Sinne der Minimierung des realen Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geregelt.

- 3.4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung Sammelstellen für Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig, wenn diese dreiseitig durch freiwachsende Sträucher eingegrünt werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

**Begründung:**

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten wird, im Sinne der Schaffung eines stark durchgrünten Wohnumfeldes, die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt.

- 3.4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

**Begründung:**

Im Sinne der Schaffung einer sich in ökologischer Hinsicht relativ ungestört entwickelnder Grünverbindung werden Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeschlossen.

- 3.4.4 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur Einfriedungen zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

**Begründung:**

Im Sinne der Schaffung eines Vorgartencharakters werden städtebaulich störende Einrichtungen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung in diesem Bereich ausgeschlossen.

- 3.4.5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes

**3.5 Immissionsschutz**

- 3.5.1 entfällt**

**3.6 Grünfestsetzungen**

- 3.6.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit flachwurzelnenden, standortgerechten Sträuchern in vereinzelt Gruppen zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

**Begründung:**

Im Sinne der Schaffung einer sich in ökologischer Hinsicht relativ ungestört entwickelnder Grünverbindung werden Strauchgruppen aus entlang der vorgesehenen Wegeverbindung angepflanzt, die, infolge des zu sichernden Leitungsbestandes, lediglich flachwurzelnend sein dürfen.

- 3.6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

**Begründung:**

Gliederung der privaten Stellplatzanlagen im Rahmen einer Gesamtgestaltung des Straßenraumes in visueller Einheit mit den angrenzenden Grundstücksteilen

**3.6.3 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**Begründung:**

Die bestehende, ökologisch wertvolle Gehölzgruppe wird dadurch teilweise in ihrem Bestand gesichert.

**3.6.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

**Begründung:**

Zur Einbindung der neu entstehenden Baukörper in das durchgrünte Umfeld sind die Dachflächen von Flachdächern zu begrünen.

**3.6.5 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.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 Nr. BauGB i. V. m.

§ 11 Abs. 3 Satz 2 NatschG- BW

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW

**Begründung:**

Im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird der Versiegelungsgrad durch Wege, Zufahrten und oberirdische, offene Stellplätze weitgehend beschränkt.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (1) ist**

- **der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Rohboden zu verbringen.**
- **eine Planierung des Geländes vorzunehmen.**
- **nach vorgenommener Initialbepflanzung, die Fläche der Sukzession zu überlassen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **Begründung:**

Im Sinne des Schutzes von Mutterboden wird der während der Baumaßnahmen anfallende zur Geländemodulation verwendet, um so die Voraussetzungen für ein schnelles Anwachsen der vorzunehmenden Bepflanzungen entlang der Abwasserkanaltrasse zu schaffen.

#### **3.7.2 Das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Kirche, kirchliche Anlagen und Einrichtungen anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (2) über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist eine Schachtversickerung zulässig. Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **Begründung:**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Versickerung der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen als Beitrag zur Grundwasserspende vor Ort.

#### **3.7.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel (Herbizide, Kunstdünger u.ä.) unzulässig.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

#### **Begründung:**

Die Verwendung von Mineraldünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist aufgrund der Tatsache, dass das Grundwasser teilweise hoch ansteht und verhältnismäßig ungeschützt vor Nähr- und Schadstoffeintrag ist, unzulässig.



- 3.7.4 Die mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.**

**Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen und der Stadt Villingen-Schwenningen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

**Begründung:**

Erläuterung des weiteren Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten.

Hinweis: Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.

## **4.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW**

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

- 4.1.1 Die Fassaden sind in Putz und helle Farbtönen ohne Leuchtkraft auszuführen.**

- 4.1.2 Dachaufbauten sind in Form von Dachgaupen als Giebel- oder SchlepPGAUPEN zulässig. Der Abstand der Gaupenvorderkante zur Traufe muss mindestens vier Ziegellängen durchlaufend betragen. Die lichte Fensteröffnung der Gaupen darf nur hochformatig höchstens jedoch 1,20 Meter von der Gaupenvorderkante betragen. Der seitliche Randabstand zwischen Gaube und dem jeweiligen Ortgang muss mindestens 1,50 Meter betragen. Die Summe der Dachgaupenlängen ist begrenzt auf maximal 1/3 der Trauflänge.**

- 4.1.3 Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe aller Dachflächenfenster dar 1/5 der Dachfläche nicht überschreiten wird.**

- 4.1.4 Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit 30° und mehr zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muss als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt gemessen 2,10 m nicht übersteigen.**

- 4.1.5 Garagen sind mit Flachdach oder als Satteldächer mit nicht mehr als 30° Neigung in nichtreflektierender Dachdeckung auszuführen.**

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

- 4.2.1 Grundstückseinfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Eine straßenseitige Einfriedigung der Baugrundstücke ist mit einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.**

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

- 4.3.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltung sowie fluoreszierenden oder grellen Far-**

**ben, sich bewegende Werbeanlagen, Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig.**

- 4.3.2 Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 2,0 m nicht überschreiten.**

## **5.0 Hinweise**

### **5.1 Massenausgleich des Erdaushubs**

**Der im anfallende Erdaushub ist wieder innerhalb des Baugebietes zu verwenden.**

### **5.2 Bepflanzung von mit einem Leitungsrecht belegten Flächen**

**Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträgern belastet werden sollen, ist eine Bepflanzung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.**

### **5.3 Denkmalschutz**

**Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetz bei zufälligen Bodenfunden, die bei Erdarbeiten zutage treten, unverzüglich zu benachrichtigen.**

### **5.4 Fernmeldeanlagen**

**Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom, Niederlassung Konstanz, so früh wie möglich angezeigt werden. Auch sollten die öffentliche Wege erst mit einer hochwertigen Oberfläche versehen werden, wenn die Fernmeldeanlagen erstellt sind.**

### **5.5 Umweltverträgliches Bauen**

**Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Verwendung von Baumaterialien zu achten, die den Erkenntnissen des umweltgerechten Bauens entsprechen.**

### **5.6 Behindertengerechtes Bauen**

**Bei Bauausführung der Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die behindertengerechte Ausführung zu achten.**

## 6.0 Flächenbilanz

### 6.1 Nutzungen

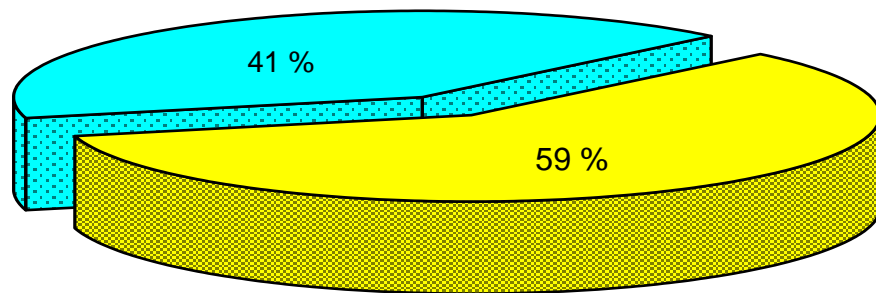
Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	4.587
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kirche Kirchliche Anlagen und Einrichtungen	3.218
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>7.805</b>

### 6.1 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	Flächen in m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	355
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	872
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.035
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	448
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>2.710</b>

### Nutzungen

Gemeinbedarfsfläche



Allgemeines Wohngebiet

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Nutzungszuführung einer erschlossenen Fläche dar und entsprechen dem gemäß den Maßgaben des sparsamen Umgangs mit Boden, in dem Wohnflächenbedarfen innerhalb des Stadtgebiets entsprochen wird und so einer Zersiedlung der Landschaft begegnet werden kann.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird im wesentlichen die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert und eine Nutzungsintensivierung ermöglicht.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht, jedoch ist eine Verbesserung der Angebotssituation, wie durch den rechtskräftigen Bebauungsplan angestrebt, nunmehr nicht möglich.

Der in der V. Fortschreibung des Bedarfsplanes für die Kindertagesstätten angeführte Bedarf im Raum Haslach / Wöschhalde wird dahingehend befriedigt, dass, in räumlicher Nähe zum ehemals vorgesehenen Standort, ein Ausweichstandort planungsrechtlich gesichert wird. Ein Ausbau bestehender Standorte ist auf Grund der Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Flächen nicht denkbar.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge, Karlsbader Straße, Görlitzer Straße und Breslauer Straße, sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wäre bislang keine Nutzung 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. Da diese jedoch nicht zur Grünraumversorgung (wohnungsnahes Grün) zählt ist der Bedarf anderweitig zu decken.

Das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen wird weiter gestärkt, so dass von einer nutzungsstrukturellen Stärkung des Quartiers, als auch der Stadt als Ganzes zu erwarten ist.

Eine von der ehemals planungsrechtlichen Nutzung "Kindergarten" abweichende, stärkere Immissionsbelastung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht initiiert, da die nunmehr vorgesehenen Nutzungen (Wohnheim, Wohnnutzung) sich nicht von den angrenzenden Bestandsnutzungen unterscheiden. Eine Verschlechterung der Wohnsituation tritt nicht ein.

#### 4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen werden planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Auf Grund der insulären Lage des der Brachfläche ist ihre ökologische Bedeutung nur geringfügig.

#### 5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan

##### 5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen

Ein Flächenerwerb der Öffentlichen Hand wird durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung nicht initiiert. Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden nicht vorbereitet.

#### 6.0 Durchführung der Bodenordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, so dass eine Umlegung oder ein freier Erwerb nicht notwendig wird, zumal die öffentliche Hand keine Flächenansprüche anmeldet. Nutzungsansprüche der öffentlichen Hand basieren auf bereits fixierten Rechtsverhältnissen.

### IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Änderungsbeschluss	01. September 1993
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03. November - 05. Dezember 1994
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18. April - 05. Mai 1995
4. Öffentliche Auslegung	21. März - 22 April 1996
5. Abwägungsbeschluss	13.11.1996
5. Erneute Offenlage	22.09.1997-22.10.1997
6. Satzungsbeschluss	06.03.2003
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

### **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)**

In der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466).

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

In der Fassung vom 12. März 1988 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg - NatSchG BW)**

In der Fassung vom 29. März 1995

### **Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen**

In der Fassung vom 11. Mai 1994 gemäß § 25 und § 58 Absatz 6 des Gesetzes zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg - NatSchG BW) in der Fassung vom 29. März 1995

### **Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO BW)**

In der Fassung vom 01. Januar 1996

## **C. Anhang**

Villingen-Schwenningen, den 23. April 2003

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister