



Begründung

**Änderung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften
für den Bereich**

"Wöschhalde-Süd";

Teilbereich: Severin-Kern-Straße

im Stadtbezirk Villingen

vom 15.03.2006

1. Allgemeine Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans "Wöschhalde-Süd" im Teilbereich Severin-Kern-Straße soll eine bisher als Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten gewidmete Fläche innerhalb des umfangreichen Wohnquartiers Wöschhalde aufgrund wegfallenden Bedarfs zur Wohnbaufläche umgewidmet werden. Damit soll Abstand genommen werden von der langfristigen, räumlich festgelegten Freihaltung von Grundstücksflächen für Gemeinbedarfsnutzungen, die –bei späterem sich erneut ergebendem Bedarf- in der Gebietsstruktur des allgemeinen Wohngebiets auch an anderer Stelle ihre Zulässigkeit finden würde.

Aufgrund der Nachfrage im Stadtbezirk Villingen nach weiteren Wohnbaugrundstücken und im Sinne einer angestrebten Innenverdichtung gewichtet die Stadt die Möglichkeiten einer kurzfristigen zur Verfügung Stellung und baulichen Nutzung des Grundstücks höher als die langfristige Vorhaltung bei mittelfristig ausbleibender und längerfristig ungewisser Bedarfsentwicklung.

Vielmehr soll angesichts der konkreten Nachfragesituation eine der Umgebung angepasste Wohnbauentwicklung ermöglicht werden.

2. Verfahrensweg

Zu diesem Zweck ist die Umwidmung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet Gegenstand eines Planänderungsverfahrens. Derzeit ist die Teilfläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten dargestellt. Angesichts der Darstellungsintention zur räumlichen Fixierung dieser Infrastruktureinrichtung innerhalb einer Gebietsqualität, die solche Nutzungen ebenfalls allgemein auf den Baugrundstücken zulässt, sollte die Darstellung einer kurzfristigen baulichen Nutzung nicht entgegenstehen.

Ebenfalls stellt der Flächenumfang der Planänderung im Verhältnis zum Gesamtgebiet des Bebauungsplans "Wöschhalde-Süd" die geringfügige Größe eines Bruchteils der Geltungsbereichsfläche dar. Neben der inhaltlichen Abweichung in Form der Aufgabe der Infrastrukturbindung hin zum Aufgehen in der Gebietsstruktur stellen beide Kriterien zur Diskussion der "Grundzüge der Planung" die Grundlage dar, die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB als gegeben anzusehen.

Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Dennoch sollte, zur einvernehmlichen Festlegung und Erkundung eventueller nicht berücksichtigter umwelterheblicher Änderungsinhalte an der Aufforderung der Behörden festgehalten werden, sich in Hinblick auf den erforderlichen Umfang bzw. die Umwelterheblichkeit des Vorhabens zu äußern. Dem entsprechend sollte ebenfalls nicht von den fakultativen, verfahrensverkürzenden Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, um im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB eine entsprechende Stellungnahme von den mit diesen Belangen betrauten Behörden einzuholen.

In dieser Beteiligungsrunde sind keine weitergehenden Anforderungen oder Prüferfordernisse zur Festlegung eines Untersuchungsrahmens im Zuge einer Umweltprüfung von den für die Umweltbelange zuständigen Behörden erhoben worden.

3. Festsetzungsinhalte

Zur Erreichung der Planungsziele ist im zeichnerischen und textlichen Entwurf der Bebauungsplanänderung das allgemeine Wohngebiet als Nutzungsart fixiert. Der geringen Größe angemessen und der Umgebungsbebauung angepasst wurden verschiedene, der kleinteiligen Struktur unangepassten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Tankstellen) ausgeschlossen.

Vorgesehen ist eine gegliederte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. einer Hausgruppe zum räumlichen Abschluss einer städtebaulich eher verdichteten Struktur an der Meraner Straße. Dagegen stellt sich die bestehende Bebauung entlang der Severin-Kernstraße eher als aufgelockerte Struktur dar. Analog dazu ist eine gestufte Höhenentwicklung und damit räumliche Dominanz der zu unterscheidenden Bebauungsstrukturen vorgesehen.

Die Sicherung der Versorgung der relativen baulichen Dichte des Quartiers mit den Ansprüchen des ruhenden Verkehrs ist gewährleistet durch eine individuell vorgesehene Zuordnung (überdachter) Stellplätze und Garagen an geeigneten Standorten und die den Möglichkeiten entsprechende Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sowie der jeweiligen Stellplatzverpflichtung. Zusätzlich dienen vorhandene öffentliche Parkplätze und deren möglichst weitgehenden Erhaltung zur Nutzung durch Besucherverkehr im Sinne einer qualitativ ausreichenden Vorhaltung von Parkflächen.

Die weiteren Festsetzungen dienen sowohl einer flexiblen Ausgestaltung der endgültigen Ausrichtung und Form der Bebauung als auch der Fixierung einer Gebietsqualität und städtebaulichen Struktur, die ein geordnetes Nebeneinander verdichteter und individueller Bau- und Wohnformen gewährleistet.

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und der Wohnverträglichkeit, die flächenintensiven Anlagen und störungsintensive Nutzungen aufgrund der hohen gebietsfremden Kundenverkehrsfrequenz ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die GRZ und GFZ auf Grundstücken von Reihenmittelhäusern dürfen um bis zu 20% der festgesetzten Ausnutzungsziffern überschritten werden.

Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt) hinzuzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen, (überdachten) Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

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 werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

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:

Ziel dieser Festsetzung ist eine planungsrechtliche Gleichbehandlung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gegenüber solchen in Vollgeschossen sowie die Gewährleistung einer effektiven baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen, insbesondere bei den Reihenhausgrundstücken mit geringer Fläche..

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (als Einzelgebäude, Doppelhaushälfte oder als Reiheneinheit) wird im WA 2 auf maximal 2, im WA 1 auf 1 Wohneinheit begrenzt.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist die Regulierung der Nutzungsdichte zur späteren Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens und der Bedarfe des ruhenden Verkehrs.

3.1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Festsetzung der Bauweise bzw. der Haustypen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

In allen Plangebiet ist die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (nach LBO) um bis zu 1,50 m zulässig bis zu 25% der entsprechenden Fassadenlänge zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen regeln die städtebauliche Formation und die Lage auf den Grundstücken mit dem Ziel der Anpassung an bereits vorhandene Bauformen.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebengebäude (§ 14 (1) i.V.m § 23 (5) BauNVO)

In allen Plangebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Bau NVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird, im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt.

Garagen, (überdachte) Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und (überdachte) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

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

Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke VS (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Überbauung, auch solcher mit untergeordneten Nebenanlagen freizuhalten.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch durch Nebenanlagen sowie von Einfriedigungen über einer sichtbehindernden Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Begründung:

Sichtfreihaltung im Einmündungsbereich der Straßen in vorfahrtsberechtigten Straßenzügen

3.1.4 Weitere Festsetzungen

Aufschüttungen

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:

Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs; Landschaftsbild.

Befestigung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Versickerung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten 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 zu empfehlen.

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

Begründung:

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

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer, Höhe baulicher Anlagen

- Als Dachform sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig..
- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig (Vermeidung von Belastungen des ablaufenden Wassers).
- Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu einer maximalen Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge zulässig.
- Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Diese Regelung ist ebenfalls anzuwenden für jede Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt in Meter festgesetzt:

WA 1 (II Vollgeschosse)	Min.	Max.
Zulässige Gebäudehöhe		10,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5
WA 2 (I Vollgeschoss)	Min.	Max.
Zulässige Gebäudehöhe		8,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	4,5

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

Begründung:

Im Sinne der Harmonisierung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen wird eine Höhenfestsetzung getroffen. Dabei sollen jedoch lediglich die städtebaulich wesentlichen Einschränkungen der Kubatur, nicht jedoch eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Dachgeschossausbau) und der architektonischen Gestaltungsfreiheit erfolgen.

3.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. Baulinie. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Mattenzäune o. ä. sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Mauern sind nur im Vorgarten bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich für den Vorgartenbereich auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Gebäudemitte und für den seitlichen und rückwärtigen Bereich auf die fertig gestellte Geländehöhe.

Begründung:

Sicherung des Erscheinungsbildes des halböffentlichen Raumes durch die Definition der Höhe der Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum. Ausreichender privater Sichtschutz gegenüber öffentlichen Stellplätzen.

Gestaltung von Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m werden und sind in ortsüblichen Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Alternativ sind Mauern aus Gabionen zulässig.

Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der gekennzeichneten bzw. überbaubaren Flächen sowie des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

3.2.3 Außenantennen

Die Errichtung von Rundfunk- und Fernseh-Außenantennen bzw. Parabolanlagen ist nicht zulässig. Anschlüsse sind – sofern gewünscht – an das Breitbandnetz vorzunehmen.

Begründung:

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sowie zur Vermeidung von den die Fassade der Gebäude verunstaltenden Antennenanlagen werden Antennenanlagen eingeschränkt.

3.2.4 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird im WA 2 auf 1,5 Stellplätze, im WA 1 auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis 75 m² dar, für die nur ein Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Begründung:

Aufgrund der baulichen Dichte ist ein ausreichendes Maß der privaten Stellplatzvorkhaltung Ziel der Planung.

3.3 HINWEISE

3.3.1 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

3.3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/ Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.3.3 Regenwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

3.3.4 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

3.3.5 Fassadenbegrünung

Außenwände von Garagen oder Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Vorschläge für die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

3.3.6 Geotechnik

Hinzuweisen ist auf den Baugrund als setzungsempfindlichen Verwitterungslehm über Mittlerem Muschelkalk. Geologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.