

Begründung

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Häldäcker - Hasenwald
- Wurstental"

I. Planungsabsichten

A. Anlaß der Planaufstellung

In der Gemeinde Weilersbach besteht eine erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen von Wohnungsbauinteressenten aus dem Nahbereich Villingen-Schwenningen. Um diesen Bedarf decken zu können, wurde vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

B. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde ist nicht vorhanden. Es ist beabsichtigt, einen Flächennutzungsplan gemeinsam mit der Stadt Villingen-Schwenningen aufzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan läuft überörtlichen Planungen nicht zuwider. Die in ihm enthaltenen Festsetzungen sind ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Weilersbach zu ordnen.

II. Planung

A. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung und den zu diesen Gesetzen ergangenen Rechtsverordnungen aufgestellt.

B. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt an einem Südwest- und Nordwesthang westlich des bebauten Ortskernes und schließt sich an die vorhandene Bebauung unmittelbar an.

C. Bauliche Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugbietes ist "allgemeines Wohngebiet". Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen wurden als "Dorfgebiet" ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung im genehmigten Teilbebauungsplan "Häldäcker" wurde unverändert als "reines Wohngebiet" übernommen. Ausnahmen sind im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung als Höchstwerte.

Im "Dorfgebiet" sind bis zu zwei Vollgeschossen, im "allgemeinen Wohngebiet" und im "reinen Wohngebiet" sind Gebäude mit nur einem Vollgeschoß zulässig. Soweit vom Gelände her möglich, ist auch der Ausbau des Untergeschosses zulässig.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich die die "offene Bauweise" festgesetzt.

An Flächen für den Gemeindbedarf sind ausgewiesen: 2 Kinderspielplätze, die Grundstücksflächen für den Wasserhochbehälter und den Neubau einer Umspannstation.

D. Verkehr

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch den Ausbau vorhandener und geplanter Straßen auf eine Breite von 6 m. Sämtliche Straßen erhalten einen einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite und einen Sicherheitsstreifen mit 0,50 m Breite. Soweit erforderlich wird das Straßennetz durch Fußwege zusätzlich erschlossen. Im Bereich des südlich des "Oberen Dorfweges" gelegenen Kinderspielplatzes sind Stellplätze ausgewiesen. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind auf den Grundstücken auszuweisen.

E. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Das Wasserangebot und die Druckverhältnisse sind auch für die Zukunft ausreichend, da ein Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Villingen-Schwenningen vorgesehen ist.

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes "Eschachtal". Nach Fertigstellung der Verbandskläranlage erfolgt die Reinigung der Abwässer in der Verbandsanlage in Horgen.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom erfolgt durch den Anschluß an das bestehende Stromversorgungsnetz. Bei Bedarf ist der Bau einer Umspannstation auf der ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

III. Folgeeinrichtungen

Durch die Planung werden außer den beiden ausgewiesenen Kinderspielflächen keine weiteren Folgeeinrichtungen erforderlich.

IV. Städtebauliche Daten

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 14,14 ha. Auf Verkehrsflächen entfallen ca. 2,25 ha = 15,9 % und auf Flächen für den Gemeinbedarf ca. 0,40 ha = 2,8 %. Als Nettobaulandfläche verbleiben ca. 11,49 ha. Auf der Nettobaulandfläche können, nach Abzug der bereits vorhandenen Bebauung, 73 eingeschossige und zwei zweigeschossige Gebäude erstellt werden.

V. Kosten

Die Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten ergibt sich aus nachstehender Aufstellung.

Kanalisation:

2280 lfdm à DM 210,-- = ca. DM 478.800,--

Wasserleitung:

2470 lfdm à DM 140,-- = ca. DM 345.800,--

Straßenausbau:

"Waldstraße"
320 lfdm à DM 440,-- = ca. DM 140.800,--

"Lärchenstraße"
200 lfdm à DM 200,-- = ca. DM 40.000,--

"Oberer Dorfweg"
470 lfdm à DM 440,-- = ca. DM 206.800,--

"Albstraße"
290 lfdm à DM 440,-- = ca. DM 127.600,--

"Steinstraße"
250 lfdm à DM 440,-- = ca. DM 110.000,--

| | | | |
|------------|----------------------|----------|--------------|
| Straße "A" | 400 lfdm à DM 440,-- | = ca. DM | 176.000,-- |
| Straße "B" | 140 lfdm à DM 440,-- | = ca. DM | 61.600,-- |
| Straße "C" | 295 lfdm à DM 440,-- | = ca. DM | 129.800,-- |
| Straße "D" | 340 lfdm à DM 440,-- | = ca. DM | 149.600,-- |
| Fußwege | 190 lfdm à DM 200,-- | = ca. DM | 38.000,-- |
| | | | <hr/> |
| | | = ca. DM | 1.180.200,-- |
| | | | <hr/> |

Beleuchtungseinrichtungen

83 Straßenleuchten à DM 1400,-- = ca. DM 116.200,--

Z U S A M M E N S T E L L U N G

| | | |
|---------------|----------|--------------|
| Kanalisation | = ca. DM | 478.800,-- |
| Wasserleitung | = ca. DM | 345.800,-- |
| Straßenbau | = ca. DM | 1.180.200,-- |
| Beleuchtung | = ca. DM | 116.200,-- |
| | | <hr/> |
| Gesamtkosten | = ca. DM | 2.121.000,-- |
| | | ===== |

In diesen Aufwendungen sind die Anliegerleistungen die nach der Satzung der Gemeinde Weilersbach erhoben werden, nicht berücksichtigt.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Baugebiet ist eine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich. Als Grundlage dient der vorliegende Bebauungsplan.

Weilersbach, den 18. Juni 1974

Der Beauftragte

