

B E G R Ü N D U N G

(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan "Wurstental")
des Stadtbezirks Weilersbach der Stadt Villingen-
Schwenningen

VORBEMERKUNG

Die ehemals selbständige Gemeinde hat für die Gewanne "Haldäcker, Hasenwald, Wurstental" im Jahre 1974 einen Bebauungsplan aufgestellt, der mit Beschluß des Landratsamtes vom 18.7.1974 genehmigt und durch die Bekanntmachung der Gemeinde Weilersbach vom 29.7./5.8.1974 rechtskräftig wurde.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes und der Überprüfung anstehender Baugesuche wurde durch die Stadt Villingen-Schwenningen festgestellt, daß der Bebauungsplan im Bereich der Gewanne "Wurstental" und "Ob dem Wurstental" Veränderungen erfahren muß.

Die Veränderungen ergeben sich daraus, daß

- 1.) die dem Bebauungsplanverfahren zugrundegelegten topographischen Unterlagen nicht stimmen und ein Höhenfehler festgestellt wurde,
- 2.) die in der Zwischenzeit verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen die Ausweisung zusätzlicher Leitungsrechte notwendig machen,
- 3.) die Straßen- und Gehwegführung aufgrund der topographischen Situation und der vorhandenen Eigentumsverhältnisse geändert werden muß,
- 4.) eine Überprüfung des aufgestellten Bebauungsplanes ergab, daß die südlich der Heutelstraße ausgewiesene 1-geschossige Bebauung aufgrund der festgesetzten Firstrichtung nach den Bestimmungen der Landesbauordnung einer 2-geschossigen Bebauung entspricht und hierfür deshalb eine Änderung der Stellung der Baukörper und der Firstrichtung notwendig ist,
- 5.) z.Z. zu kleine überbaubare Flächen ausgewiesen sind, die in keinem Verhältnis zu der Größe der zur Bebauung stehenden Grundstücke stehen,
- 6.) im Rahmen von Bauanträgen Befreiungen bezüglich der Kniestockhöhe und Dachneigungen ausgesprochen wurden und diese in die Festsetzungen übernommen werden müssen.
- 7.) die im Dorfgebiet nördlich der Grundstraße ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Grundstück Arb.Nr. 39 zu vergrößern ist.

ERLÄUTERUNGEN

1. Lage des Baugebietes:

Das Baugebiet "Wurstental" liegt im Nordosten des Stadtbezirks Weilersbach in unmittelbarem Anschluß an die vorhandene Bebauung des Gewanns Sandgrubbühl und Hasenwald und liegt vom Mittelpunkt des Ortsetters in nordöstlicher Richtung ca. 500 m entfernt.

2. Begrenzung des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan "Wurstental" wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Heutelstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 210/6, 210/1 und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 190,
- im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Reschenhardweges und seiner Verlängerung nach Norden bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Heutelstraße und durch die östliche Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 210/6 (teilweise),
- im Süden: durch die Straßenachse der Grundstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 1833 und der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Grundstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 1833, sowie der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße "E" - Loblistalweg - (teilweise) bis zur Verlängerung der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Reschenhardweges,
- im Westen bzw. Südwesten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Längentalstraße, der westlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 210/1, der westlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 212 (teilweise), der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 188 und ihrer Verlängerung nach Nordwesten.

3. Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8, 9 und Artikel 3 § 1 - Überleitungs- und Schlußvorschriften des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) - BBauG - ;

- 3.2 §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
- 3.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);
- 3.4 §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) i.d.F. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

4. Topographie

Der Planungsbereich der ca. 7,4 ha erfaßt, liegt in einer Höhenlage zwischen 760 m und 770 m über NN. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung zum Ortsetter ab. Das Planungsgebiet erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung auf 200 m und in westöstlicher Richtung auf 380 m.

Im Baugebiet steht Kalksteinfels des oberen Muschelkalks in leicht gestörter Lagerung an. Mit dem Vorkommen von Erdfällen muß gerechnet werden.

5. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist dem förmlich festgestellten Bebauungsplan "Häldäcker, Hasenwald, Wurstental" vorgegeben. Durch geringfügige Veränderungen der Baukörperstellung und Firstrichtung wird zur städtebaulichen Ordnung beigetragen.

Das Planungsgebiet unterteilt sich in Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet. Das Dorfgebiet schließt sich unmittelbar an das vorhandene Dorfgebiet auf dem Gewann "Hasenwald" an. Durch das Allgemeine Wohngebiet auf dem Gewann "Wurstental" und "Ob dem Wurstental" wird das bestehende Wohngebiet auf dem Gewann "Sandgrubühl" nach Osten ergänzt.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes, die ca. 7,4 ha beträgt, ist unterteilt in:

Allgemeines Wohngebiet	3,79 ha
Dorfgebiet	2,01 ha
Öffentliche Grünflächen einschl. Kinderspielplatz	0,23 ha
Straßen- und Gehwegflächen	<u>1,37 ha</u>
	7,40 ha.

Für Teile des Allgemeinen Wohngebiets ist festgesetzt, daß nur Wohnflächen mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, um einen zu hohen Besatz zu vermeiden, sowie für bestimmte Grundstücke als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen.

Das Dorfgebiet ist gemäß § 5 BauNVO gegliedert um zu verhindern, daß Betriebsarten oder Nutzungsformen die vorhandene Bebauung bzw. die geplante Bebauung in den anschließenden Baugebietsflächen stören.

Im Planungsgebiet sind zusätzlich zu der vorhandenen Bebauung

16 Einfamilienhäuser mit Einlieger in bergseits 1-geschossiger, talseits 2-geschossiger Bauweise mit	32 WE
18 1-geschossige Einfamilienhäuser mit	18 WE
3 1-geschossige Winkelhäuser mit	3 WE
insgesamt:	53 WE

geplant.

Im Planungsgebiet können ca. 150 Einwohner untergebracht werden.

6. Erschließung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Wasserversorgung, Stromversorgung

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen, deren Anschluß an die bestehende Längentalstraße vorgenommen wurde. Im nördlichen Bereich ist das Baugebiet auf der vorhandenen Trasse des ehemaligen Waldweges, die Heutelstraße ausgebaut. Der im östlichen Teil des Baugebietes vorhandene Reschenhardweg wird in Einbahnregelung für die dort angrenzenden Grundstücke von Norden nach Süden genutzt. Die im südlichen Bereich vorhandene Grundstraße wird bis zur Einmündung des Reschenhardweges auf der Trasse eines vorhandenen Feldweges ausgebaut.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung des Planungsgebietes wurde neu überarbeitet. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in Mischwasserkanalisation zur vorhandenen Kläranlage des Stadtbezirks Weilersbach und im Jahre 1977 durch den Eschbachtalsammler zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Eschachtal.

Da im Hinblick auf den Ausbau des Eschbachtalsammlers, der auch im Mischwassersystem gebaut wird, eine Trennung der Kanalisation in Regen- und Schmutzwasser nicht als zweckmäßig erachtet wird, ist die Entwässerung des Planungsgebietes im Mischwassersystem als sinnvoll anzusehen.

Die Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt im Jahre 1977 in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Eschachtal in Horgen.

Die Führung der Entwässerungsleitung im Planungsgebiet ist innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege und innerhalb von Privatgrundstücken durch entsprechende Leitungsrechte, die nach der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan ausgewiesen sind, gesichert.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch die entsprechende Erweiterung des Versorgungsnetzes im Stadtbezirk Weilersbach gesichert. Sie erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen. Durch privatrechtliche Vereinbarungen ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 1794/10 südlich der Grundstraße, außerhalb des Planungsgebietes, die Errichtung einer Trafostation durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen vorgesehen.

Durch die Einplanung dieser Trafostation ist die technische Durchführung der Stromversorgung gesichert.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Verbringung des Mülls wird nach den Anweisungen des Schwarzwald-Baar-Kreises auf der Übergangsdeponie des Stadtbezirks Schwenningen, später auf der Kreisdeponie Tuningen, erfolgen.

7. Allgemeine Richtlinien

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes oder für Teilflächen des Bebauungsplanes, das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BBauG einzuleiten.

8. Kostenermittlung

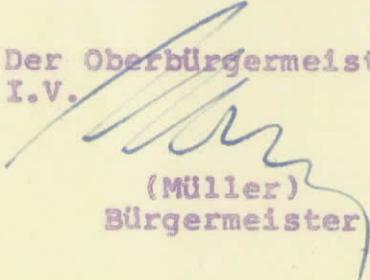
Die anfallenden Kosten sind in der Begründung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes der ehemaligen Gemeinde Weilersbach mit DM 2.121.000,-- enthalten. Hiervon wird für das Baugebiet "Wurstental" nur ein Teilbetrag benötigt. Mehrkosten entstehen nicht.

9. Schlußbetrachtung

Bei Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum wird der förmlich festgestellte Bebauungsplan "Haldäcker, Hasenwald, Wurstental" übernommen. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist aus den Gründen, die in der Vorbemerkung, sowie in Pkt. 5 "Städtebauliche Konzeption" dargestellt sind, dringend erforderlich. Sie stellen deshalb zwingende Gründe zur vorzeitigen Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes "Wurstental" gemäß § 8 Abs. 2 BBauG dar.

Villingen-Schwenningen, den 6. April 1977

Der Oberbürgermeister
i.V.


(Müller)
Bürgermeister

