

Begründung zum Bebauungsplan

"Im Hölzle"

im Stadtbezirk Weilersbach

vom 12.01.1994

1. Anlaß zur Aufstellung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Zeitraum 1980 - 90 ist für den Stbz. Weilersbach im Gewann Glöckenberg/Hochwiesen eine Wohnbaufläche von ca. 6,4 ha. dargestellt.

Bevor der Stbz. Weilersbach in das Strukturprogramm ländlicher Raum und Dorfentwicklung als Modellprojekt für "Ökologische Dorfentwicklung" aufgenommen wurde, erstellte die Kommunalentwicklung (KE) Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, ein örtliches Entwicklungskonzept. Hierbei wurde festgestellt, daß eine Bebauung des Gewanns Glöckenberg/Hochwiesen aus ökologischer Sicht nicht vertretbar ist, da es sich um eine wertvolle Streuobstwiese handelt. Das örtliche Entwicklungskonzept empfahl stattdessen im Gewann "Im Hölzle" eine Wohnbebauung auszuweisen.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat auf Empfehlung des Ortschaftsrates von Weilersbach mehrheitlich bei der 1. Änderung des FNP's die Aufgabe der Wohnbauflächen im Gewann Glöckenberg/Hochwiesen mit der Maßgabe beschlossen, daß an anderer Stelle - "Im Hölzle", "Im Hasenwald" und "An der Kirchgasse" - Ersatzwohnbauflächen geschaffen werden. Dieser Beschluß wurde bei der 1. Änderung des FNP's vollzogen, die Baugebiete "Im Hasenwald" und "An der Kirchgasse" sind bereits bebaut.

Am 11.10.89 beschloß deshalb der Gemeinderat die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für das Gewann "Im Hölzle" mit einer Fläche von ca. 1,3 ha. Diese Fläche ist im wirksamen FNP dargestellt und enthält einen ehemaligen, verfüllten Steinbruch.

Bei der Bearbeitung des Verfahrens hat es sich herausgestellt, daß für die Bebauung des Steinbruchs ein Gutachten für die Standsicherheit der Bebauung und für eventuelle Altlasten erforderlich ist. Die hierfür erforderlichen Mittel und der zeitliche Aufwand standen in keinem Verhältnis zur Baulandgewinnung. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans verlagert.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt, da für den Stbz. Weilersbach keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und im FNP auch keine anderen Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem Übersichtsplan vom 13.11.1991 hervor.

3. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung

von Familienheime geschaffen werden.

Das Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt über die Straßenkreuzung Birnbergstr./Im Hasenwald durch eine Wohnstichstraße mit Wendemöglichkeiten in Form von 2 kleinen Plätzen.

Es können insgesamt 27 Bauplätze für Familienheime in eingeschossiger Bauweise erstellt werden.

4. Übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Gewann "Im Hölzle" eine Wohnbaufläche von ca. 1,3 ha dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde jedoch gegenüber den Darstellungen des FNP's aus den im Anlaß zur Planaufstellung beschriebenen Gründen verschoben und hat nun einen Flächeninhalt von ca. 2,6 ha. Da das Bebauungsplan-Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz gem. § 1 (2) durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll der dringende Bedarf an Wohnraum für Familien gedeckt werden.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Im Baugebiet sind zur Erhaltung eines ungestörten Wohnumfeldes der Wohnlagen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer max. Traufhöhe bestimmt. Die GRZ ist entsprechend nach der BauNVO festgesetzt.

Darin sind auch die zu versiegelten Flächen mit berücksichtigt, die durch den ebenerdig untergebrachten ruhenden Verkehr entstehen, mit berücksichtigt.

Zur verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung wurde für die Höhenentwicklung der Gebäude eine max. Traufhöhen sowie die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt, die den heutigen Anforderungen der geplanten Wohnungen entsprechen und auch in den Dachgeschossen den Einbau von zusätzlichem Wohnraum erlauben.

5.3 Bebauung der Grundstücke

Im gesamten Baugebiet ist die "offene Bauweise" vorgesehen.

Die Stellung der Baukörper wird durch die im Plan eingezeichnete Firstrichtung bestimmt. Sie soll die Verkehrsführung erleichtern und dem künftigen Wohngebiet eine gewisse Geschlossenheit geben.

Um den ländlichen Charakter im künftigen Baugebiet zu unterstützen, sind Gartenhäuser, -lauben und Gerätehäuser in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen.

5.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Birnbergstr./Im Hasenwald an das Verkehrsnetz des Stbz. Weilersbach angeschlossen. Es ist beabsichtigt, diese Erschließungsstrasse verkehrlich zu beruhigen und zumindest als 30 km-Zone auszuweisen. Der Ausbaustandart soll dieser Beruhigung entsprechen.

Ruhender Verkehr

Die Erschließung der privaten Stellplätze und Garagen erfolgt über die Wohnstichstraße. Es ist für jedes Baugrundstück eine Doppelgarage vorgesehen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und Vermeidung von zusätzlichen versiegelten Flächen darf der ruhende Verkehr nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür vorgesehen Flächen untergebracht werden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird durch die SVS sichergestellt.

Wasserversorgung

Bei der Wasserversorgung müssen die Gebäude, die über der Höhenlinie 767 m ü. N.N. liegen, mit einer Druckerhöhungsanlage ausgestattet werden, da das natürliche Druckgefälle vom Hochbehälter Hagen den erforderlichen Wasserdruck nicht herstellen kann.

Ansonsten wird das Plangebiet nach den Regeln des DVGW's für Trink- und Löschwasserversorgung ausgelegt. Das Wasserdargebot ist über die Bevorratung vom Hochbehälter Hagen gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsplan enthalten. Für das Plangebiet selbst wird eine Detailentwässerungsplanung erstellt.

Grünflächen und Pflanzgebot

Im Plangebiet befindet sich schutzwürdiges Biotop, dies wurde der Erstellung der Biotopkartierung Baden-Württemberg erhoben. In der nunmehr vorliegenden Kartierung wird das Biotop wie folgt beschrieben:

" brachliegende Halde mit angrenzendem Weißdorn-Schlehen-Gebüsch, Halbtrockenrasen-Reste, Rotralgesellschaften, trockenwarmer und steiniger Standorte, Schotterentnahmestelle".

Zum Erhalt dieses vorhandenen Biotops wurden die hierfür erforderlichen Maßnahmen in

dem Textteil des Bebauungsplanentwurfs - zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - getroffen. Zum notwendigen Ausgleich sind Pflanzgebote auf jedem Baugrundstück getroffen worden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachzone

Im Bebauungsplan sind nur Satteldächer zugelassen, da diese in der näheren Umgebung vorherrschen. Damit die Dachfläche in ihrer eigentlichen Form erkennbar bleibt und der Dachraum für Wohnzwecke genutzt werden kann, wurden Dachaufbauten zugelassen, aber in ihrer Größe und Form beschränkt. Außerdem sind seitliche Abstände zum Giebel einzuhalten.

Dacheinschnitte entsprechen nicht dieser Vorstellung und sind deshalb nicht zugelassen.

Werbeanlagen

Die zunehmende Tendenz, an geschäftlich genutzten Räumen weiträumig erlebbare Werbeanlagen anzubringen, soll durch Festsetzungen zur Größe, Anordnung und Beleuchtung auf ein für das Dorfbild verträgliches Maß beschränkt werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen zur Sicherung der Planung sind erforderlich.

8. Kosten für die Planrealisierung

Wohnstichstraße:	DM 410.000.-
Fußwege	DM 35.000.-
Beleuchtung	DM 61.000.-
Fußweganschluß	DM 160.000.-
Entwässerung:	DM 450.000,-
Verlegung der 20 KV-Leitung:	DM 97.000,-

9 . Städtebauliche Daten

Brutto Bauland	100 %	=	2,556 ha
- Allgem. Wohngebiet	80,05 %	=	2,046 ha
- Grünflächen	8,53 %	=	0,218 ha
- Verkehrsflächen	11,42 %	=	0,292 ha

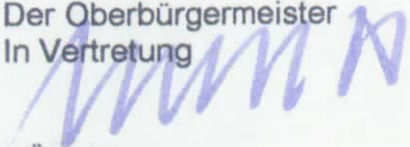
Anzahl der Wohnungseinheiten und Einwohner

27 Bauplätze	=	27 WE x 3,0 =	81 Einw.
		27 WE x 2,0 =	54 Einw.

			135 Einw./2,6 ha = 52 Einw./ha

Villingen-Schwenningen, den 18.07.1994

Der Oberbürgermeister
In Vertretung


KÜHN
Erster Bürgermeister