



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften für das Gebiet

"Im Hasenwald / Im Hölzle", Teilbereich Ost

im Stadtbezirk Weilersbach

(Kurzbez.: Wb – / 2006)

für

das Gelände begrenzt durch die „freie Feldflur im Osten und die Straßenzüge „Hoher Rain“ und „Im Hasenwald“ im Westen bestehend aus den Flurstücken 1834, 1834/1, 1835/1 – 1835/7, 1915/1, 1916/1 – 1916/3, 23883 – 23886 und 2662 - 2669 sowie aus Teilen der Flurstücke 1836, 2357, 2381, 2650 und 2670 in der Gemarkung Weilersbach.

21.11.2005

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zur Bebauungsplanänderung und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Im Hasenwald / Im Hölzle", Teilbereich Ost, bestehend aus den Flurstücken 1834, 1834/1, 1835/1 – 1835/7, 1915/1, 1916/1 – 1916/3, 23883 – 2386 und 2662 - 2669 sowie aus Teilen der Flurstücke 1836, 2357, 2381, 2650 und 2670 in der Gemarkung Weilersbach.

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	6
I.	Planungsgegenstand	6
1.0	Anlass der Planaufstellung	6
2.0	Plangebiet	6
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung	6
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	6
2.3	Denkmalschutz	7
2.4	Flora	7
2.5	Fauna	8
2.6	Geologie	8
2.7	Erschließung.....	8
2.7.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
2.7.2	Medientechnische Erschließung.....	8
3.0	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Eigentumsverhältnisse	8
3.2	Altlasten – Altlastenverdachtsflächen.....	8
3.3	Bauleitplanung.....	9
3.3.1	Flächennutzungsplan	9
3.3.2	Örtliches Planungsrecht	9
3.4	Regionalplan.....	9
3.4.1	Regionalplan 2003.....	9
3.5	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	9
3.5.1	Trinkwasserschutz.....	9
3.5.2	Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz	10
3.6	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	10
3.6.1	Baumschutzsatzung	10

II.	Planbild	11
1.0	Planungsziele.....	11
2.0	Wesentlicher Planinhalt	11
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	11
2.2	Verkehrsflächen.....	12
2.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	12
2.3	Private und Öffentliche Grünflächen.....	12
3.0	Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für den Bereich "Im Hölzle", Teilbereich Ost	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) Einschränkung im Allgemeinen Wohngebiet	13
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Zahl der Vollgeschosse	13
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	14
3.2.3	Höhenlage baulicher Anlagen	14
3.3	Nebenanlagen	14
3.4	Stellung baulicher Anlagen.....	14
3.5	Garagen und Stellplätze	14
3.6	Leitungsrechte	15
3.7	Pflanzgebote.....	15
4.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen "Im Hölzle", Teilbereich Ost.....	16
4.1	Abfallbehälter.....	16
4.2	Einfriedigungen.....	16
4.3	Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren.....	16
4.4	Gestaltung der baulichen Anlagen	16
4.5	Werbeanlagen und Automaten.....	17
5.0	Hinweise für den Bereich "Im Hölzle", Teilbereich Ost	17
5.1	Denkmalschutz	17
5.2	Planvorlagen.....	17
5.3	Wasserversorgung	17

6.0	Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für den Bereich "Im Hasenwald", Teilbereich Ost	18
6.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Gebäudehöhen.....	18
6.2.2	Zusätzliche Vollgeschosse	18
6.3	Garagen und Stellplätze	18
6.4	Nebenanlagen und Einrichtungen	19
6.5	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	19
7.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich "Im Hasenwald", Teilbereich Ost	19
7.1	Abfallbehälter.....	19
7.2	Einfriedigungen.....	19
7.3	Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren.....	20
7.4	Leitungsrechte	20
7.5	Werbeanlagen und Automaten.....	20
7.6	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	20
8.0	Hinweise für den Bereich "Im Hasenwald", Teilbereich Ost	21
8.1	Denkmalschutz.....	21
8.2	Planvorlagen.....	21
9.0	Flächenbilanz.....	22
9.1	Nutzungen	22
III.	Auswirkungen der Planung.....	23
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	23
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....	23
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	23
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	23
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen	23
6.0	Durchführung der Bodenordnung	23

IV.	Verfahren	24
B.	Rechtsgrundlagen.....	25
C.	Anhang.....	26
I.	Pflanzliste vom 01.07.1999	26
1.	Laubbäume.....	26
1.1	Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe).....	26
1.2	Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe).....	26
2.	Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe).....	26
3.	Obstbäume (Streuobst und Wildobst)	27

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2005 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung der Bebauungspläne „Im Hasenwald“ und „Im Hölzle“ behandelt und hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hasenwald / Im Hölzle“, Teilbereich Ost im Stadtbezirk Weilersbach beschlossen.

In den seit 21.09.1989 („Im Hasenwald“) und 29.10.1994 („Im Hölzle“) rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurde zur süd-östlichen, resp. östlichen Ortsrandeingrünung ein ca. 10 - 15 Meter breiter öffentlicher Grünzug festgesetzt. Dieser Grünzug umfasst damals schon existente Gehölzbestände, als auch zwischenzeitlich realisierte Pflanzungen. In größeren Teilabschnitten wurde die Pflanzung bislang noch nicht angelegt.

Seit dem Jahr 1993 besteht der Wunsch von bislang 9 Anliegern diesen Grünstreifen zu erwerben. Dieses Erwerbsinteresse wurde vom Ortschaftsrat des Stadtbezirks Weilersbach unterstützt. Daraufhin arbeitete die Verwaltung im Jahr 2000 diesbezüglich Kaufverträge aus die bis zur Änderung der betreffenden o. a. Bebauungspläne schwebend unwirksam sind.

Vertragsgegenstand ist neben den Erwerbsmodalitäten die Auflage des Erhalts der Pflanzungen.

Im Sinne des Vollzugs der Kaufverträge soll durch die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung der Rechtscharakter der gesamten Ortsrandeingrünung dahingehend geändert werden, dass die öffentliche Widmung entfällt, so dass die bestehenden Verträge wirksam als auch weitere Kauf- bzw. Pachtverträge möglich würden.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes liegt östlich des Dorfsetters und beinhaltet Teile der bestehenden Baugebiete „Im Hasenwald“ und „Im Hölzle“. Es wird von der Straße „Hoher Rain“ und der Straße „Im Hasenwald“ im Westen und der freien Feldflur im Süd-Osten begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1834, 1834/1, 1835/1 – 1835/7, 1915/1, 1916/1 – 1916/3, 23883 – 2386 und 2662 - 2669 sowie Teile der Flurstücke 1836, 2357, 2381, 2650 und 2670 auf der Gemarkung Weilersbach.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich. Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzte öffentliche Ortsrandeingrünung wurde bislang nur in Teilen realisiert; die zugehörigen Flächen wurden in die angrenzenden privaten Gartennutzungen integriert.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmale.

2.4 Flora

Das Baugebiet Hasenwald-Ost/Hölzle befindet sich am äußersten Nord-Ost-Rand des Stadtbezirkes Weilersbach und grenzt nach Norden an Waldflächen, überwiegend Nadelwald und nach Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowohl Ackerbau als auch Grünlandnutzung. Die noch anzulegende Ortsrandbegrünung am Ostrand von Hasenwald-Ost ist heute eine mehr oder weniger intensiv genutzte Rasenfläche. Die Neubebauung ist hier durch eine lockere Gehölzjungpflanzung in den Gärten gekennzeichnet. Das nördlichste Grundstück zum Waldrand wurde intensiv an den Rändern eingegrünt. Ansonsten ist die Neubebauung, anders als bei den südlich angrenzenden Bauflächen Hasenwald und Hölzle, aus der Landschaft von Osten weit einsehbar.

Deshalb ist bei Hasenwald-Ost wie in den anderen genannten Baugebieten eine zweireihige, ca. 5 Meter Tiefe Gehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen.

Der Südteil dieses neu anzulegenden Gehölzstreifens wird heute als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg genutzt. Der Aufwuchs, ist als monoton, mit geringer ökologischer Wertigkeit anzusprechen. Der mittlere Teil wird durch den angrenzenden Grundstückseigentümer (ebenfalls ökologisch weniger wertvolle Wiesenfläche) mitgenutzt. Beim nördlichen Abschnitt Richtung Waldrand befindet sich neben der ackerbaulich genutzten Fläche ebenfalls ein geringwertiger Rasenstreifen mit größeren Lücken.

Somit kann zusammenfassend von einem sowohl floristisch als auch faunistisch weniger wertvollen Habitat gesprochen werden. Diese Rasennutzung setzt sich auch am Nordrand des Bebauungsgebietes Hasenwald-Ost zum Wirtschaftsweg hin fort. Hier ist eine Baumpflanzung mit einzelnen Obstbaumhochstämmen vorgesehen. Die geplante Maßnahme wird erheblich zur Einbindung des Neubaugebietes beitragen. Das anfallende Oberflächenwasser kann vor Ort problemlos versickern.

In den Bereichen der Bebauungsplanänderung Hasenwald und Hölzle ist der bestehende Gehölzstreifen zu erhalten, die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich des Bebauungsplanes Hölzle ist im Kurvenbereich auf einem Grundstück die Bepflanzung zu verdichten.

2.5 Fauna

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

2.6 Geologie

Als Baugrund sind innerhalb des Plangebietes verkarstete Kalk- und Dolomitsteine des oberen Muschelkalk zu erwarten, die von meist geringmächtigen Verwitterungsschichten überdeckt sind.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland

- der Straße „Im Hasenwald“
und
- der Straße „Hoher Rain“
erschlossen.

2.7.2 Medientechnische Erschließung

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

Der Bedarf an Trink-, Brauch und Löschwasser kann nach Menge und Druck aus den vorhandenen Versorgungsanlagen gedeckt werden.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Während das Wohnbauland im Privateigentum befindet, ist das öffentlich gewidmete Straßenland und die Ortsrandeingrünung im kommunalen Besitz.

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Altstandorte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

3.3 Bauleitplanung

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist die Ortsrandeingrünung nicht Bestandteil der Ausweisungen.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich des Stadtbezirks Weilersbach. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB. Die Bebauung als auch der öffentliche Charakter der Ortsrandeingrünung wurde mittels der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Im Hasenwald“ (21.09.1989) und „Im Hölzle“ (29.10.1994) gesichert.

Die vorgesehene Privatisierung der Grünflächen wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

Das anstehende Änderungsverfahren soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, da die Grundzüge des vorhandenen Planung nicht berührt werden. Ein Funktionsverlust der vorhandenen Ortsrandeingrünung wird hierdurch nicht initiiert, die Erlebbarkeit der Pflanzung bleibt gewährleistet. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt. Negative Umweltauswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-d werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB findet nicht statt.

3.4 Regionalplan

3.4.1 Regionalplan 2003

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsfläche definiert.

3.5 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.5.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Zone des Wasserschutzgebietes.

3.5.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21 – 24 a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.6.1 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 angeführt 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 Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Privatisierung der Ortsrandeingrünung geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung der bestehenden und geplanten Qualität der Ortsrandeingrünung des Stadtbezirkes,
- planungsrechtliche Sicherung privater Nutzungsinteressen an den Grünflächen,
- eine Vermeidung eines Eingriffs in den Naturhaushalt,
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte.

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft und Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich Nutzung der „Grünflächen“,

zu finden.

Bei der Änderung der planungsrechtlichen Basis handelt es sich **nicht** um die Vorbereitung eines Eingriffs.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes, hier der Bestandsnutzung, sowie entsprechend der bestehenden planungsrechtlichen Fixierung werden die Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der planungsrechtlich rechtsverbindliche Rahmen wird sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung beibehalten.

In Aufnahme der charakteristischen Ausprägungen des Bestandes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Ein Dachgeschossausbau ist in jedem Baugebiet unabhängig von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse möglich.

Entsprechend der geplanten Bauweise entwickelt sich das Maß der baulichen Nutzung so, dass zum Ortsrand eine verminderte bauliche Dichte auftritt, um somit das einfließen der Grünstrukturen der Ortsrandlage in die freiraumgeprägten Siedlungsräume zu gewährleisten.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bestehenden Straßenzüge bzw. Abschnitte der Verkehrsflächen werden bis jeweils zur Hälfte ihrer bestehenden Ausbaubreite als solche festgesetzt. Im einzelnen handelt es sich hierbei um die das Plangebiet westlich begrenzenden Straßenzüge „Hoher Rain“, „Birnbergstraße“ und „Im Hasenwald“.

2.3 Private und Öffentliche Grünflächen

Wesentlich für die bisherige Konzeption der zwei betroffenen Baugebiete ist die östliche Ortsrandeingrünung in Form einer 10 - 15 Meter breiten, öffentlichen Parkanlage. Dieser Grünzug umfasst damals schon existente Gehölzbestände, als auch zwischenzeitlich realisierte Pflanzungen. In größeren Teilabschnitten wurde die Pflanzung bislang noch nicht angelegt.

Seit dem Jahr 1993 besteht der Wunsch von bislang 9 Anliegern diesen Grünstreifen zu erwerben. Dieses Erwerbsinteresse wurde vom Ortschaftsrat des Stadtbezirks Weilersbach unterstützt. Daraufhin arbeitete die Verwaltung im Jahr 2000 diesbezüglich Kaufverträge aus die bis zur Änderung der betreffenden o. a. Bebauungspläne schwebend unwirksam sind.

Vertragsgegenstand ist neben den Erwerbsmodalitäten die Auflage des Erhalts der Pflanzungen.

Im Sinne des Vollzugs der Kaufverträge soll durch die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung der Rechtscharakter der gesamten Ortsrandeingrünung dahingehend geändert werden, dass die öffentliche Widmung entfällt, so dass die bestehenden Verträge wirksam als auch weitere Kauf- bzw. Pachtverträge möglich würden. Zur Sicherung der Anlage und des Erhalts des Gehölzstreifens werden entsprechende Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanänderung als auch vertraglich getroffen werden.

Ein Funktionsverlust der vorhandenen Ortsrandeingrünung wird somit durch die Bebauungsplanänderung nicht initiiert, die Erlebbarkeit der Pflanzung bleibt gewährleistet. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt. Negative Umweltauswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-d werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.0 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für den Bereich "Im Hölzle", Teilbereich Ost

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Einschränkung im Allgemeinen Wohngebiet

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke - gem. § 4 (2) 2 + 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschluss der Ausnahmen (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:

- beim Einbau eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum die zulässige Dachneigung und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden bzw.

- das natürliche Gelände den Einbau eines weiteren Vollgeschosses (als Untergeschoss) ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen (Traufhöhen)

Die Traufhöhe TH (Traufhöhe = OK EFH bis Schnittpunkt Außenwand - OK Dachhaut) darf max. 3,50 m betragen.

3.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die im zeichnerischen Teil (Plan) pro Grundstück festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um +/- 0,10 m überschritten bzw. unterschritten werden.

3.3 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Einfriedigungen
- Abfallbehälter, Schutzwände, Terrassen, Pergolen
- Gartenhäuser, -Lauben und Gerätehäuser bis je 10 qm Grundfläche.

Die Summe der Grundflächen von Gartenhäuser, -lauben und Gerätehäuser darf 15 qm je Grundstück nicht überschreiten.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil) eingetragene Firstrichtung bestimmt.

3.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auch bis zu 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche in unmittelbarer Verbindung mit den Garagenzufahrten zu gelassen werden.

3.6 Leitungsrechte

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Erschließungsträger belasteten Flächen dürfen keine Sträucher oder Bäume erstellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden. Die Versorgungs- und Erschließungsträger sind vor jeder Maßnahme zu hören.

3.7 Pflanzgebote

Für jedes Baugrundstück wird pro Garteneinheit festgesetzt, dass

- mindestens 1 heimischer Laubbaum der 1. Ordnung wie Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) oder eines Obsthochstammes (Stammhöhe 160 - 180 cm) wie Apfel, Birne, Süßkirsche

- und mindestens 2 Halbstämme (Stammhöhe 100 - 120 cm) von Kern- oder Steinobst

oder

- mindestens 2 heimische Großsträucher wie Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss etc.

- und mindestens 5 Blütensträucher sowie zusätzlich mind. 10 Beerensträucher wie Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere

zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene, freiwachsende Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das bestehende Gehölz zu pflegen; Abgänge sind zu ersetzen.

4.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen "Im Hölzle", Teilbereich Ost

4.1 Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, so sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenem Buschwerk unterzubringen.

4.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

4.3 Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren

Liegende Dachfenster dürfen einzeln nur max. 2,00 qm aufweisen. Die Summe der Dachfenster darf 1/5 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitlich Abstand zum Giebel muss min. 1,50 m betragen. Übereinander liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig, wenn ihre Länge einzeln max. 2,50 m in der Ansichtsfläche, zusammengenommen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge beträgt, die orthogonale Ansichtsfläche nicht höher als 1,00 m ist und zwischen unterem Dachanschnitt und Traufe wenigstens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss min. 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Bei Sonnenkollektoren muss der seitliche Abstand zum Giebel min. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss min. 2,00 m betragen.

4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Materialien in gedeckten Farben - rotbraune bis braune Töne - zu verwenden.

4.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Höhe (Ansichtsfläche) von 0,30 m zulässig. Ihre Länge darf 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Stehschilder sowie Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht dürfen nicht angebracht werden.

Automaten dürfen nur an einer der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewand angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5.0 Hinweise für den Bereich "Im Hölzle", Teilbereich Ost

5.1 Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Eine Bergung dieser Funde durch Beauftragte dieser Institutionen ist zu ermöglichen.

5.2 Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muss aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

5.3 Wasserversorgung

Für Gebäude, die über der Höhenlinie 767,00 m ü. N.N. liegen, kann der erforderliche Wasserdruck vom Hochbehälter Hagen nicht erstellt werden. Hierfür ist eine zentrale Druckerhöhungsanlage im Bereich der geplanten Trafostation vorgesehen.

6.0 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für den Bereich "Im Hasenwald", Teilbereich Ost

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Gem. § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass südöstlich der Straße „Im Hasenwald“ in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis Unterkante-Traufe (Unterkante - Traufe = Schnittpunkt Außenwand - Unterkante - Sparren) max. 3,30 m betragen.

6.2.2 Zusätzliche Vollgeschosse

Bei Gebäuden kann im Untergeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände dies ohne zusätzliche Geländemodulation erlaubt und die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 34 LBO erfüllt werden können.

Bei den Gebäuden kann im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 34 LBO erfüllt und die zulässigen Dachneigungen und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

6.3 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Garagen südöstlich der Straße „Im Hasenwald“ sind, sofern § 6 LBO nicht entgegensteht, mit Satteldächern mit min. 28 Grad Neigung zu errichten.

6.4 Nebenanlagen und Einrichtungen

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hiervon sind Einfriedigungen, Abfallbehälter (auch in geschlossenen Boxen und Schutzwänden), Gartenhäuser, -lauben bis zu 25 qm und -Gerätehäuser bis zu 12 qm ausgenommen. Die Summe der Grundflächen der Gartenhäuser, -lauben, -Gerätehäuser darf 25 qm nicht überschreiten.

6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene, freiwachsende Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich "Im Hasenwald", Teilbereich Ost

7.1 Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden oder dicht bewachsenem Buschwerk unterzubringen.

7.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke bis max. 0,80 m Höhe als Holzzäune in Form von Scheren- und Derbstangenzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegendem Spann- und Maschendraht in derselben zulässigen Höhe erstellt werden.

7.3 Dachfenster, -aufbauten, -einschnitte, Sonnenkollektoren

Liegende Dachfenster dürfen einzeln max. 2,00 qm, die Summe der Dachfenster darf ein fünftel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss min. 1,50 m betragen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.

Sonnenkollektoren dürfen nicht übereinander ausgeführt werden. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 2,00 m betragen.

7.4 Leitungsrechte

Auf den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastenden Flächen dürfen nur mit Flachwurzelnenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in Form von leicht zu beseitigenden Befestigungsarten hergestellt werden. Einfriedigungen dürfen nur hinter der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche errichtet werden.

7.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur bis zu einer Größe (Ansichtsfläche) von 0,5 qm zulässig. Sie dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) über dem angrenzenden Außengelände angebracht werden. Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder auf eigene dafür konstruierte Gestelle, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,00 m betragen dürfen, angebracht werden. Die Gesamtansichtsfläche der Automaten darf 0,80 qm nicht überschreiten.

7.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze und den Zu- und Abfahrten zu begrünen und zu unterhalten.

8.0 Hinweise für den Bereich "Im Hasenwald", Teilbereich Ost

8.1 Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (GBL. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplans, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Freiburg - oder der Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

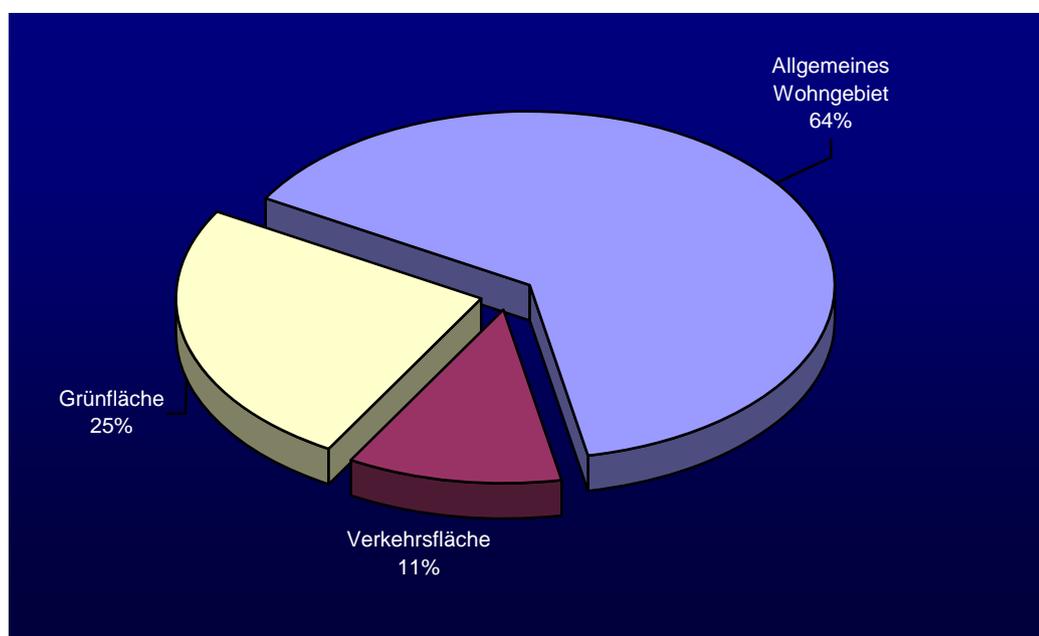
8.2 Planvorlagen

Zur Beurteilung, wie sich bauliche Anlagen in die Umgebung einfügen, muss aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.

9.0 Flächenbilanz

9.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	16.875
Verkehrsflächen	2.980
Private Grünflächen	6.649
Gesamtfläche:	26.504



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die städtebaulichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind als gering zu werten, da ein funktionaler Verlust für die Allgemeinheit nicht eintritt. Siedlungsstrukturell wird die geplante Ortsrandeingrünung durch Private bzw. durch nicht vor Ort realisierbare Ausgleichsmaßnahmen vollzogen.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Es sind keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in Weilersbach zu erwarten.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzung im Sinne § 2 - § 11 BauNVO sind von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Gehölze werden planungsrechtlich gesichert. Negative Folgen für die Natur sind durch die Privatisierung der Grünfläche nicht zu erwarten. Die Pflanzbindungen werden auf die künftigen Erwerber übertragen. Erhaltungsbindungen für bestehende oder noch anzulegende Pflanzungen werden Vertragsbestandteil.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Es werden keine beitragspflichtigen Maßnahmen initiiert.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Die bislang im städtischen Eigentum befindliche Fläche soll aus ihrer öffentlichen Widmung genommen werden. Vorverträge regeln in Teilen den Verkauf dieser Flächen.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	23.02.2005
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.09.2005 – 28.10.2005
3. Öffentliche Auslegung	26.09.2005 – 28.10.2005
4. Satzungsbeschluss	21.12.2005
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsänderungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004,

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

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen

In der Fassung vom 11. Mai 1994

Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

C. Anhang

I. Pflanzliste vom 01.07.1999

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen gedacht.

1. Laubbäume

1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a.	

1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
u.a.	

2. Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
u.a.	

3. Obstbäume (Streuobst und Wildobst)

Wildobstbäume:	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne
Streuobstbäume:	
Apfel:	Bitterfelder
	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Odenwälder
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire
	<i>u.a. lokale Sorten</i>
Birne:	Doppelte Philippsbirne
	Herzogin Elsa
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	<i>u.a. lokale Sorten</i>

Villingen-Schwenningen, den 18. Januar 2006

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister