



Begründung

zum Bebauungsplan und
zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Lindenbaumstrasse"

Bereich Flurstücke Nr. 201, 202/1, 203, 204 und 205
im Stadtbezirk Weilersbach

(Kurzbez.: Wb – / 2007)

für

das Gelände wird begrenzt durch die Lindenbaumstrasse (im Süden), durch die Weckentalstraße (im Osten) und die Straße „Am Buchwald“ (im Westen)

geänderte Fassung vom 26.06.2006

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen

Rebholz Architekten u. Ing. , Bad Dürkheim

Inhaltsverzeichnis

Villingen-Schwenningen.....	1
A. Begründung	5
I. Planungsgegenstand	5
1.0 Anlass der Planaufstellung	5
2.0 Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung	5
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.3 Denkmalschutz	5
2.4 Flora (siehe Umweltbericht)	6
2.5 Fauna (siehe Umweltbericht)	6
2.6 Erschließung	6
2.6.1 Verkehrliche Erschließung	6
2.6.2 Medientechnische Erschließung	6
3.0 Planerische Ausgangssituation	6
3.1 Eigentumsverhältnisse	6
3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen	6
3.3 Bauleitplanung	6
3.3.1 Flächennutzungsplan	6
3.3.2 Örtliches Planungsrecht	6
3.4 Landschaftsplan	7
3.5 Regionalplan	7
3.5.1 Regionalplan 2003	7
3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	7
3.6.1 Trinkwasserschutz (siehe Umweltprüfbericht)	7
3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz	7
3.7 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	7
3.7.1 Baumschutzsatzung	7
II. Planbild	8
1.0 Planungsziele	8

2.0	Wesentlicher Planinhalt	8
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	8
2.2	Verkehrsflächen.....	9
2.2.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen.....	9
3.0	Textliche Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Bauweise	12
3.4	Weitere Festsetzungen.....	12
3.5	Immissionsschutz.....	13
3.6	Grünfestsetzungen	13
3.7	Sonstige Festsetzungen	14
4.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	16
4.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW).....	17
4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	17
4.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	19
4.5	Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW).....	19
4.6	Kenntnisgabepflicht	19
5.0	HINWEISE	20
5.1	Bauweise	20
5.2	Flächenschwerpunkt.....	20
5.3	Bodendenkmalschutz	21
5.4	Bodenschutz	21
5.5	Natur und Landschaft	22
5.6	Gewässerschutz	22
5.7	Geotechnik.....	22
5.8	Grundwasser	22
5.9	Planbild.....	22
5.10	Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen.....	22
5.11	Winterdienst und Strassenreinigung.....	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	24
IV.	Verfahren	24
B.	Rechtsgrundlagen	25
C.	Anhang	26
I.	Pflanzliste	26
1.	Laubbäume.....	26
1.1	Laubbäume 1. Ordnung.....	26
1.2	Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)	26
2.	Sträucher	27

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenbaumstrasse“ beschlossen.

Die Eigentümerin der Grundstücke 201 und 204 beabsichtigt die Erschließung und Teilung ihrer Grundstücke in drei Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung.

Der Eigentümer des Grundstücks 202/1 erlaubt eine Erschließungsstrasse zur Ver- und Entsorgung mit Baulast auf seinem Grundstück zur Lindenbaumstrasse.

Die Eigentümer des Grundstücks 205 sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandgrubbühl“ für den Bereich ihres Grundstücks einverstanden und stimmen dem Bebauungsplan „Lindenbaumstrasse“ zu, wenn ihnen ein Überfahrtsrecht auf der neuen privaten Erschließungsstrasse (Arbeitsbezeichnung A) auf dem Grundstück 204 eingeräumt wird.

Der Eigentümer des Grundstücks 203 ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden, will aber die Nutzung als Obststreuwiese bis auf weiteres aufrechterhalten.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet des zur Änderung beschlossenen Bereich liegt im Zentrum des Stadtbezirks Weilersbach. Es wird begrenzt durch die Lindenbaumstrasse (im Süden), durch die Weckentalstraße (im Osten) und die Strasse „Am Buchwald“ (im Westen).

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute, brachliegende private Grünfläche mit teilweiser Nutzung als Obstwiese.

2.3 Denkmalschutz

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

2.4 Flora (siehe Umweltbericht)

2.5 Fauna (siehe Umweltbericht)

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland der „Lindenbaumstraße“ und der „Weckentalstraße“ erschlossen. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über private Erschließungsstraßen.

2.6.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die medientechnische Erschließung ebenfalls privat, teilweise in den Verkehrsflächen, teilweise in leitungsrechtlich gesicherten Trassen im Grünbereich.

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 vollständig Privateigentum.

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.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sandgrubbühl“. Für den Teilbereich der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3.1, 3.2 und 3.3 erfolgt die Aufhebung aus diesem Bebauungsplan.

Die restliche Fläche entspricht § 34 (BauBG) nicht baulich geprägt.

3.4 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft zu Plan-
gebiet keine Aussage.

3.5 Regionalplan

3.5.1 Regionalplan 2003

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsfläche de-
finiert.

3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.6.1 Trinkwasserschutz (siehe Umweltprüfbericht)

3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz

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

3.7 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.7.1 Baumschutzsatzung

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutz-
satzung, 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 ein-
zelnen 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 Er-
satzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume die zum Weiter-
verkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume die be-
reits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG BW geschützt sind.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandgrubbühl“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenbaumstrasse“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechende Neubebauung ermöglicht.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Erschließungslösung
- eine Schonung von Außenbereichsflächen durch Aktivierung von brachliegenden Flächenpotentialen
- eine Arrondierung des Siedlungsgefüges durch Nutzbarmachung von Freiflächen unter Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte

Bei der Aufstellung der planungsrechtlichen Basis handelt es sich um die Vorbereitung eines Eingriffs.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In Aufnahme des planungsrechtlichen Umfeldes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist es, eine städtebaulich angemessene Bestandsverdichtung unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des baulichen Umfeldes insbesondere unter Erhalt einer ortstypischen Dichte der Bebauung zu gewährleisten. Die geplante Arrondierung des Siedlungsgefüges lehnt sich hinsichtlich seiner Struktur das bestehende Ortsbild an. So werden für diesen Teilbereich Einzel- und Doppelhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Gebäudelänge wird auf maximal 16 Meter begrenzt, um so die kleinteilige Struktur des Umfeldes aufzunehmen.

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

Eine Untergeschossnutzung ist dann zulässig, wenn eine Hangsituation die Belichtung des Untergeschosses ermöglicht. Abgrabungen zu diesem Zweck sind im Rahmen von Punkt 3.4 zulässig.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile werden private Erschließungsanlagen vorgesehen. Auf Grund der nun geringeren Anzahl an Anliegern und der Kürze der Strecke wird Breite von 3,50 Meter als ausreichend betrachtet. Vor Garagen muss ein genügender Raum geschaffen werden um im PKW Begegnungsfall ausweichen zu können. Ein öffentliches Interesse an dieser Erschließung besteht auf Grund ihrer untergeordneten Funktion als Zufahrt nicht.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Festsetzung einer Interimsnutzung zum Sichern bestehender Rechte und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung.

3.1.3 Für das Flurstück 203 ist als Art der Nutzung private Grünfläche (Zweckbestimmt Streuobstwiese) festgesetzt. Mit Ablauf des Niesbrauchrechtes und auf Antrag des jeweiligen Eigentümers wird das Flurstück Bestandteil des allg. Wohngebietes (siehe Nebenzeichnung)

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, zur Sicherung eines hohen Wohnanteils, gewerbliche Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets auf Grund ihres größeren Einzugsbereichs und hoher Kundenverkehrsfrequenz wesentlich beeinträchtigen würden, ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

3.2.2 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:

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes ist der Ausbau des Daches, je nach gewählter Dachneigung, auch als Vollgeschoss zulässig. Eine Untergeschossnutzung ist dann zulässig, wenn eine Hangsituation die Belichtung des Untergeschosses ermöglicht. Abgrabungen zu diesem Zweck werden ausgeschlossen.

3.3 Bauweise

3.3.1 Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:

Einzel- und Doppelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m sind zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung des geplanten Charakters als ein überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägtes Gebiet wird die maximal zulässige Baukörperlänge der offenen Bauweise beschränkt.

3.4 Weitere Festsetzungen

3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung 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 bzw. Abgrabungen 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.

3.4.2 Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

- 3.4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zulässig.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität des Gartenbereiches (gesunde Wohnbedingungen) sowie eine Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Erschließungsplans wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports geregelt.

- 3.4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum ist zulässig.

- 3.4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, bzw. im Sinne des Erhalts der gärtnerisch angelegten Vorgartenzone, die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt. Weiterhin wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

3.5 Immissionsschutz

3.6 Grünfestsetzungen

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

Begründung:

Im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets weitestgehend beschränkt.

- 3.6.2 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.

Begründung:

Im Rahmen des nach §1a BauGB notwendigen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Übergang zur freien Feldflur ein artenreicher Gehölzriegel festgesetzt.

- 3.6.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind flachgeneigte Dächer (0°- 10°) extensiv zu begrünen.

Begründung:

Im Sinne einer Entlastung der Regenwasserkanalisation wird das Speichervolumen von Gründächern Bestandteil der städtebaulichen Konzeption.

- 3.6.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den Grundstücken

3.7 Sonstige Festsetzungen

- 3.7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten 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 zulässig.

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.

- 3.7.2 Die im Planbild gekennzeichnete Fläche mit der Arbeitsnummer B ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers und einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3.1 und 3.2 sowie zu Gunsten der Rettungsdienste zu belasten.

- 3.7.3 Die Fläche mit der Arbeitsnummer A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3.1, 3.2, 1.3 und 1.2 und zugunsten der Rettungsdienste zu belasten.
- 3.7.4 Die Fläche mit der Arbeitsnummer D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 1.1, 1.2 und 1.3 zu belasten.
- 3.7.5 Mit Aufnahme des Flurstücks 203 in das Allgemeine Wohngebiet ist die mit C gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des weiteren Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten.

- 3.7.6 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1.2, 1.3, 1.5 und 1.6 werden die Pflanzbindungen gem. Nr. 3.6.2 zugeordnet.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Ortsrandeingrünung von Weilersbach durchgeführt. (siehe Nebenzeichnung Ausgleichsmaßnahme)

- 3.7.7 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 2.1 – 2.4 wird eine zweckgebundene Ausgleichszahlung in Höhe des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 13,1 Wertpunkten zugeordnet (siehe Umweltbericht).

Begründung:

Regelung der Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 4.1.1 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. Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	Min.	max.
Zulässige Wandhöhe in m		4,2

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:

Unter Berücksichtigung des Charakters des baulichen Umfeldes werden die rahmengebenden Regelungen für die bauliche Höhenentwicklung definiert. Im Sinne der Harmonisierung der maximal zulässigen Wandhöhen wird, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, eine die Topographie berücksichtigende Höhenfestsetzung getroffen.

- 4.1.2 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.

Begründung:

Hinsichtlich der Material- und Farbwahl werden Mindestanforderungen definiert um so Verunstaltungen vorzubeugen und Verkehrssicherheitsaspekten Rechnung zu tragen.

- 4.1.3 Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.

Begründung:

Sicherung der gestalterischen Einheit von baulichen Gesamtkomplexen.

- 4.1.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sind dreiseitig offen auszuführen.

Begründung:

Definition der Ausformung von überdachten Stellplätzen. Um möglichst filigrane, offene Strukturen zu erreichen, die sich auch in ein ansonsten gärtnerisch geprägtes Umfeld einfügen, wird die Ausformung von überdachten Stellplätzen geregelt.

4.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 4.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu öffentlichen Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksgrenzen, Gehweghinterkanten sind mind. 75 cm einzuhalten. Im Bereich fehlender Gehwege oder niveaugleichem Ausbau ist auf den freizuhaltenden seitlichen Sicherheitsraum, $S_{\text{Skiz}}=50\text{cm}$ in bebauten Gebieten hinzuweisen.

Als Abstand von Zäunen, Mauer und Hecken zu privaten Straßenbegrenzungslinien, Grundstücksgrenzen, Gehweghinterkanten sind ebenfalls mind. 75 cm einzuhalten.

Begründung:

Sicherung des Erscheinungs- und Lagebildes des halböffentlichen Raumes durch die Definition der Höhe der Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum. Die Abstanddefinition im Bereich der Privatstrassen dient dazu Schneeablagerungsflächen zu erhalten.

4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 4.3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Stadt Villingen-Schwenningen,

Bebauungsplan „Lindenbaumstrasse“ – VS-Weilersbach

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Begründung:

Definition einer mit dem Erscheinungsbild der wohndominierten Baugebiete verträgliche Werbung.

4.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 4.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

Begründung:

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sowie zur Vermeidung von den die Fassade der Gebäude verunstaltenden Antennenanlagen werden Art, Ort, Anzahl und Höhe von Antennenanlagen definiert.

4.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)

- 4.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

Begründung:

In Berücksichtigung des Motorisierungsgrades der Gesellschaft wird, um den öffentlichen Raum zu entlasten, zur Sicherung der notwendigen Flächen für den Ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken ein erhöhter Stellplatznachweis gefordert.

4.6 Anzeigepflicht

- 4.6.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

Begründung:

Im Sinne der Überprüfbarkeit der Einhaltung der getroffenen rechtlichen Maßgaben sind die verfahrensfreien Bauvorhaben der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

5.0 HINWEISE

5.1 Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

5.2 Flächenschwerpunkt

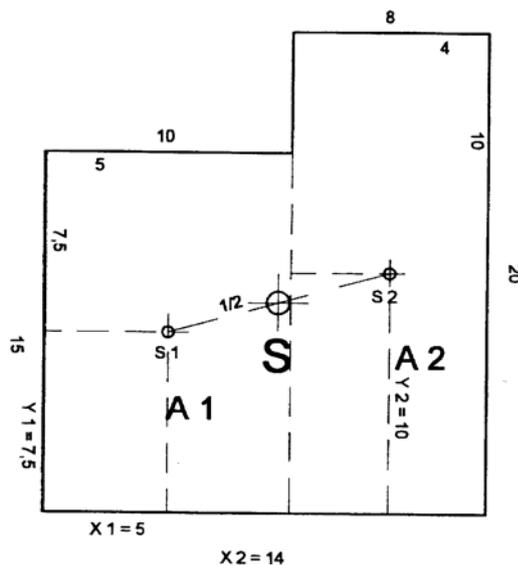
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$\underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

5.3 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg anzuzeigen

5.4 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. ¹

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

5.5 Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

5.6 Gewässerschutz

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

5.7 Geotechnik

Als Baugrund sind unter Deckschichten unbekannter Mächtigkeit die Gesteine des mittleren Muschelkalks zu erwarten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten sowie für tiefere Einschnitte, für Bodenauftrag oder bei erkennbarer Hangverrassung wird eine frühzeitige Ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

5.8 Grundwasser

Der Bauplanbereich liegt im mittleren Muschelkalk knapp oberhalb der grundwasserführenden Grenze Oberer / Mittlerer Muschelkalk. Bei Aushubarbeiten ist möglicherweise lediglich mit Feuchtstellen und kleineren Grundwasserzutritten zu rechnen. Daher ist der Bau von Erdwärmsonden ohne weiter hydrogeologische Stellungnahme möglich.

5.9 Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.10 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

5.11 Winterdienst und Strassenreinigung

in den Privatstrassen ist durch die Anlieger selbst zu organisieren.

III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes von Weilersbach dar. Auf Grund des maßgeblichen, ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Durch die Aktivierung innerstädtischer Freiflächen für Wohnzwecke kann die Ausweisung und Entwicklung von Neubaugebieten am Stadtrand begrenzt werden. Die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauland und Erschließung sinkt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Stadt garantieren eine hervorragende Versorgungslage des Plangebiets.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich erhöhen.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzüge sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Neubaugebiets ist bislang keine Nutzung im Sinne § 2 - § 11 BauNVO vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Aktivierung der Nutzung unter Inanspruchnahme der Freifläche zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird durch Bestandseinrichtungen entsprochen.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Der Verlust des ökologisch wertvollen Streuobstbestandes stellt den wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Ein beitragsfähiger Aufwand entsteht nicht. Die Straßenzüge „Weckentalstrasse“ und „Lindenbaumstrasse“ gelten als historische Strassen und somit als abgerechnet

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da sich die Gesamtfläche in Privathand befindet und die Grundstücksteilung und Erschließungsmaßnahmen jeweils innerhalb der Grundstücke der Einzeleigentümer stattfindet.

Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	20.07.2005
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	_____
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	_____
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Zustimmungsbeschluss zum Entwurf)	
5. Öffentliche Auslegung	
6. Satzungsbeschluss	
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 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

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

1. Laubbäume

1.1 Laubbäume 1. Ordnung

- im Bereich der solarenergetisch genutzten Bauten	
Fraxinus excelsior	Esche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
- darüber hinaus in den anderen Bereichen	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

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

- insbesondere im Bereich der solarenergetisch genutzten Bauten	
Betula verrucosa	Birke
Alnus incana	Grauerle
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

2. Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Eyonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Villingen-Schwenningen, den

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister