

Begründung

zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Glöckenberg"

im Stadtbezirk Weilersbach

(Stat. Nr.: WB / 2009)

für

das Gelände begrenzt durch den „Kapellenwaldstraße“ (im Norden), dem Waldrand (im Westen), der freien Feldflur im Süden und dem Ortsetter (im Osten) bestehend aus den Flurstücken 647,648, 648/1, 648/2, 649, 649/1, 650, 651, 651/1, 680/1, 681, 683–685, 699, - 708, 710–714, 717 sowie aus Teilen der Flurstücke 49, 690, 733. in der Gemarkung Weilersbach.

18.08.2009

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

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Glöckenberg" begrenzt das Gelände begrenzt durch den „Kapellenwaldstraße“ (im Norden), dem Waldrand (im Westen), der freien Feldflur im Süden und dem Ortsetter (im Osten) bestehend aus den Flurstücken 647,648, 648/1, 648/2, 649, 649/1, 651, 651/1, 681, 683 – 685, 699, - 708, 710 – 714, 717 sowie aus Teilen der Flurstücke 49, 650, 680/1, 690, 733 in der Gemarkung Weilersbach.

Inhaltsverzeichnis

Villingen-Schwenningen.....	1
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 Klima	8
2.8 Orts- und Landschaftsbild	8
2.9 Erschließung	9
2.9.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
2.9.2 Medientechnische Erschließung	9
3.0 Planerische Ausgangssituation	9
3.1 Eigentumsverhältnisse.....	9
3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen.....	9
3.3 Bauleitplanung	9
3.3.1 Flächennutzungsplan.....	9
3.3.2 Örtliches Planungsrecht	10
3.4 Landschaftsplan	10
3.5 Regionalplan.....	10
3.5.1 Regionalplan 2003.....	10

Stadt Villingen-Schwenningen

3.6	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen.....	10
3.6.1	Trinkwasserschutz	10
3.7	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	10
3.7.1	Baumschutzsatzung.....	10
II.	Planbild	12
1.0	Planungsziele	12
2.0	Wesentlicher Planinhalt.....	13
2.1	Reines Wohngebiet.....	13
2.3	Verkehrsflächen	13
2.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	13
2.4	Landwirtschaftliche Nutzflächen	14
III.	Textliche Festsetzungen.....	15
1.0	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.0	Maß der baulichen Nutzung	15
3.0	Bauweise	16
4.0	Weitere Festsetzungen.....	16
5.0	Immissionsschutz	17
6.0	Grünfestsetzungen	18
7.0	Sonstige Festsetzungen.....	21
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
1.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)	23
2.0	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW).....	24
3.0	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	25
4.0	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	25
5.0	Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW).....	25

6.0	Kenntnisgabepflicht.....	25
V.	HINWEISE	26
1.0	Bauweise	26
2.0	Flächenschwerpunkt	26
3.0	Baugrund	26
4.0	Bodendenkmalschutz	27
5.0	Bodenschutz.....	27
6.0	Natur und Landschaft.....	28
7.0	Gewässerschutz.....	28
8.0	Altlasten	28
9.0	Waldabstand	29
10.0	Planbild.....	29
11.0	Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen	29
VI.	Flächenbilanz.....	30
1.0	Nutzungen.....	30
VII.	Auswirkungen der Planung.....	31
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	31
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	31
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	31
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	31
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	32
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen	32
6.0	Durchführung der Bodenordnung.....	32

VIII.	Verfahren	33
B.	Rechtsgrundlagen	34
C.	Anhang	35
I.	Pflanzliste.....	35
1.0	Laubbäume.....	35
1.1	Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)	35
1.2	Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe).....	35
2.0	Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)	35
3.0	Gehölze für geschnittene Hecken.....	35
4.0	Klettergehölze	36
5.0	Gehölze für flächendeckende Unterpflanzungen	36
6.0	Obstbäume (Streuobst und Wildobst)	36
II.	Immissionsprognose	37

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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Glöckenberg" im Stadtbezirk Weilersbach beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel-, Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Gestalterisch sollen ortstypische Elemente aufgenommen werden, die eine homogene städtebauliche Struktur des Ortsbildes gewährleisten.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 647,648, 648/1, 648/2, 649, 649/1, 651, 651/1, 681, 683 – 685, 699 - 708, 710 – 714, 717 sowie aus Teilen der Flurstücke 49, 650, 680/1, 690, 733 auf der Gemarkung Weilersbach.

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes grenzt nord-westlich an den Ortsetter. Es wird von dem „Kapellenwaldstraße“ im Norden, dem Waldrand im Westen und der freien Feldflur im Süden begrenzt.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in Teilen erschlossenen und bebauten Bereich. So grenzt die bestehende Grundschule direkt an den Geltungsbereich und ist Anlieger der Planstraße A „Glöckenberg“. Auf eine Neuregelung der Bestandssituation wird verzichtet.

Der erkennbare potenzielle Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Probelokal des örtlichen Musikvereins innerhalb des Schulgebäudes wird durch ein gutachterlich gestütztes Maßnahmenkonzept minimiert.

Es umfasst u. a. bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster), die im Rahmen des 2. Konjunkturprogramms vorgesehen sind und lokale und zeitliche Nutzungsverlagerungen. So soll die Emissionslage durch die disperse Anordnung der durch den Musikverein genutzten Stellplätze reduziert werden. Des Weiteren soll durch die Verschiebung des Probezeitraums mit Abschluss der Veranstaltung um spätestens 21:30 Uhr die Nachtruhe ungestört bleiben. Einen entsprechenden Beschluss fasste der Ortschaftsrat am 16.02.2009.

Sollten die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen nicht den gewünschten Effekt erzielen ist die Verlagerung des Probelokals in das Foyer der benachbarten Mehrzweckhalle vorgesehen.

Nutzungsstrukturell stellt sich der Ortsetter als „Dorfgebiet“ dar.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Merowingerzeitliches Gräberfeld

Merowingerzeitliches Gräberfeld

Mit Beigaben ausgestattete Gräber eines Reihengräberfriedhofs aus alemannischer Zeit (6. – 7. Jh. n. Chr.). Ein Grab wurde bereits 1764 aufgedeckt.

Angrenzend, im westlich gelegenen Wald, befindet sich ein über Körper- oder Brandbestattung errichteter vorgeschichtlicher Steinhügel aus nicht näher bestimmbarer vor- oder frühgeschichtlicher Zeit.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschlöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen

2.4 Flora

Das Neubaugebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. 1,5 ha hiervon als artenreiche Magerwiese entsprechend hoher Wertigkeit als Lebensraum. Der Südrand wird überwiegend von Obstbaumbeständen und Heckenriegel geprägt, nordwestlich schließt der Waldsaum an. Als wertvolle erhaltenswerte Einzelgehölze sind ein Laubbaum und ein Obstbaum anzuführen.

Eine Feldhecke an der süd-östlichen Plangebietsgrenze ist als § 32-Biotop (Nr. 7916-326-0664) erfasst und geschützt. Die Fläche stellt ein Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung dar.

2.5 Fauna

Aus tierökologischer Sicht sind die Magerwiesen im Verbund mit Obstbäumen und Feldhecken von hoher Bedeutsamkeit: Die artenreichen, extensiv bewirtschafteten Magerwiesenflächen stellen innerhalb der sonst intensiv genutzten Agrarlandschaft einen wichtigen Lebens- und Rückzugsraum für verschiedene Insekten (v. a. Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer, Hautflügler, Spinnen), Vögel und Kleinsäuger dar. Aufgrund der Biotopausstattung des Planungsgebietes ist das Vorkommen gefährdeter oder schützenswerter Tierarten (z. B. Insekten) nicht völlig auszuschließen. Es wird von einer hohen Bedeutung des Plangebietes als Lebensstätte von Tieren ausgegangen.

2.6 Geologie

Als Baugrund stehen unter Hangschutt und Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit vermutlich Gesteine des Mittleren Muschelkalks an. Zur Planungssicherheit wird empfohlen ein Baugrund-Übersichtsgutachten z. B. zur Versickerungsfähigkeit, zur Planung des Kanalbaus oder zu Gründungsempfehlungen einzuholen.

2.7 Klima

In der exponierten Ortsrandlage stellt das Gebiet in seiner heutigen Form eine Kaltluftproduktionsfläche dar und ist ein Teil eines größeren Kaltluftabflussstromes am Nordrand von Weilersbach.

2.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in exponierter Ortsrandlage und kann als noch offene Freifläche zwischen dem Ortsetter und dem Waldrand angesprochen werden.

2.9 Erschließung

2.9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland

- der Straße „Glöckenberg“
 - der Straße „Kapellenwaldstraße“
- erschlossen.

2.9.2 Medientechnische Erschließung

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

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die teilweise umgelegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine unterirdische Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist nur dann möglich ist, wenn durch Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger eine ausreichende Kostenreduzierung für die Deutsche Telekom AG erreicht wird.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt den freihändigen Erwerb der Baugebietsflächen inklusive der notwendigen Flächen für die Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen.

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 21.07.2005 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bestandteil dieser 7. Änderung ist die Ausweisung des Glöckenbergs als Wohnbaufläche und zwar mit der Abgrenzung die auch das Bebauungsplanverfahren vorsieht.

Die Flächennutzungsplanänderung liegt dem Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung vor (voraussichtlich im März/April 2008), die Planreife ist gegeben.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nahe dem Ortsetter des Stadtbezirks Weilersbach. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

Die vorgesehene Neubebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.4 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan verweist für das Plangebiet auf die angrenzenden ökologisch wertvollen Gehölzbestände.

3.5 Regionalplan

3.5.1 Regionalplan 2003

Der Regionalplan trifft zu dieser Fläche keine Aussagen.

3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.6.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

3.7 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.7.1 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 Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf dem Ortsbild angepasste, der Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dienliche Siedlungsentwicklung der Ortschaft geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an Bauland zur vorrangigen Eigenentwicklung des Stadtbezirkes,
- Arrondierung des Stadtgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Ortsrandlage bei Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- eine Minimierung und Kompensation des realen Eingriffs in den Naturhaushalt,
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte.

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft – ein reduzierter Flächenverbrauch aus gesamtstädtischer Sicht durch ein Höchstmaß baulicher Dichte bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünversorgung“,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte,
- den allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, mit spezieller Berücksichtigung der Baulandpreise und der sie beeinflussender lokaler Faktoren
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Baugebietes und den hiervon tangierten Bestandsgebieten

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich um die Vorbereitung eines Eingriffs.

Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Reines Wohngebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes (dominante Wohnnutzung), hier der Bestandsnutzung entlang der „Wilhelm-Becker-Straße“, wird das Neubaugebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist es,

- für die bestehenden Nutzungen eine städtebaulich angemessene Bestandsverdichtung zu gewährleisten,
- das Neubaugebiet unter Berücksichtigung des ortstypischen Dichteansatzes zur freien Feldflur hin zu entwickeln und somit eine Arrondierung des Siedlungsgefüges zu erreichen.

In Aufnahme der charakteristischen Ausprägungen des Bestandes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschoss beschränkt. Entsprechend der angestrebten dominanten kleinteiligen Einzelhausbebauung werden zur Sicherung die Baukörperbreiten auf maximal 12 m bzw. 16 m begrenzt.

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 (GRZ 0,25) auftritt, um somit das einfließen der Grünstrukturen der Ortsrandlage in die freiraumgeprägten Siedlungsräume zu gewährleisten.

Um die Überformung des natürlichen Geländeprofiles zu minimieren wird für die talseitigen Baugrundstücke am Ende der Planstraße A eine straßenbegleitende Baulinie festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bestehenden Straßenzüge bzw. Abschnitte der Verkehrsflächen werden in Teilbereichen neu konzipiert und in ihrer neuen Ausbaubreite als solche festgesetzt.

Glöckenberg:

Die Ausbaubreite der „Glöckenberg“ (Planstraße A) innerhalb des Plangebiets umfasst 7,5 m und weist eine einseitige Gehwegführung (talseits 1,5 m), eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ein Schrammbordbereich von 0,5 m Breite aus. Die Straße „Glöckenberg“ als Wohnstraße wird als Stickerschließung inklusive Wendepplatz ausgeführt.

Um der landwirtschaftlichen Nutzung des Umfeldes gerecht zu werden wird die Straße „Glöckenberg“ um eine 6 m breite Straße verlängert und ermöglicht so die verkehrliche Erreichbarkeit der hinterliegenden Wiesen.

Kapellenwaldstraße:

Der Kapellenwaldstraße wird in seiner jetzigen Ausbaubreite gehalten und entsprechend festgesetzt.

2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die nicht für das Baugebiet benötigten Wiesenflächen sollen weiterhin als solche genutzt werden. Sie bilden einen Puffer zwischen den privaten Nutzungen und dem angrenzenden Forst.

III. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die unter § 3 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind von den unter § 3 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung einer ungestörten Wohnlage werden, unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines ausschließlichen Wohnanteils Nutzungen, die den Wohngebietscharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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.

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 und
- die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

Begründung:

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes ist der Ausbau des Daches auch als Vollgeschoss zulässig.

- 2.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Begründung:

Im Sinne einer aufgelockerten Familienheimstruktur und unter Berücksichtigung der geplanten Querschnittsbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

3.0 Bauweise

- 3.1 Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:

Einzelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperbreite von 12,0 m, Doppelhäuser bis zu 16,0 m zulässig.

Begründung:

Im Sinne der Sicherung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur wird die Zulässigkeit der Baukörperbreiten definiert.

4.0 Weitere Festsetzungen

- 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% - 13%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 13% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

- 4.2 Das geplante Gelände der talseitigen Baugrundstücke ist in seinem Niveau auf eine Tiefe von 3,0 m dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.
- 4.3 Das geplante Gelände der hangseitigen Baugrundstücke ist auf eine Tiefe von 3m ab Straßenbegrenzungslinie im Verhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

Begründung:

Im Sinne des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Integration des Baugebiets in den Bestand die Geländemodulation begrenzt.

- 4.4 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zu errichten.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird durch diese Beschränkung der Zulässigkeit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

- 4.5 Im Reinen Wohngebiet (WR) 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.
- 4.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die max. Höhe von Böschungsmauern 1,0 m. Eine Kombination mit Zaunanlagen oder Sichtschutzwänden ist unzulässig. Die Anlage von Böschungsmauern zwischen den Baugrundstücken oder zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unzulässig. Zwischen den Böschungsmauern beträgt der Mindestabstand 3,0 m.
- 4.7 Im Reinen Wohngebiet (WR) 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, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird durch diese Beschränkung der Zulässigkeit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne einer Überformung des natürlichen Geländeprofiles minimiert

5.0 Immissionsschutz

6.0 Grünfestsetzungen

- 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 durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind flachgeneigte Dächer (0°- 10°) extensiv mit heimischen Kräutern und Gräsern zu begrünen. Die aufzubringende Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

Begründung:

Im Sinne der Grundwasserspende vor Ort wird durch die Begrünung der flachgeneigten Dachflächen der Garagen ein Puffer gebildet der die verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers ermöglicht.

- 6.3 Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- 6.4 Innerhalb der Planstraße A sind an den gekennzeichneten Stellen innerhalb einer mindestens 12 m² großen Pflanzinsel standortgerechte, hochstämmige Laubbäume **mindestens 2. Ordnung gleicher Qualität und Größe (Hochstamm, Stammumfang 16-18cm)** zu pflanzen (zu den Arten siehe anliegende Pflanzempfehlungen). Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, **dass der Charakter einer gleichmäßigen Baumreihe erzeugt wird.**

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen Raumes, Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

- 6.5 Auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1 – 12 sind an den gekennzeichneten Stellen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (**Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm**) zu setzen. Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. **Die mit Standort festgesetzten Bäume können parallel zur Grundstücksgrenze verschoben werden.**

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen Raumes, Schaffung einer Übergangszone zwischen Waldsaum und Gartenbereich.

- 6.6 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Begründung:

Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen, **nach §32 NatSchG geschützten Feldhecke.**

- 6.7 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die planbildlich als zu erhalten festgesetzten Bäume zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Begründung:

Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Einzelbäume

- 6.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B sind an der gekennzeichneten Stelle auf einer Länge von 20m insgesamt 48 Dornsträucher (Qualität: 3x verpflanzt, Höhe min. 1,50m, Breite min. 1,00m) dreireihig, Pflanzraster 1,25m anzupflanzen. Zu pflanzen sind 13 Schlehen (*Prunus spinosa*), 8x Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), 8x Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 8x Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und 5x Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Daneben sind 6 Heckenrosen (*Rosa canina*) zu pflanzen. Es sind Sträucher regionaler Herkunft zu verwenden Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

Begründung:

Auf der am Ortsrand gelegenen Flurstücke 770, 771 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,2 ha ist die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit vitalem Streuobstbestand, Heckenpflanzung für den Neuntöter und extensiver Nutzung vorgesehen.

- 6.9 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft C sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen Hecken auf eine Länge von mind. 250 Metern und mit einer Breite von mind. 5 m anzulegen.

Die Heckenriegel sind zu min. 30% aus Dornsträuchern aufzubauen. Es sind Sträucher regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Hecken und einzelnen Streuobstbäumen.

- 6.10 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B sind zusätzlich zur textlichen Festsetzung 6.8 an den hierfür gekennzeichneten Stellen Hecken auf eine Länge von mind. 20 Metern und mit einer Breite von mind. 5 m anzulegen.

Die Heckenriegel sind zu min. 30% aus Dornsträuchern aufzubauen. Es sind Sträucher regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Hecken und einzelnen Streuobstbäumen.

- 6.11 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B und C sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige Obstbäume zu setzen.

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Hecken und einzelnen Streuobstbäumen.

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser, die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Kanalisation 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:

Im Rahmen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort eine Niederschlagswasserversickerung vorgegeben.

7.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B

- ist eine Düngung unzulässig.
- Sind die Wiesenflächen zweimal pro Jahr (1. Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt im September) zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Ist alternativ zur Mahd eine Schafbeweidung mit herbstlichen Pflegeschnitt zulässig.
- Ist an zwei bestehenden Obstbäumen jeweils ein Staren-Nistkasten anzubringen.

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Hecken und einzelnen Streuobstbäumen.

- 7.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft C
- ist eine Düngung unzulässig.
 - Sind die Wiesenflächen zweimal pro Jahr (1. Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt im September) zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
 - Ist alternativ zur Mahd eine Schafbeweidung mit herbstlichem Pflegeschnitt zulässig.
 - Sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Obstbäume zu setzen.
 - Sind 2 Greifvogelstangen zu setzen.
 - Sind die Pflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Hecken und einzelnen Streuobstbäumen.

- 7.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D ist ein Rückschnitt, eine Entnahme einzelner Gehölze oder Nachpflanzungen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die freie Wuchsform ist zu erhalten. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- 7.5 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1 - 20 werden die Pflanzbindungen und Maßnahmen auf der mit C gekennzeichneten Fläche gem. Nr. 6.9, 6.11 und 7.3 zugeordnet.
- 7.6 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch die öffentliche Hand werden die Pflanzbindungen und Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und auf den mit B gekennzeichneten Fläche gem. Nr. 6.4, 6.8, 6.10, 6.11 und 7.2 zugeordnet.

Begründung:

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

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252) m. W. v. 16.06.2007

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

- 1.1 Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Gebäudeabschluss (hiervon ausgenommen sind technische Einrichtungen wie z. B. Antennenanlagen und Schornsteine). Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
Zulässige Gebäudehöhe in m	9,0 m	9,0 m

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

Begründung:

Beschränkung der Höhenentwicklung für bauliche Anlagen im Sinne des Schutzes des Landschaftsbildes.

- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die Dachneigung mind. 15 °.

Begründung:

Definition der Mindestdachneigung.

- 1.3 Die Farbe der Dachdeckung ist aus dem Spektrum Schwarz, Grau, Braun und Rot zu wählen.

Begründung:

In Anlehnung an das bestehende Ortsbilde wird das Farbspektrum der Dächer auf den Bereich der naturnahen Farben traditioneller Dacheindeckungen begrenzt.

- 1.4 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:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild eines baulichen Gesamtkomplexes zu sichern wird für Doppelhaushälften eines Doppelhauses eine Abstimmungspflicht über den regulativen Rahmen sonstigen örtlichen Bauvorschriften hinaus vorgegeben.

- 1.5 Bei Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die maximal zulässige Dachneigung 10°.

Begründung:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Garagensituation zu sichern wird für Garagen die Dachneigung vorgeschrieben, um so diesen ihre Dominanz in der Prägung des Straßenzuges zu nehmen.

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

- 2.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Rückwärtig sind die Grundstücke durch eine 3 m tiefe, freiwachsende Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Eine Kombination mit Zaunanlagen ist zulässig. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Begründung:

In Sicherung der Erlebbarkeit des halböffentlichen Raumes wird die Zulässigkeit von straßenseitigen Einfriedungen beschränkt.

Rückwärtig wird im Hinblick auf den exponierten Standort des Baugebietes, sowie im Hinblick auf den nahen Waldsaum eine grüne Übergangszobne geschaffen.

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

- 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

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:

In Sicherung des Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt

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

- 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 10,0 m.

Begründung:

Um das Ortsbild störende Häufungen und Größen von Antennenanlagen zu verhindern wird die Zulässigkeit von Antennenanlagen hinsichtlich Anzahl und Größe geregelt.

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

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

6.0 Kenntnissgabepflicht

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

V. HINWEISE

1.0 Bauweise

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

2.0 Flächenschwerpunkt

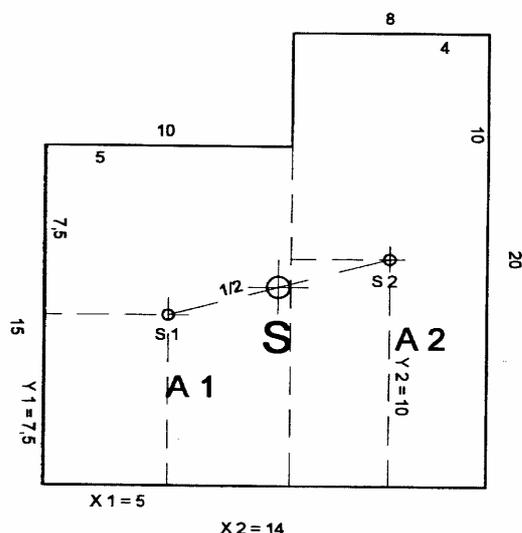
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

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:



$$\begin{aligned} A_1 &= 10 \cdot 15 = 150 \\ A_2 &= 8 \cdot 20 = 160 \\ A &= A_1 + A_2 = 310 \\ X_1 &= 5 & X_2 &= 10 + 4 = 14 \\ Y_1 &= 7,5 & Y_2 &= 10 \\ X_s &= \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310} & X_s &= 9,65 \\ Y_s &= \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310} & Y_s &= 8,79 \end{aligned}$$

3.0 Baugrund

Als Baugrund stehen unter Hangschutt und Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit vermutlich Gesteine des Mittleren Muschelkalks an. Zur Planungssicherheit wird empfohlen ein Baugrund-Übersichtsgutachten z. B. zur Versicke-

rungsfähigkeit, zur Planung des Kanalbaus oder zu Gründungsempfehlungen einzuholen.

4.0 Bodendenkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Bösungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergrung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen

5.0 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.

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

6.0 Natur und Landschaft

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

7.0 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.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

8.0 Altlasten

Eine Altlastenrecherche im Geoinformationssystem des Amtes für Wasser- und Bodenschutz ergab keine auffälligen oder handlungsbedürftigen Flächen in Plangebiet. Sollten sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese im Bebauungsplan zu kennzeichnen und dem Amt- für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

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

9.0 Waldabstand

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 1 – 3 und 10 - 12 liegen zum Teil innerhalb des geforderten Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg. Eine Bebaubarkeit ist hier erst mit Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen gegeben.

10.0 Planbild

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

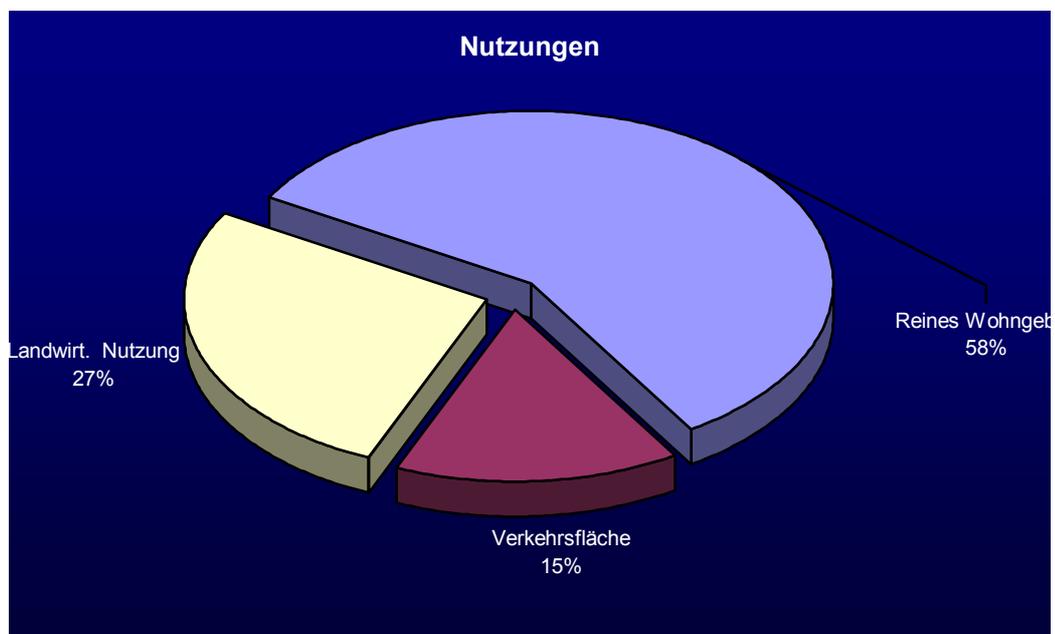
11.0 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

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

VI. Flächenbilanz

1.0 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Reines Wohngebiet	12.503
Öffentliche Verkehrsfläche	2.780
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	497
Landwirtschaftliche Nutzfläche	5.826
Gesamtfläche:	21.606



VII. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

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

Dem Siedlungsbestand wird unter Wahrung des traditionellen Erscheinungsbild eine Entwicklungsmöglichkeit zugestanden.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption der den Ortsetter tangierenden Wohnlagen wird die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert und diesbezüglich eine Stärkung ermöglicht.

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

Im direkten Umfeld des Neubaugebiets ist bislang eine Schulnutzung vorhanden. Auf diese Nutzung wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Aktivierung der Nutzung unter Inanspruchnahme der Wald- und Wiesenflächen zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird jedoch weiterhin entsprochen.

Der erkennbare potenzielle Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Probelokal des örtlichen Musikvereins innerhalb des Schulgebäudes wird durch ein gutachterlich gestütztes Maßnahmenkonzept minimiert. Nutzungseinschränkungen konnte im wesentlichen vermieden werden.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Einzelbäume werden planungsrechtlich gesichert. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Die verlustigen ehemals prägenden Magerwiesen werden in neuer Ortsrandlage wieder aufgenommen.

(Näheres siehe anliegender Umweltbericht)

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Bestehenden Gesamtkosten von ca. stehen Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge von gegenüber. Eine Refinanzierung der Kanalisationskosten, die nicht durch Beiträge aus dem Baugebiet gedeckt sind, erfolgt über Einnahmen

- aus Abwasserbeiträgen in anderen Baugebieten (Globalberechnung)
- und über Abschreibungen indirekt durch Gebührenerhöhungen bei der Abwassergebühr.

Nicht über Beiträge refinanzierbare Kosten können darüber hinaus z. T. über den Bodenpreis umgelegt werden.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Durch freihändigen Erwerb, bzw. durch die freiwillige Umlegung kann 100% der Neubaugebietsfläche über die Stadt für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

VIII. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	23.02.2005.
2. Beteiligung der Behörden	28.02.2008 – 10.04.2008
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.03.2008 – 10.04.2008
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Zustimmungsbeschluss zum Entwurf)	16.07.2008
5. Öffentliche Auslegung	15.09.2008 – 15.10.2008
6. erneute Öffentliche Auslegung	15.12.2008 – 30.01.2009
7. wiederholte erneute Öffentliche Auslegung	03.08.2009 - 14.08.2009
7. Satzungsbeschluss	
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004,

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.

1.0 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
Salix Caprea	Sal-Weide
u.a.	

2.0 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*
Rubus Fructicosus	Brommbeere
u.a.	

3.0 Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster*
u.a.	

4.0 Klettergehölze

Hedera helix	Efeu*
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	

5.0 Gehölze für flächendeckende Unterpflanzungen

Spiraea bumalda	Spierstrauch
Deutzia gracilis	Deutzie
Stephanandra incisa crispa	Stephanandra
u.a.	

6.0 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>

II. Immissionsprognose