

Begründung zum Bebauungsplan "Ried" in VS - Weigheim  
gemäß § 9 (8) BBauG

1. Die anhaltend starke Nachfrage nach preiswerten Bauplätzen für Familienheime und die Sicherung einer sinnvollen Siedlungsgröße für Weigheim veranlaßt die Verwaltung der Stadt Villingen-Schwenningen weitere Neubaugebiete zu erschließen. Dies entspricht sowohl der Landesplanung, die im Landesentwicklungsplan die Stadt Villingen-Schwenningen als ein auszubauendes Oberzentrum ausweist, als auch den Wohnbedürfnissen der ländlich strukturierten Region und den Identifikationsverlangen der Bürger mit überschaubaren Siedlungseinheiten.
2. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen vom 17.03.1981 enthält annähernd den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit der Möglichkeit, ein gewerbliches Baugebiet südwestlich anzuschließen. Die Abweichung des räumlichen Geltungsbereiches vom Flächennutzungsplan ist durch die Besitzverhältnisse erforderlich geworden. Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die Fläche einerseits um 0,45 ha verkleinert, andererseits um 0,95 ha vergrößert, somit beträgt die Vergrößerung des Plangebietes 0,5 ha. Diese Umwandlung wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Eine beispielbare öffentliche Grünfläche ist zentral im Geltungsbereich vorgesehen. Die anderen Infrastruktureinrichtungen sind, soweit erforderlich, in Weigheim vorhanden.
3. Der räumliche Geltungsbereich schließt unmittelbar hinter der Straßenrandbebauung der Mühlhauser-/Alfons-Käfer-Straße an. Er wird bisher von keinen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen beeinflusst. Das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen, das den Geltungsbereich durchquert, ist in den Planfestsetzungen berücksichtigt.
4. Die Planung verfolgt das Ziel, ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet zu schaffen. Die zurückhaltende Dimensionierung der Verkehrsflächen und geschickte Ausnutzung der Baufenster soll trotz der offenen Bauweise räumliche Nähe vermitteln, die dem Ortscharakter entspricht.

5. Die Erschließung für den Straßenverkehr erfolgt von der Alfons-Käfer-Straße her und damit von und zur Ortsmitte. Für den Fußgänger sind direkte Zugänge zur Mühlhauser Straße im Süden und aufs freie Feld im Norden vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen.

Das innere Verkehrssystem gliedert sich in eine mittige Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg und zwei Anliegerstraßen-Schleifen mit einseitigem Fußweg.

6. Die durchgehend eingeschossige Bebauung soll die Topographie erlebbar machen. Die Nord- und Westseite des Baugebietes soll den Siedlungsbereich mit Hilfe eines 10 m breiten Pflanzenstreifens erkennbar in die freie Landschaft einbinden.

Die zentrale Grünfläche ist als "Dorfanger" konzipiert. Eine wünschenswerte Ergänzung um eine Wasserfläche ist wegen des zu geringen Wasseraufkommens und des Bodenaufbaus nicht möglich.

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung ist auf allen Grundstücken gleich.

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird anschließend weitgehend durch die Qualität der einzelnen Häuser bestimmt. Um hier ortsbildprägende Häuser zu ermöglichen, ist z.B. mit der Festlegung nur der Hauptfirstrichtung ein ausreichender Gestaltungsspielraum gelassen. Flachdächer sind, auch bei Garagen, ausgeschlossen, so daß die Garagen möglichst in die Häuser integriert werden.

7. Die Wasserversorgung des Ortsnetzes Weigheim erfolgt über den Wasserhochbehälter des Zweckverbandes der Baarwasserversorgung. Die Trink- und Löschwasserversorgung des Baugebietes wird von den Stadtwerken Villingen-Schwenningen entsprechend dem Regelwerk des DVGW der W 405 ausgeführt.

Das Baugebiet ist im Gesamtentwässerungsplan (Entscheidung vom 25.07.1978) ausgewiesen. Die erforderliche Kanalisation für das Baugebiet wird im Zuge der Erschließung gemäß Planung vom 02.02.1984 eingelegt. Die im Gesamtentwässerungsplan ausgewiesene erforderliche Sanierung des Hauptsammlers, an den das Baugebiet angeschlossen wird, wurde bereits in den Jahren 78/79 durchgeführt. Die erforderliche Regenwasserbehandlung und Reinigung des Abwassers wird auf der Kläranlage des Abwasser-Zweckverbandes "Oberer Neckar Villingen-Schwenningen" durchgeführt, die entsprechende Kapazitäten hierfür vorhält.

8. Die Kosten der Erschließung des Baugebietes betragen für die Stadt (soweit nicht durch Anliegerbeiträge etc. abgedeckt):

a) Straßen- u. Wegebau, einschl. Beleuchtung	DM 1.261.000,-
b) Spielplatzausstattung	DM 95.000,-
c) Kanalisation	DM 626.000,-
d) Verkabelung der Elt. Freileitungen	DM 160.000,-

Vorgesehene Finanzierung: über den städtischen Haushalt.

9. Städtebauliche Daten:

Fläche:	4,9 ha
Anzahl der Bauplätze:	54 (53 neu, 1 Bestand)
Größe der Grundstücke:	650 - 800 m <sup>2</sup>
Einwohner:	54 WE x 3,1 Pers./WE = 167 Pers. 36 WE x 2,0 Pers./WE = <u>72 Pers.</u> 239 Pers.
Wohndichte:	49 EW/ha
Verkehrsfläche:	0,76 ha
-anteil:	15,5 %

10. Der Bebauungsplanbereich soll durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren der Nutzung zugeführt werden.

Aufgestellt am

25.04.1984

Planverfasser:

Müller-Trimbusch & Partner  
Architekten BDA  
7730 Villingen-Schwenningen

