



Begründung

zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Bildstock"

im Stadtbezirk Weigheim

(Kurzbez.: Wh – / 2005)

für

das Gelände nördlich begrenzt durch die Gewanne „Bildstock“ und „Lukten“ sowie südlich und westlich durch das Baugebiet „Ried“, bestehend aus den Flurstücken 43, 1698/1, 1698/2, 1699/2, 1700/2, 1701/2, 1702/2, 1703/1, 1704/1, 1738, 1738/1, 1743 sowie aus Teilen der Flurstücke 70, 735, 741, 1697/2, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1744/1, 1744/2, 1749/270, 735, 741, 1697/2, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1744/1, 1744/2, 1749/2 in der Gemarkung Weigheim.

03.03.2005

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

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk Ost

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Bildstock" nördlich begrenzt durch die Gewanne „Bildstock“ und „Lukten“ sowie südlich und westlich durch das Baugebiet „Ried“, bestehend aus den Flurstücken 43, 1698/1, 1698/2, 1699/2, 1700/2, 1701/2, 1702/2, 1703/1, 1704/1, 1738, 1738/1, 1743 sowie aus Teilen der Flurstücke 70, 735, 741, 1697/2, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1744/1, 1744/2, 1749/270, 735, 741, 1697/2, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1744/1, 1744/2, 1749/2 in der Gemarkung Weigheim.

Inhaltsverzeichnis

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

3.7.1	Baumschutzsatzung	9
3.7.2	Umwelterheblichkeitsprüfung	10
3.7.3	Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz)	10
3.7.4	Geotechnisches Gutachten	14
II.	Planbild	15
1.0	Planungsziele.....	15
2.0	Wesentlicher Planinhalt.....	16
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	16
2.2	Dorfgebiet.....	16
2.3	Verkehrsflächen.....	16
2.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen	16
2.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	17
2.4	Private und Öffentliche Grünflächen.....	17
2.4.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.....	17
3.0	Textliche Festsetzungen.....	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Bauweise.....	19
3.4	Weitere Festsetzungen.....	20
3.5	Grünfestsetzungen	21
3.6	Sonstige Festsetzungen	21
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	23
2.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)	24
3.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	24
4.	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	25
5.	Abgrabungen	25
6.	Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)	25

C.	HINWEISE	26
1.	Flächenschwerpunkt.....	26
2.	Bodendenkmalschutz	26
3.	Geologie, Hydrologie	27
4.	Bodenschutz.....	27
5.	Natur und Landschaft	28
6.	Gewässer- und Grundwasserschutz	28
7.	Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen	28
8.	Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen	29
6.0	Flächenbilanz	30
6.1	Nutzungen	30
III.	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
IV.	Verfahren	33

B.	Rechtsgrundlagen.....	34
C.	Anhang.....	35
I.	Pflanzliste vom 11.10.2004	35
1.	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.	Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe).....	35
3.	Gehölze für geschnittene Hecken	35
4.	Klettergehölze.....	35
5.	Obstbäume (Streuobst und Wildobst)	36
6.	Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte.....	36
II.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	37
1.0	Biotischer Teil.....	37
1.1	Bestand – Biotischer Teil.....	37
1.2	Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche	38
1.3	Abiotischer Teil.....	38
III.	Städtebaul. Rahmenplan „Siedlungsentwicklung Weigheim“	39

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2003 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bildstock" im Stadtbezirk Weigheim beschlossen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Rahmenplanung für den Bereich Bildstock, Ried, Lukten und bildet den nördlichen Abschluss der westlichen Siedlungsentwicklung der Ortschaft. Das geplante Baugebiet grenzt östlich an das Baugebiet „Ried I“.

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 43, 1698/1, 1698/2, 1699/2, 1700/2, 1701/2, 1702/2, 1703/1, 1704/1, 1738, 1738/1, 1743 sowie aus Teilen der Flurstücke 70, 735, 741, 1697/2, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1744/1, 1744/2, 1749/270, 735, 741, 1697/2, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1744/1, 1744/2, 1749/2 auf der Gemarkung Weigheim.

Das Plangebiet liegt nord-westlich des Dorfsetters und westlich des Baugebietes „Ried“. Es wird weiterhin begrenzt durch die freie Feldflur im Westen und Süden.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in Teilen bislang vorrangig landwirtschaftlich geprägten Bereich. Die an der Straße „Am Rain“ gelegenen Bestandsnutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich hierbei um Wohnnutzungen sowie um einen Zimmereibetrieb, die als Bestandteil der südöstlichen Dorfgebietsstruktur zu werten sind.

So wird ein Teil des Dorfsetters in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um somit die Übergangszone zwischen Bestands- und Neubaugebiet zu definieren. Rahmgebend hinsichtlich der gestaltungstechnischen Ausprägung der bestehenden baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit zum Teil stark geneigten Satteldächern. Nutzungsstrukturell stellt sich der Ortsetter als „Dorfgebiet“ dar. Als weiterhin bestehende Nutzungen ist der in Ost-West-Richtung verlaufende Feldweg zu erwähnen.

2.3 Denkmalschutz

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

2.4 Flora

zu ergänzen

2.5 Fauna

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

2.6 Geologie-Hydrologie

Im Plangebiet stehen als Baugrund unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit Tonsteine und Kalksteine des Schwarzen Jura an. Vor umfangreichen Eingriffen in den Untergrund wird eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte die Anlage von Erdwärmesonden vorgesehen sein, sind die Bohrungen mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

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 Westrand von Weigheim.

2.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in exponierter Ortsrandlage und kann als noch offene Freifläche zwischen dem Altbaugebiet und den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen angesprochen werden.

2.9 Erschließung

2.9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland

- der Straße „Am Rain“

erschlossen.

2.9.2 Medientechnische Erschließung

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

In der Straße „Am Rain“ liegt für die schmutzwassertechnische Entsorgung ein Kanal (Steinzeug) mit einem Durchmesser von 250 mm.

Die derzeit bestehenden Energieversorgungsanlagen (Dachständer-Freileitungnetz, Erdkabelnetz) wird beibehalten und im Neubaugebiet ergänzt.

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

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Während die Bestandsgebiete mit Ausnahme der öffentlich gewidmeten Flächen sich im Privateigentum befinden, sind große Teile des Neubaugebietes durch die Stadt Villingen-Schwenningen erworben worden.

3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen

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

3.3 Bauleitplanung

3.3.1 Flächennutzungsplan

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

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

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Neubaugebiet zum Teil als geplante Wohnbaufläche, zum Teil als Grünfläche, bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das restliche Plangebiet wurde gemäß der vorhandenen Nutzungen ausgewiesen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Bildstock“ wurde die im FNP westlich dargestellte Grünfläche somit nach Osten verschoben, da diese funktionsräumlich sinnvoller ist. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nordöstlich der Straße Am Rain – diese Flächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – handelt es sich um bereits seit Jahrzehnten bebaute Flächen, welche lediglich als Bestand in den Bebauungsplan mit einbezogen wurden.

Der Bebauungsplan ist insofern aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, die im FNP dargestellte Grünfläche wurde lediglich im Zuge der Plankonkretisierung etwas verschoben.

Der Flächenausgleich für den Bebauungsplan „Sonderbergweg“ erfolgt durch Verkleinerung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen südlich des Bebauungsplans „Bildstock“. Diese Verkleinerung wurde beim städtebaulichen Entwurf für die Gesamtfläche Bildstock / Ried II bereits berücksichtigt und wird in der noch ausstehenden Bebauungsplanung für den Bereich „Ried II“ ihren Niederschlag finden. Der Begründung ist als Anlage (siehe Anhang III) der zu Grunde liegende Rahmenplan zur Siedlungsentwicklung Weigheims beigefügt worden.

3.3.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Stadtbezirks Weigheim. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB. Die Bebauung entlang der Straße „Am Rain“ bildete den Ortsrand der Ortschaft. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich hier nach § 34 BauGB.

Die vorgesehene Neubebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.4 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen. Im Gebietssteckbrief im Rahmen des Landschaftsplanes ist für diese Fläche eine hohe Ertragsfunktion und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe dargestellt.

3.5 Regionalplan

3.5.1 Entwurf Regionalplan 2003

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bildstock beinhaltet gem. Regionalplan 2003 geringfügig „Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“, genauer gesagt Vorrangflurflächen. Der Stadtbezirk Weigheim ist allerdings gänzlich von Vorrangflurflächen umgeben, sodass jede Siedlungserweiterung zwangsläufig in solche Vorrangflächen eingreifen muss. Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur hat auf die Vorrangflurflächen ebenfalls hingewiesen und stellt zusammenfassend fest, dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen zwar bedauerlich ist, gegen den Bebauungsplan aber keine Einwände erhoben werden.

3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.6.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Zone eines Wasserschutzgebietes.

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 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.

3.7.2 Umwelterheblichkeitsprüfung

3.7.3 Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz)

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, § 3c, ist für bestimmte Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen. Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilig Umweltauswirkungen haben kann.

Für das Baugebiet „Bildstock“ als Bestandteil einer großräumigen städtebaulichen Planung der Siedlungsentwicklung von Weigheim ist eine Vorprüfung notwendig. Die wesentlichen Kriterien der Vorprüfung sind im folgenden jedoch behandelt worden.

Ausgangslage:

Das geplante Baugebiet „Bildstock“ mit den ergänzenden Gewerbegebietsflächen befindet sich am westlichen Ortsrand von Weigheim nordwestlich der Mühlhauser Straße. Alle Flurstücke im geplanten Baugebiet außer den Feldwegen und den Wohnbauflächen und Verkehrsflächen im Bestand sind heute landwirtschaftlich (Grünland und Ackerbau) genutzt. Östlich schließt sich die Bebauung von Weigheim an.

Rechtlicher Rahmen:

Auch wenn es sich auf Grund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des 1. Bauabschnittes „Bildstock“ (Gesamtfläche 2,41 ha, GRZ 0,25) nur um ein relativ kleines Baugebiet handelt, werden im Rahmen der folgenden Ausführungen die wesentlichen Kriterien für die UVP-Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geprüft, da für das zukünftige gesamtüberplante Gebiet einschließlich des anschließenden Gewerbegebietes die im Anhang des Gesetzes dargestellten Schwellenwerte mit einer Gesamtfläche von knapp 10 ha erreicht werden.

Beschreibung des Gebietes:

Flora und Fauna:

In dem Gebiet „Bildstock“ sind bis auf 2 Bestandshausgärten und 7 Obstbäume innerhalb der Grünlandfläche außer den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen keine zu erwähnenden Pflanzbestände. Die Obstbäume sind z. T. abgängig und können in die Gärten der Neubebauung integriert werden.

Die südlich geplanten angrenzenden weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen sind heute ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. D. h., es sind keine zu erwähnenden Biotope vorhanden. Auch weist das Gebiet keine faunistischen Besonderheiten auf. Zusammenfassend werden keine erwähnenswerten Biotopflächen durch die geplante Bebauung berührt.

Als Ausgleich ist auf einer Teilfläche ein extensiv genutzter Wiesenpark mit einzelnen heimischen Gehölzen geplant. Darüber hinaus sind entlang der geplanten Straße Bäume vorgesehen.

Geologie und Boden:

Gemäß der geologischen Karte Blatt 7917 – Villingen-Schwenningen-Ost liegt das geplante Baugebiet innerhalb der Schichten des schwarzen Jura (Lias). Stratigraphisch stehen die Schichten im Grenzbereich zwischen dem Lias Alpha 3 (Arientenkalke) und dem Lias-Beta (Turneri-Ton) an. Die Turneri-Tone sind im höher gelegenen südlichen Bereich zu erwarten, während diese im nördlichen Teil des Erschließungsgebietes bereits abgetragen sind. Die Liasschichten sind von Verwitterungsbildungen unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert.

Die Arientenkalke bestehen aus einer Wechsellagerung schiefriger schwarzer Tonsteine mit Kalksteinbänken. Beim unverwitterten Turneri-Ton handelt es sich um einen schiefrigen Tonstein. Oberflächennah verwittern die Tonsteine zu stark bindigen Tonen.

Hydrogeologisch können die Kalksteinbänke der Arientenkalke Kluftgrundwasser führen. Durch die Wechsellagerung entsteht eine starke Wasserdurchlässigkeitsanisotropie, d. h., die Wasserwegsamkeit horizontal in den Felsbänken ist wesentlich größer als die vertikale Durchlässigkeit durch die Turneri-Tonsteinlagen. Die Turneri-Tone sind im Wesentlichen als Grundwassernichtleiter anzusprechen.

Folgende Böden des flachhügeligen Plateaus sowie der Hügel- und Berglandschaft im schwarzen und braunen Jura sind im Planungsgebiet von Nord nach Süd vorhanden:

mittlerer und mäßig tiefer Pelosol, vereinzelt Pelosol-Pararendzina, in ebenen und schwach geneigten Lagen Pseudogley-Pelosol, vereinzelt Pelosol-Braunerde und Braunerde-Pelosol; mäßig tiefes und tiefes Kolluvium und Kolluvium-Pelosol; Kolluvium über Pelosol und mittleres, stellenweise kalkhaltiges Kolluvium bzw. mäßig tiefes pseudovergleytes Kolluvium, insbesondere am östlichen Rand zur bestehenden Bebauung; braune Rendzina und Rendzina und vereinzelt Pelosol-Rendzina, Braunerde-Rendzina und Pararendzina und Pelosol-Parabraunerde und Parabraunerde, beide Pseudovergleyt, sowie Pseudogley-Parabraunerde, insgesamt mäßig tief.

Die Schichtfolge wird in allen Bereichen von einer relativ mächtigen, 50 cm – 85 cm starken Oberbodenschicht gebildet. Dagegen sind die Deckschichten aus Verwitter-

rungslehmen nur sehr gering mächtig mit Mächtigkeiten von maximal 80 cm entwickelt.

Insgesamt weist der Untergrund eine geringe Durchlässigkeit auf. Meistens kann das Niederschlagswasser zunächst relativ einfach in die Oberbodenschicht infiltrieren, dann im Bereich des Lias jedoch auf einen Stauwasserhorizont trifft. Niederschlagswasser, welches in die Felsbänke einsickert, wird sich wegen der großen Durchlässigkeitsmöglichkeit vorwiegend horizontal in den Felsbänken des Lias ausbreiten. Die vertikale Versickerungskomponente in tiefere Schichten wird eher gering sein.

Durch die baulichen Maßnahmen werden die landwirtschaftlichen Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion, insbesondere als Ausgleichskörper sowie infolge der Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen. Deshalb ist auf eine Minimierung der Bodenverdichtung und –belastung zu achten. Entsprechende Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen. Auch Hinweise zur Behandlung von Mutterboden und die Wiederverwendung von Bodenaushub innerhalb des Plangebietes sind dargestellt. Insgesamt werden durch die Bebauung der Landwirtschaft Vorrangflurflächen entzogen.

Klima:

Die landwirtschaftlichen Flächen übernehmen heute eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Fläche dient wahrscheinlich als Ableitungsschneise von Frischluftmassen in die Mühlhauser Talung. Im Rahmen der Gewerbegebietsausweisung ist nur die Ansiedlung von emissionsarmen Betrieben geplant.

Wasserschutz:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Das gesamte Gebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Um die Grundwasserneubildung, auch bei diesem überwiegend nur schwer durchlässigen Boden, möglichst zu erhalten, sind die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer auf den nicht bebauten Grundstücksflächen über eine 30 cm starke pflanzenbestandene Bodenschicht zu versickern. Darüber hinaus wird ein Teil der Baufläche direkt in einen Entwässerungsgraben mit Versickerungsfunktion eingeleitet und abgeführt. Grundsätzlich ist eine offene Ableitung des gesamten Wassers in einem größeren Teil des Baugebietes in einen offenen Graben Richtung Weigheimer Bach geplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser wird empfohlen.

Landschaftsbild:

Der Bereich „Bildstock“ liegt am westlichen Rand von Weigheim Richtung Mühlhausen. Das Gebiet ist überwiegend eben und liegt weit oberhalb der Ortschaft Mühlhausen, kann also von dort aus nicht eingesehen werden, sondern die geplante Baufläche ist nur von den angrenzenden Waldrändern einsehbar. Trotzdem stellt die Bebauung eine Zersiedlung der zusammenhängenden, wenn auch ausgeräumten Hochfläche dar. Gehölzbestand ist, wie schon weiter oben ausgeführt, nur sehr punktuell vorhanden.

Zum Abschluss des gesamten Baugebietes ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

Flächennutzungsplan:

Der Steckbrief Nr. 56 und 57 für das Gebiet „Bildstock/Riet“ weist als Bewertungsmaßstab eine offene, intensiv bewirtschaftete Feldflur (landwirtschaftliche Vorrangflur) auf. Die Hochfläche dient vermutlich als Ableitung von Frischluftmassen in das Mühlhauser Tal. Durch die geplante Bebauung wird eine erhebliche Bodenversiegelung und –verdichtung erwartet, die mit einer Verminderung der Versickerungsrate einhergeht. Weiterhin wird als Hauptbeeinträchtigung eine Zersiedelung der Hochfläche angenommen. Die im Steckbrief dargestellten Minderungsmaßnahmen werden durch die geplanten Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Auch die als Kompensation vorgesehenen Gehölzpflanzungen am Rand des Gebietes sind geplant. Die vorgesehene Grüneinbindung des neuen Ortsrandes entlang der Feldwege ist schon z. T. vor Jahren ausgeführt worden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz/Ausgleich:

Eine vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis (Stand: Juli 2004), dass sich trotz der dargestellten Maßnahmen ein geringes Defizit ergeben wird. Der dann noch notwendige Ausgleich ist durch entsprechende noch detailliert festzulegende Verbesserungsmaßnahmen im Bereich des Weigheimer Baches vorzusehen und wird im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert.

Die detaillierten textlichen Festsetzungen auch zur Grünordnung sind dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen. Dabei sind bei einer Gesamtfläche des 1. Bauabschnittes von 2,41 ha eine Wohnbaufläche von 1,2 ha, eine Verkehrsfläche von 0,3 ha und öffentliche Grünfläche von 0,4 ha vorgesehen. Nähere Ausführungen auch zum Umgang mit dem Oberflächenwasser sind ebenfalls den detaillierten textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zusammenfassung Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz):

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, § 3 c, ist für bestimmte Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen. Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Auch wenn nach Anlage 1, Unterpunkt 18.7, nicht ganz eindeutig feststeht, ob das Baugebiet insgesamt als sonstiges Städtebauprojekt überhaupt unter diese allgemeine Vorprüfung fällt, wurden trotzdem im Rahmen der vorstehenden Ausführungen die wesentlichen Kriterien der Vorprüfung nach Anlage 2 abgearbeitet.

Die Art der Festsetzungen des geplanten Wohnbau- und Gewerbegebietes wird dafür sorgen, dass stark emittierende Betriebe innerhalb des Gebietes auszuschließen sind. Auch auf die Fragen der möglichen Umweltverschmutzung und –belastung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Oberflächenwasser, wurde eingegangen bzw. es erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Regelung.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes wurde erläutert. Die Nutzungsabsichten sind dargestellt. Auch die Fragen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser wurden abgehandelt bzw. sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Somit ist aus unserer Sicht der notwendige Kriterienkatalog für die Vorprüfung des Einzelfalles ausreichend abgearbeitet worden. Diese Abarbeitung kommt zu dem Schluss, dass von dem geplanten Wohnbau- und Gewerbegebiet entsprechend § 3 c UVP-Gesetz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und somit die Bebauung bei Umsetzung aller geplanten Ausgleichsmaßnahmen als insgesamt umweltverträglich einzustufen ist.

3.7.4 Geotechnisches Gutachten

Baugrunderkundung

Die örtlichen Untergrundverhältnisse wurden am 01.03.2000 und am 23.03.2000 stichprobenartig durch insgesamt vier Baggerschürfe mit Tiefen zwischen 1,0 Metern und 3,4 Metern Tiefe erkundet. Der Untersuchungsbereich lag ca. 200 Meter südlich des jetzigen Baugebiets. Die Untergrundverhältnisse sind jedoch als gleichartig anzunehmen. Aus den Schürfgruben wurden Bodenproben als Rückstellproben entnommen.

Die Schichtfolge wird in allen Schürfen von einer relativ mächtigen, 50 cm bis 85 cm starken Oberbodenschicht gebildet. Dagegen sind die Deckschichten aus Verwitterungslehmen nur sehr geringmächtig entwickelt (ca. 80 cm).

In allen vier Schürfgruben wurden Schichten des Lias erschürft. Zwei Schürfe waren eher felsig, zwei eher tonig-mergelig ausgebildet.

Angaben zur Oberflächenwasserversickerung

Die im Untergrund angetroffenen Erdstoffe und Festgesteine sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine technische Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet.

Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser zunächst relativ einfach in die Oberbodenschicht infiltrieren kann, in Bereich des Lias sich jedoch ein Stauwasserhorizont ausbildet.

Niederschlagswasser das in die Felsbänke einsickert wird sich vorwiegend horizontal ausbreiten. Damit besteht die Gefahr das versickertes Wasser lateral an unerwünschten Stellen wieder austritt.

Insgesamt erscheinen die vorliegenden **Untergrundverhältnisse für eine Regenwasserversickerung ungeeignet.**

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,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Rahmenplanes als Basis des Bebauungsplanes,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- eine Minimierung 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 Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Motorisierten Individualverkehrs
- 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.

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

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes, hier der Bestandsnutzung Innerhalb des Baugebiets „Ried I“, wird das Neubaugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist es,

- 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 maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. In Berücksichtigung der topographischen Situation und einer energetisch vorteilhaften Gebäudesituierung wird in diesem Bauabschnitt eine dem Erschließungssystem angepasste, d.h. straßenbegleitende Ost-West-Ausrichtung durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Nebenfirstausbildungen sind von dieser Festsetzung unberührt. Entsprechend der angestrebten dominanten kleinteiligen Einzelhausbebauung werden zur Sicherung die Baukörperlängen auf 16 m begrenzt.

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

2.2 Dorfgebiet

Der das Neubaugebiet östlich begrenzende Teil des Ortsetters ist Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, um einerseits dem Dorfgebiet, unter Wahrung seiner funktionalen und gestalterischen Eigenarten, Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und andererseits möglichen Konflikten zwischen Bestand und Neubau ein Podium zu bieten.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bestehenden Straßenzüge bzw. Abschnitte der Verkehrsflächen in ihrer Ausbaubreite als solche festgesetzt.

Straße „Am Rain“:

Die den künftigen Anforderungen nicht gewachsene Straße „Am Rain“ wird gemäß ihrer Funktion als Äußere Erschließungsstraße dahingehend ausgebaut werden, dass, bei einer beidseitigen Gehwegführung, eine Fahrbahn von 5,5 Metern vorgesehen ist. Hierzu ist in Teilbereichen ein geringer Grundstückserwerb notwendig.

Planstraße A

Der Bebauungsplan „Bildstock“ ist die erste planungsrechtliche Umsetzung innerhalb einer weitreichenderen städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Der geplante Ausbauzustand der Planstraße A umfasst eine 7,5 Meter breite Straßenverkehrsfläche, die sich in eine 5,5 Meter breite Fahrbahn, einen 0,5 Meter breiten Schrammbordbereich und einen 1,5 Meter breiten Gehweg gliedert.

Die Planstraße A wird im Rahmen der Gesamtkonzeption als Erschließungsstraße über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildstock“ hinaus weitergeführt. Die Gliederung der im Trennungsprinzip konzipierten Straße durch Versätze ermöglicht es, für Unterbauabschnitte interimweise Wendemöglichkeiten bereitzustellen. Im Endausbau dienen sie der Geschwindigkeitsreduzierung.

2.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Die Verbindung von Ortsetter und freier Feldflur wird durch den vorhandenen Feldweg gewährleistet. Künftig ist dieser Bestandteil der geplanten Grünanlage, die das Neubaugebiet „Bildstock“ von dem geplanten Neubaugebiet „Ried II“ trennt.

2.4 Private und Öffentliche Grünflächen

Wesentlich für die Grundzüge der vorliegenden Planung ist die Gliederung der vorhandenen und geplanten baulichen Strukturen durch öffentliche Grünflächen.

2.4.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Die Gliederung Weigheims durch Grünzüge zwischen den Bestands- und Neubaugebieten als ein einerseits begrenzendes und gleichzeitig verbindendes Element ist wesentlicher Bestandteil der Siedlungsentwicklung Weigheims. Die durch sie führenden öffentlichen Fußwege führen zu einer Vernetzung der Wohnlagen untereinander, zu einer Verknüpfung mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zur Anbindung der Siedlung an das Wanderwegnetz.

Die die Fußwege begleitenden Grünanlagen werden auf Grund ihrer Erholungsfunktion im wesentlichen als öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die so entstehende Grünachse verläuft vom Siedlungsrand in Richtung Ortsmitte.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

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. 3 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines hohen Wohnanteils Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

3.1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 7 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

3.1.4 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 1, 4, 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Überleitung von der traditionellen Dorfgebietsstruktur (Bestand) zu dem geplanten Wohngebiet wird im Sinne des § 15 BauNVO die Dorfgebietsstruktur so gegliedert, dass emittierende Nutzungen des Dorfgebietes nicht zu einer Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden geplanten Wohnnutzung führt.

3.1.5 Im Dorfgebiet (MD) sind die Ausnahmen nach § 5 Absatz 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Zur Sicherung der traditionellen Nutzungsmischung der gewachsenen Ortslage und in Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnlage werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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,
- die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Begründung:

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

- 3.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

3.3 Bauweise

- 3.3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

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

Begründung:

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

3.4 Weitere Festsetzungen

- 3.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet 2 (MD2) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 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.

- 3.4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung 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 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.

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

Begründung:

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

- 3.4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig.
- 3.4.4 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, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird durch diese Beschränkung der Zulässigkeit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

- 3.4.5 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Rechtsgehalts des Planbildes.

3.5 Grünfestsetzungen

- 3.5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen Raumes

- 3.5.2 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.

3.6 Sonstige Festsetzungen

- 3.6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über 30 cm starken, pflanzenbestandenen, bewachsenen Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten.

Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 1, 12 – 19 sind die Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A einzuleiten.

Der Anschluss von Drainagen an die Entwässerung ist unzulässig.

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.

- 3.6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A ist ein Entwässerungsgraben anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.

Begründung:

Im Rahmen der Sicherung der Entwässerung wird südlich des Baugebiets ein Entwässerungsgraben geführt.

- 3.6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A ist die Fläche als naturnaher Wiesenpark anzulegen.

Begründung:

Definition der Ausbildung der öffentlichen Grünfläche

- 3.6.4 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Bauvorhaben gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 30.07.2003 (siehe Anhang II.) werden als Sammelausgleichsmaßnahmen die Maßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A zugeordnet. Das verbleibende Defizit von 8,63 Wertpunkten ist monetär auszugleichen. Die Beiträge sind zweckgebunden für die Maßnahme „Renaturierung des Weigheimer Baches“ einzusetzen.

- 3.6.5 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 30.07.2003 (siehe Anhang II.) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 zugeordnet.

Begründung:

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

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

- 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 Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der Hauptbaukörper ist wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
Zulässige Gebäudehöhe in m		9,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5

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:

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

- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig. Auf untergeordneten Dachelementen des Hauptbaukörpers, auf Garagen und überdachten Stellplätzen sind andere Dachformen ebenfalls zulässig.

Begründung:

In Aufnahme traditioneller und angepasster neuzeitlicher Dachformen zum Erhalt des Ortsbildes wird die Vielfalt der möglichen Dachformen beschränkt, um so ein homogenes Erscheinungsbild von Bestand und Neubau zu gewährleisten.

- 1.3 Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Begründung:

Um eine ruhige Dachlandschaft auszuformen wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes die mögliche Ausbildung von Dachaufbauten geregelt.

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

Begründung:

In Sicherung des Ortsbildes wird das Farbspektrum der Dächer und Fassaden begrenzt.

- 1.5 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.

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

- 2.1 Eine straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Begründung:

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

3. 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 Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

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

Begründung:

In Sicherung der Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen be-schränkt.

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

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

Begründung:

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

5. Abgrabungen

- 5.1 Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

Begründung:

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

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

- 6.1 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:

Im Hinblick auf den steigenden Motorisierungsgrad insbesondere im ländli-chen Raum und der Begrenztheit des zur Verfügung stehenden öffentlichen Raumes ist eine erhöhte Stellplatznachweisverpflichtung vorgesehen.

C. HINWEISE

1. Flächenschwerpunkt

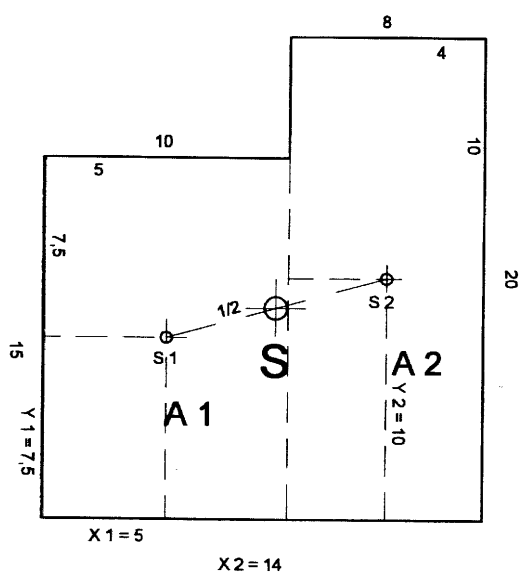
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

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:

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

Beispielrechnung:



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

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

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

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

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

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

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

2. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

3. Geologie, Hydrologie

- 3.1 Im Plangebiet stehen als Baugrund unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit Tonsteine und Kalksteine des Schwarzen Jura an. Vor umfangreichen Eingriffen in den Untergrund wird eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.2 Sollte die Anlage von Erdwärmesonden vorgesehen sein, sind die Bohrungen mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

4. Bodenschutz

- 4.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 4.2 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.
- 4.3 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 Plangebietes 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.

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 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.

- 4.4 Im Sinne einer Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen sollten Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind geführt und Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligen Böden durchgeführt werden.

5. Natur und Landschaft

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

6. Gewässer- und Grundwasserschutz

- 6.1 Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.
- 6.2 Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
- 6.3 Die Anlage von Erdsonden bedarf einer Einzelfallgenehmigung.
- 6.4 Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden.
- 6.5 Die Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken sind in Abstimmung mit der Stadt nach dem Merkblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu planen und herzustellen.

7. Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen

- 7.1 Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- 7.2 Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- 7.3 Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen, ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.

- 7.4 Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

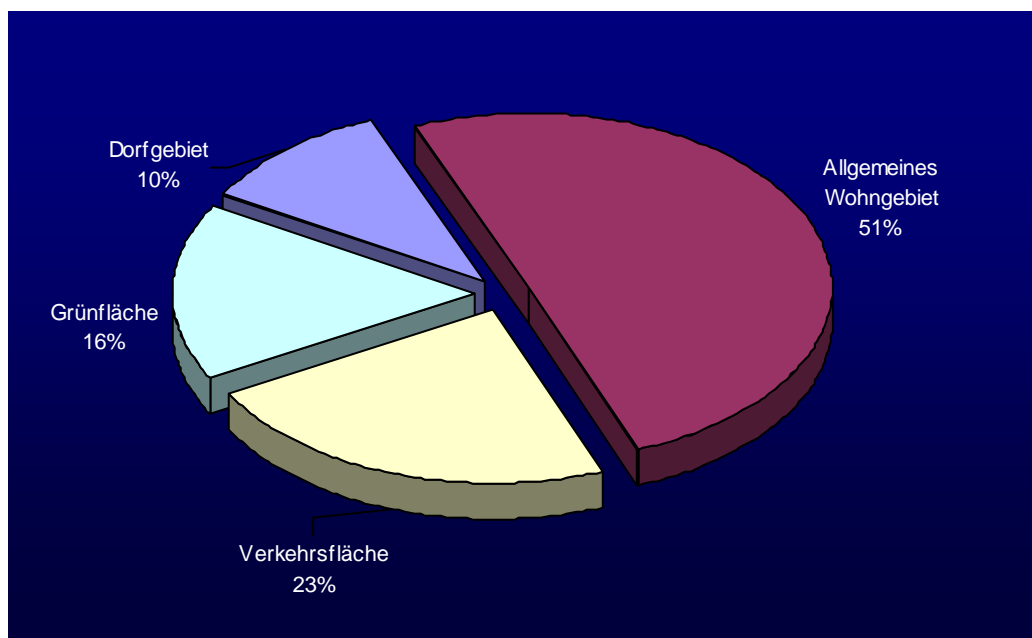
8. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

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

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Dorfgebiet	2.471
Allgemeines Wohngebiet	11.951
Verkehrsflächen	5.426
Öffentliche Grünfläche	3.864
Gesamtfläche:	23.712



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen die ersten zwei Bauabschnitte einer westlichen Siedlungsentwicklung Weigheims dar. Auf Grund des maßgeblichen, ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

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

Der Aufbau eines Fußwegenetzes flankiert durch Grünzonen als Verknüpfung der des Ortes mit der freien Feldflur wird teilräumlich begrenzt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

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 nach Umbau 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 Acker – und Wiesenflächen zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird konzeptionell entsprochen. Der Erlebnisraum öffentliche Parkanlage wesentlich höher in seiner Qualität einzuschätzen als die bisherige Ackerlandschaft. Auf Grund seiner Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und freier Feldflur, mit Anschluss an das Wanderwegenetz, ist von einer gesamtörtlichen Bedeutung auszugehen.

Bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert. Der Wohnnutzungsbestand, sowie das wohngeprägte Mischgebiet profitieren von dem verbesserten Grünflächenangebot.

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

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Bestehenden Gesamtkosten von ca. 1,2 Mio. Euro stehen Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge aus dem ersten Bauabschnitt von 555.000 Euro 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 konnte die Neubaugebietsfläche für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	14.11.2001
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.06.2003 – 25.07.2003
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	30.06.2003 – 11.07.2003
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Zustimmungsbeschluss zum Entwurf)	10.11.2004
5. Öffentliche Auslegung	10.01.2005 - 14.02.2005
8. Abwägungsbeschluss	20.04.2005
9. Satzungsbeschluss	20.04.2005
10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	13.05.2005

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

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

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen

In der Fassung vom 11. Mai 1994

Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)

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

C. Anhang

I. Pflanzliste vom 11.10.2004

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 (über 20 bis 40 m Höhe)

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

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

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

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

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

3. Gehölze für geschnittene Hecken

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

4. Klettergehölze

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

5. 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>

6. Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neuzuschaffenden Mulden/Gräben, Ver-nässungsbereich

<u>Bäume</u>	
Alnus glutinosa	Grau-Erle
u.a.	
<u>Großsträucher und Sträucher:</u>	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
u.a.	

II. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 1 a BauGB nach Vorlage Untere Naturschutz-behörde/Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Stand der Bewertung: 30.07.2003

Diese Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geht davon aus, dass die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich des offenen Entwässerungsgrabens, bis zum Wurtgraben bzw. Weigheimer Bach auch realisiert werden. Falls diese Maßnahme nicht ausgeführt wird, ist ein entsprechend höherer Ausgleich notwendig. Als Grundlage für die Flächenberechnung diente der Gestaltungsentwurf vom Amt für Stadtentwicklung vom 20.03.2002 (Haas).

1.0 Biotischer Teil

1.1 Bestand – Biotischer Teil

Bestand:

Biotischer Teil:

Flächenkategorie:

Acker	0,475 ha x 30 WP	= 14,25 WP
Grünland	1,385 ha x 40 WP	= 55,4 WP
Verkehrsfläche (Bestand)	0,13 ha x 0 WP	= 0 WP
Wohnbaufläche (Bestand)	0,25 ha x (GRZ 0,3)28 WP	= 7,0 WP
Landwirtschaftliche Wege (Bestand)	0,17 ha x 0 WP	= 0 WP
Gesamtbestand:	2,41 ha	= 76,65 WP
+ 7 Einzelbäume 1. Ordnung	x 0,6 WP	= 4,2 WP
Gesamtbestand mit Einzelbäumen		= 80,85 WP

1.2 Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche

Flächenkategorie:

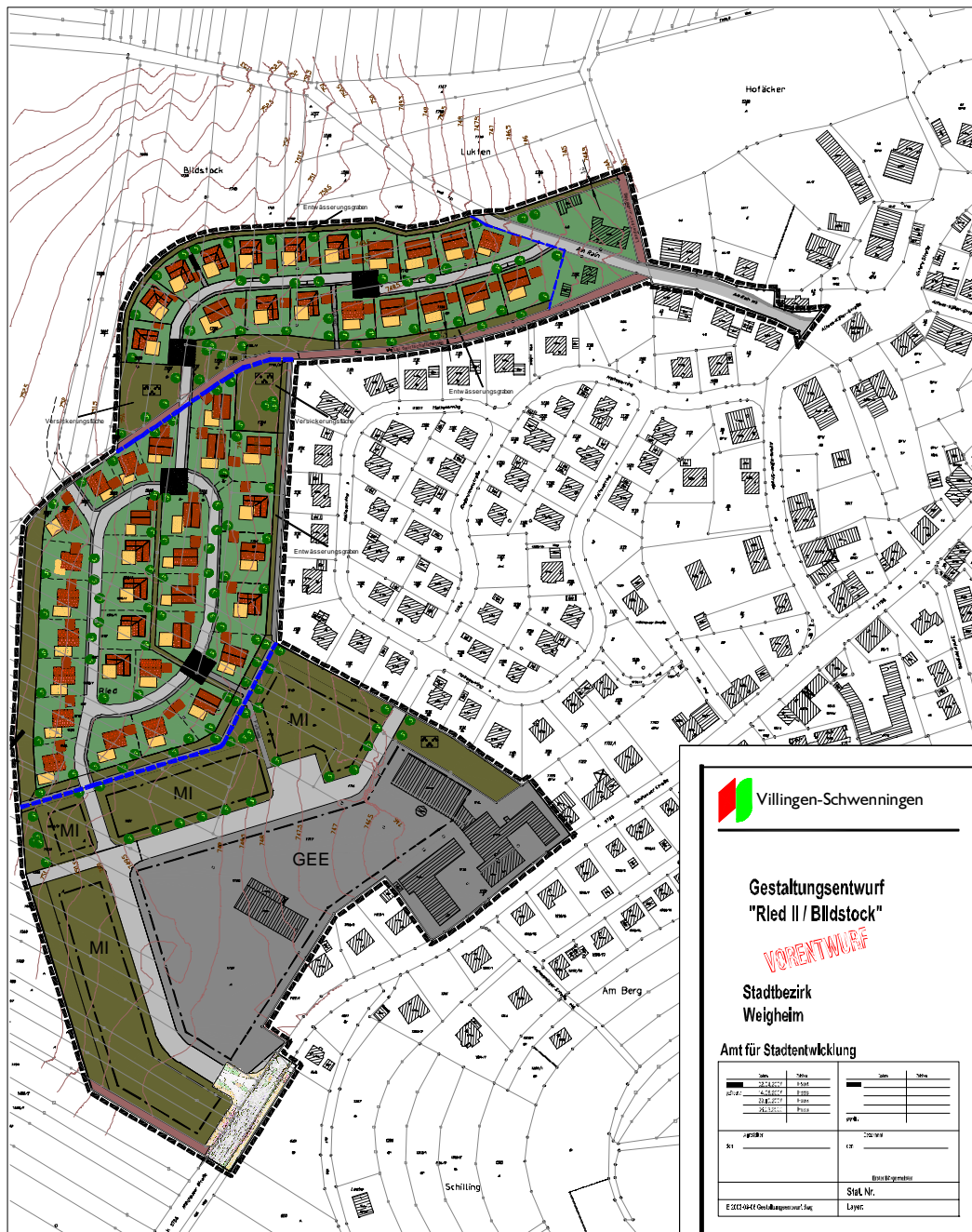
Wohnbaufläche (Bestand)	0,25 ha (GRZ 0,3) x 28 WP	= 7,00 WP
Straßenverkehrsfläche Fußwege	0,28 ha x 0 WP	= 0 WP
Verkehrsfläche (Bestand)	0,13 ha x 0 WP	= 0 WP
Landwirtschaftliche Wege (Bestand)	0,17 ha x 0 WP	= 0 WP
Öffentliche Grünfläche	0,39 ha x 40 WP	= 15,6 WP
Gesamtplanung	2,41 ha	= 55,92 WP
+ 24 Bäume 1. und 2 Ordnung		
(z. T. im Straßenraum 8x0,3 WP, z. T. auf der Grünfläche 16x0,45)		= 9,6 WP
Gesamtplanung mit Einzelbäumen		= 65,52 WP

1.3 Abiotischer Teil

Trennsystem bei Bauflächen und Versickerung von Verkehrs- und Bauflächen		
Gesamtbonus:		=3,7 WP
Gesamtplanung biot. + abiot. Teil		=69,22 WP

Bei der hier durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlen zum Ausgleich 11,63 Wertpunkte (80,85 WP – 69,22 WP). Es ist geplant, auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von ca. 4 m einen offenen, gradlinigen Graben zur Entwässerung des Oberflächenwassers anzulegen. Mit dem offenen Graben ist ein Ausgleich von zusätzlich 3 Wertpunkten (zusätzlich zum Bonus für das Trennsystem) zu erreichen. Daraus resultiert ein verbleibendes Defizit von 8,63 Wertpunkten. Der noch notwendige Ausgleich ist durch entsprechend detailliert festzulegende Ausgleichsmaßnahmen im Stadtbezirk Weigheim vorzusehen. Aus dem Defizit ergibt sich ein zu leistender Ausgleichsbetrag in Höhe von 19.178,- €. Dieser Betrag ist für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung des Weigheimer Baches“ entlang der Türnhaldestr. zu verwenden.

III. Städtebaulicher Rahmenplan „Siedlungsentwicklung Weigheim“



Villingen-Schwenningen, den 09. Mai 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister