



Textteil
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Ob den Gärten"

im Stadtbezirk Obereschach

vom 23.06.2005

A. 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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Dorfgebiet 2 (MD2) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 7 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.4 Im Dorfgebiet 2 (MD2) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 1, 4, 6, 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Im Dorfgebiet 1 und 2 (MD1 und MD2) sind die Ausnahmen nach § 5 Absatz 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.6 Im Dorfgebiet 3 (MD3) sind von den Nutzungen des § 5 der Baunutzungsverordnung nur eine Friedhofsgärtnerei und ein Bestattungsinstitut zulässig.

2. 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.
- 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.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- 2.4 Innerhalb des Dorfgebiets 3 (MD3) werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB wasser- und luftdurchlässige Flächen nicht angerechnet.

3. Bauweise

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

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

4. Weitere Festsetzungen

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet 2 und 3 (MD2, MD3) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m und höchstens 8 m zu errichten.

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.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes 2 (MD2) sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von ≤ 20 m³ umbauter Raum zulässig.

4.4 Innerhalb des Dorfgebietes 1 (MD1) sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von ≤ 40 m³ umbauter Raum zulässig. Im Dorfgebiet 3 (MD3) sind innerhalb der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen von den Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur Ausstellungsplätze zulässig. Als Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind nur gärtnerische Einrichtungen zulässig.

4.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A sind von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

4.6 Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind von den Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO pro Gartenparzelle bei einer Flächegröße von

≤ 120 m ²	Geschirrhütten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m ²
120 m ² - 300 m ²	Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 3m x 3m und einem überdachten Freisitz von maximal 2 m x 3 m
≥ 300 m ²	Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 25 m

zulässig. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 2,30 Meter.

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je 75 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist eine Initialbepflanzung aus vereinzelt, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Schilf und anderen an wassernahe Standorte gebundenen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A, C ist als Initialbepflanzung eine Raseneinsaat vorzunehmen.
- 5.5 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.6 Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist auf der mit F gekennzeichneten Fläche eine Streuobstwiese mit einer Mindestbaumdichte von 30 Bäumen / ha anzulegen.
- 5.7 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 5.8 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.
- 5.9 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die so gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten 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 31. – 42. sind die Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A bzw. F einzuleiten und über mindestens 0,3 m starken pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

- 6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D sind die Wiesen mindestens einmal pro Jahr zu mähen.
- 6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A sind Versickerungsmulden anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.
- 6.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D ist eine Retentionsfläche mit Dauerstau anzulegen und naturnah in das Gelände zu integrieren.
- 6.5 Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen sowie zu Gunsten der jeweiligen Oberlieger zu belasten.

Hinweis:

Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.

- 6.6 Die mit C gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Oberlieger zu belasten.

Hinweis:

Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.

- 6.7 Die mit B gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

Hinweis:

Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.

- 6.8 Die mit E gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und deren Besucher, sowie zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

Hinweis:

Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.

6.9 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Bauvorhaben gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 15.03.04 (siehe Anlage 1.) werden als Sammelausgleichsmaßnahmen die Maßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 5.3 und der textlichen Festsetzung 5.6 zu 80% zugeordnet.

Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 15.03.04 (siehe Anlage 1.) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 5.5 sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 5.6 zu 20 % zugeordnet.

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 Traufhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
Max. zulässige Traufhöhe in m	4,2	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 Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet 2 und Dorfgebiet 3 (MD2 und MD3) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit mindestens 38° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.

Im Dorfgebiet 1 (MD1) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit mindestens 38° und höchstens 52° Dachneigung zulässig. Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk.

- 1.3 Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches, sowie bis zu einer Tiefe von 1,8 m, gemessen am fertigen Bauteil, zulässig.

Dachaufbauten sind als Spitz-, Giebel oder SchlepPGAUPEN innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Der seitliche Randabstand zwischen Gaupe und Ortgang, bzw. Brandwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Zwischen Gaupenvorderkante bzw. Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens drei Ziegellagen durchlaufen.

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

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

- 2.1 Eine straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

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 Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

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.

5. Abgrabungen

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

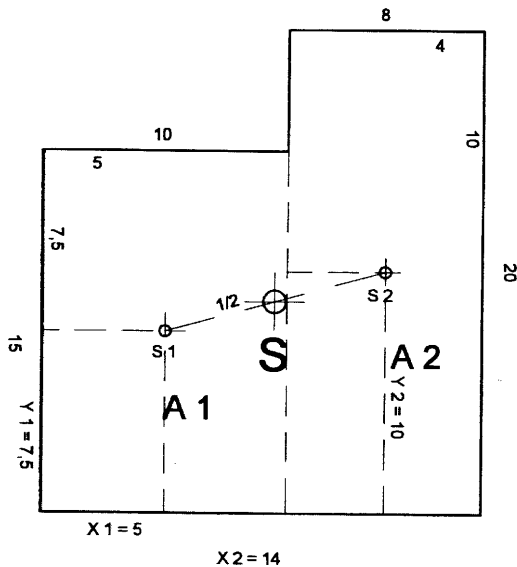
C. HINWEISE

1. Flächenschwerpunkt

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

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

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 7,5 = 75$$

$$A_2 = 8 \cdot 10 = 80$$

$$A = A_1 + A_2 = 155$$

$$X_1 = 5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(75 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{155}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(75 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{155}$$

$$Y_s = 8,79$$

2. Bodendenkmalschutz

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

Die künftigen Neubauvorhaben innerhalb der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Zone sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. : 0761/70368-0 zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

- 2.2 Anbaumöglichkeiten an bestehende Kulturdenkmale sind durch das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. : 0761/70368-0 im einzelnen zu prüfen.

3. Bodenschutz

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

- 3.2 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.

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

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

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.

4. Trinkwasserschutz

- 4.1 Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen „Oberer Brühl“ (RVO vom 18.04.74) der Stadt Villingen-Schwenningen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei Anlage und Betrieb der Bauvorhaben sowie der baulichen Erschließung zu beachten.

Der Bau von Erdwärmesonden ist nach der Schutzgebietsverordnung und nach dem Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden, 3. überarbeitete Auflage vom Juli 2001, in der Zone III verboten

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. Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.

- 6.4 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.

7. Planbild

- 7.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den 1 – 8, 9 – 13, 14 - 15 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

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

D. ANLAGE

I. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz nach Vorlage Untere Naturschutzbehörde/Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend der Formblätter LRA), Stand der Bewertung: 17.01.03

Für das Baugebiet „Ob den Gärten“ Stbz. Obereschach wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem im Schwarzwald-Baar-Kreis üblichen Bewertungsverfahren durchgeführt. Dabei wurde der Bestand vor der Bebauung (In den 90er Jahren) und die Planung (nach Durchführung der gesamten Bebauung) miteinander verglichen (siehe beiliegendes Bewertungsschema). Nach dieser Bilanzierung ergibt sich ein rechnerisches Defizit 14,7 Wertpunkten. Parallel zum Baugebiet wurde seit Mitte der 90er Jahre nördlich davon das Naherholungsgebiet „Weiherle“ entwickelt. Hier wurden in vorbildlicher Weise insbesondere auch für die zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes ein Feuchtbiotop, eine Trockenmauer und Heckenpflanzungen angelegt. Durch diese mit der Bebauung (Eingriff) in räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Maßnahmen wird das verbleibende Defizit ausreichend kompensiert.

1.0 Biotischer Teil

1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße	Wertpunkt/ha	Wertpunkte
1. Grünland – nicht § 24 a				
1.1	Mähweide/Fettwiese (Silage- od. Weide)	1,45	40	58,0
1.2	Heuwiese (früh genutzt)	0,50	50	25
2. Acker				
2.1	konventionell	3,76	30	112,8
5. Gehölze (nicht § 24 a)				
5.1.1	Streuobstwiesen	0,60	76	45,6

7. Verkehrsflächen (inner/außerorts)				
7.1	versiegelt	0,96	0	0
8. Siedlungsflächen				
8.2.2	öffentliche Grünanlage (Friedhof)	0,57	35	20
8.6	Einzelbäume II. Ord.	4	0,3	1,2
8.7	Bebauung (GRZ 0,25)	3,9	30	117
	BILANZ	11,74		379,6

1.2 Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche

Kennziffer	Flächenkategorie	Fläche/Anzahl	Wertpunkt/ha	Wertpunkte
1. Grünland – nicht § 24 a				
1.1	Mähweide/Fettwiese (Silage- od. Weide)	0,16	40	6,4
4. Gewässer (nicht § 24 a)				
4.5	Stillgew. überformt	0,08	54	4,3
5. Gehölze (nicht § 24 a)				
5.1.1	Streuobstwiesen (alt)	0,41	72,2	29,6
5.1.2	Streuobstwiese (neu)	0,23	70	16,1
7. Verkehrsflächen (inner/außerorts)				
7.1	versiegelt	0,96	1,69	0
7.6	Einzelbäume I. Ord.	6	0,4	2,4

7.7	Einzelbäume II. Ord.	11	0,2	2,2
8. Siedlungsflächen				
8.2.1	öff. Grünanlage (neu)	0,89	35	31,2
8.2.2	öff. Grünanlage (Friedhof)	0,57	35	20
8.7	Bebauung (GRZ 0,25)	3,9	30	117
8.8	Bebauung (GRZ 0,2)	3,81	32	114,3
	BILANZ	11,74		343,5

Abiotischer Teil

Kategorie	Bewertungsmaßstab	Fläche (in ha)	Bonus (Punkte)
1. Wasserwirtschaft			
1.1 Trennsystem (Nettobauland) - i.V.m. offener, naturnaher Wasserabführung	5 Punkte x GRZ (0,2 s.o.) x Nettobauland in ha	3,81	4,8
1.2 Trennsystem (Verkehrsflächen)- i.V.m. offener naturnaher Wasserabführung	5 Punkte x Verkehrsflächen in ha	0,70	3,5
1.3 Versickerung (Nettobauland)	10 Punkte x GRZ (s.o.) x Nettobauland in ha	3,81	9,5
1.4 Versickerung (Verkehrsflächen)	5 Punkte x Verkehrsflächen in ha	0,73	3,7
1.5 Zisternen	5 Punkte x GRZ (0,2 s.o.) x Nettobauland in ha		0,0
Kategorie	Bewertungsmaßstab	WE	Bonus (Punkte)
2. Bauweise			
2.1 Verdichtung > 30 WE/ha	5 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
2.2 Verdichtung > 40 WE/ha	10 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
2.3 Verdichtung > 50 WE/ha	15 Punkte x Nettobauland in ha		
		Summe:	21,4

Gesamtbilanz und verbal-argumentative Ausführungen

(Landschaftsbild, Erläuterungen zu I. und II.)

Ergebnis nach I: -36,1	Ergebnis nach II: 21,44	Bilanz: -14,7
------------------------	-------------------------	---------------

In dem Baugebiet „Ob den Gärten“ wird der Eingriff mit einer Fläche von 3,81 ha durch die zukünftigen Wohnbauflächen und mit 0,1 ha durch die Dorfgebietserweiterung (überwiegend lockere Bebauung – GRZ 0,25 bzw. 0,3 vorher meist Ackerbau) und bei 0,73 ha durch die neuen Verkehrsflächen/Fußwege verursacht. Die anderen Flächen verursachen entweder keinen Eingriff oder sind Bestandsflächen. Diesen Eingriffsflächen sind als Ausgleichsfläche die öffentliche Grünfläche mit 1,12 ha (Streuobst 0,23 + 0,89 öffentl. Grün) und die Baumpflanzungen zuzuordnen. Das verbleibende Defizit von 14,7 Wertpunkten wird durch die im Absatz 1 beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen. Hierfür sind im Rahmen der Berechnung keine Kosten anzusetzen.

Der Eingriff wird zu 83,9% durch die geplanten Wohnbauflächen und zu 16,1 % durch die geplanten Verkehrsflächen/Fußwege verursacht. Dem steht der Ausgleich auf den genannten Flächen einschließlich der Maßnahme im Gewinn „Weiherle“ gegenüber. Das Aufwertungspotenzial dieser Flächen und Maßnahmen beträgt 31,75 Wertpunkte (Bäume, Streuobst und öffentl. Grün zusammen 17,05 WE, Weiherle 14,7 WE) . Daraus ergibt sich eine entsprechende Zuordnung mit den oben angegebenen Prozentanteilen mit 5,11 Wertpunkte zu den zukünftigen Straßenflächen und mit 26,64 Wertpunkte zu den zukünftigen Wohnbauflächen. Der Ausgleich für die neuen Straßenflächen kann durch die Neupflanzung der Straßenbäume (3,4 WE und ca. 20% der neu angelegten Streuobstwiese (ca. 1,8 WE) vorgenommen werden. Alle anderen aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch die geplanten Wohnbauflächen.

Villingen-Schwenningen, den 04. August 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister