

Gemeinde

Nierereschach



**Gemeinde Nierereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan
„Steigstraße“**

**Regelverfahren
in Nierereschach**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 04.04.2022

Satzungsbeschluss

Änderungen gegenüber der Fassung vom 15.11.21 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens	2
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	3
1.	Übergeordnete Planungen.....	3
V.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	4
VI.	Städtebauliche Konzeption	6
1.	Bauliche Konzeption.....	6
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
4.	Umgang mit Boden.....	8
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	9
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.	Art der Nutzung.....	11
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	11
3.	Zulässige Grundflächenzahl.....	11
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
6.	Straßenverkehrsflächen.....	12
7.	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	12
8.	Versorgungsflächen.....	12
9.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	12
10.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	13
11.	Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	13
IX.	Örtliche Bauvorschriften	14
1.	Dachform und Dachneigung.....	14
2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	14
3.	Fassaden und Dachgestaltung.....	14
4.	Werbeanlagen.....	14
5.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
6.	Einfriedungen.....	15
7.	Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	15
8.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	15
X.	Anlagen	16

I. Planerfordernis

Durch die Lage im Schwarzwald und die gute Anbindung an das Oberzentrum Villingen – Schwenningen ist die Gemeinde Niedereschach seit jeher ein beliebter Wohnort. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stetig wachsend und dieser Nachfrage möchte die Gemeinde nachkommen. Bevorzugt sollen Flächen entwickelt werden, welche bereits bebaut waren, um dadurch den Eingriff in die Außenbereichsflächen zu minimieren. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben einer Wohnanlage auf einem teilweise bereits bebauten Grundstück positiv gegenüber und befürwortet das Vorhaben eines Investors. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern auf den Flurstücken Nr. 16 und 16/1, dadurch wird eine private Gartenfläche in eine verdichtete Wohnbaufläche umgewandelt. Teile des Flurstücks ragen in den Außenbereich, wodurch ein Verfahren der Innenentwicklung nicht möglich ist, daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein und sorgt durch die hohe Wohnbaudichte für ausreichend Wohnraum bei geringer Flächeninanspruchnahme.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steigstraße“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Niedereschach. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden und Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

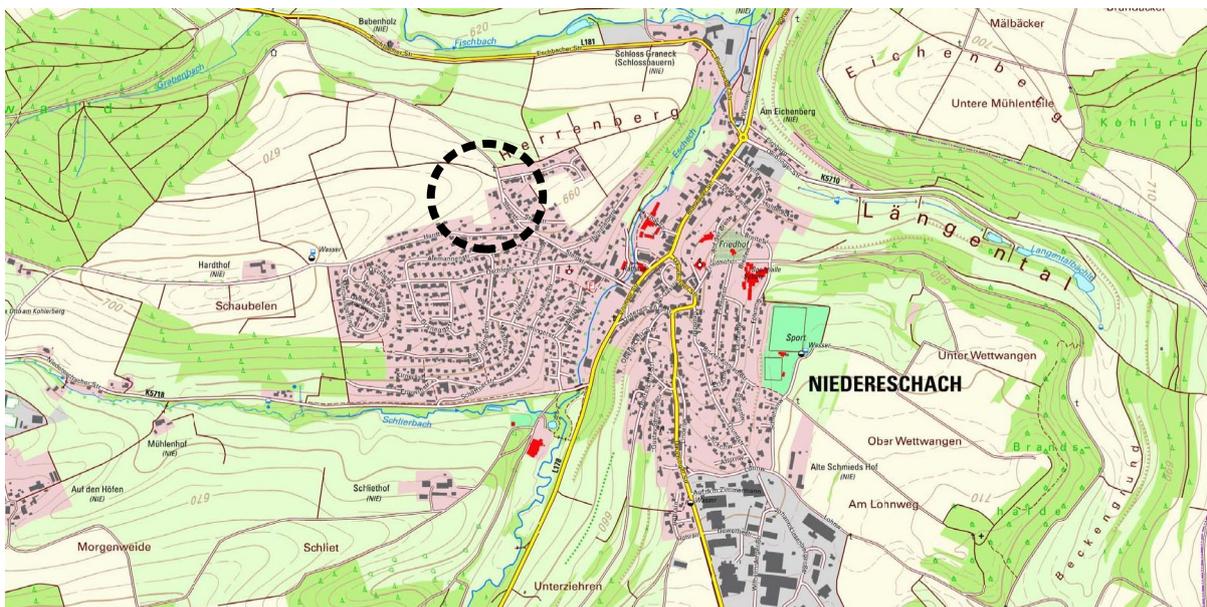
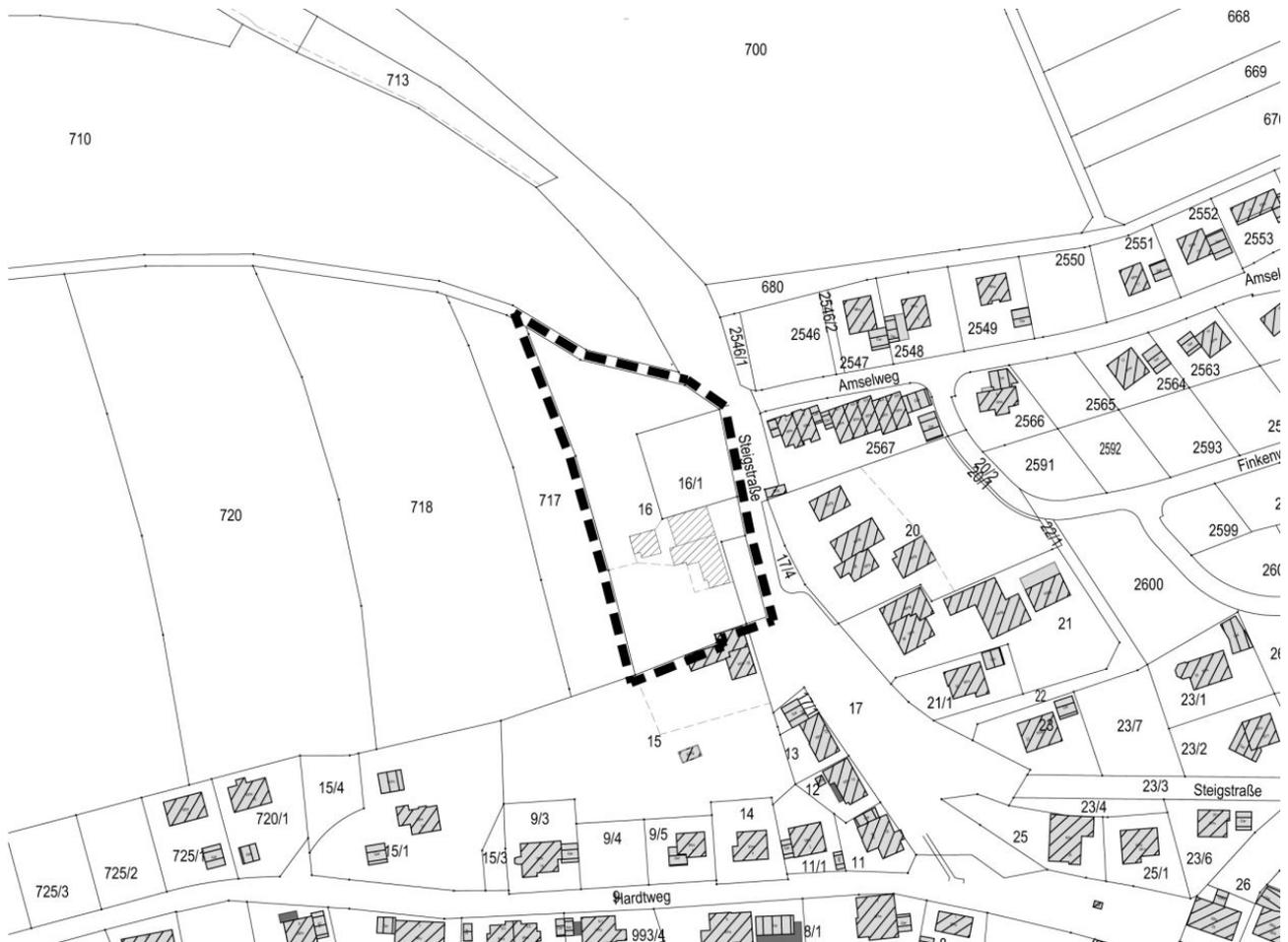


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,501 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T..



II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steigstraße“

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Bestehenden Mischbaufläche, landwirtschaftliche Fläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Biotopverbund	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

1. Übergeordnete Planungen



Abb. IV-1: Ausschnitt Regionalplan

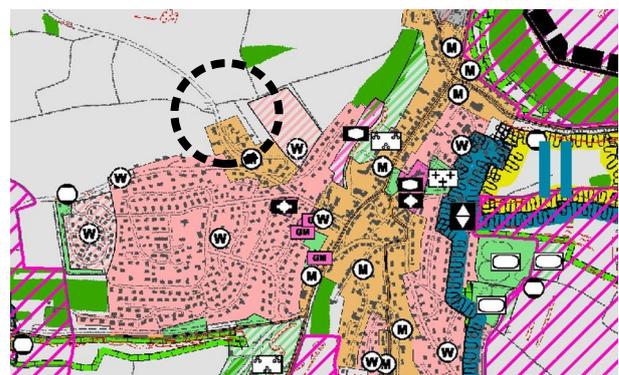


Abb. IV-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar- Heuberg (s. Abb. IV-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. IV-2) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen - Schwenningen wird die Fläche als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher geändert werden.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen (Wohngebäude, Schuppen, Garagen),
- private Gärten,
- Straßenverkehrsflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen,
- Straßenverkehrsflächen,
- private Grünflächen,
- landwirtschaftliche Flächen.

In der weiteren Umgebung befinden sich aktuell noch kleinere landwirtschaftliche Betriebe. Aufgrund der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum sowie im Übergang zum Außenbereich sind entsprechende Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen hinzunehmen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine dichtere Bauweise auf dem großzügigen Grundstück erreicht werden.

2.1. Bedarfsbegründung

Der anhaltende Bedarf an neuem Wohnraum in Niedereschach in der Peripherie des Oberzentrums Villingen-Schwenningen spiegelt sich sowohl in der Zunahme der Einwohnerzahlen in den Jahren 2017 bis 2020 wieder als auch an der Übersicht der erteilten Baugenehmigungen im selben Zeitraum wieder.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021 (2/2021 StaLa)
Einwohner	5.935 EW	5.917 EW	5.912 EW	5.970 EW	5.977

Abb. V-1: Bevölkerungsentwicklung Niedereschach (Gesamtort) 2017 bis 2021

Dabei unterstützt die Gemeinde Niedereschach im Kernort vor allem Vorhaben mit verdichteten Bauweisen in Form von Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung, wobei in den letzten Jahre insbesondere Mehrfamilienhäuser im Innenbereich durch Maßnahmen der Nachverdichtung und Nutzung innerörtlicher Frei- und Brachflächen entstanden sind, teilweise auch auf Grundlage erforderlicher Bebauungsplan-Verfahren. Insgesamt konnten so 76 Wohneinheiten neu geschaffen und vermarktet werden.

Gemeindeeigene Bauplätze stehen im Kernort nicht mehr zur Verfügung, nachdem das Baugebiet „Vorderer Herrenberg II“ nach erfolgter Erschließung innerhalb eines Zeitraums von wenigen Jahren vollständig bebaut war.

Baugenehmigungen	2017		2018		2019		2020		2021
Ein- und Zweifamilienhäuser	8		8		10		22		nn
Mehrfamilienhäuser	---	---	1 * 1 *	5 WE 10 WE	1 * 1 *	26 WE 6 WE	2 * 1 * 1 *	3 WE 23 WE 3 WE	nn

Abb. V-2: Anzahl erteilter Baugenehmigungen in Niedereschach

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauentwicklungsfläche Vorderer Herrenberg ist nahezu vollständig bebaut, lediglich eine kleine Teilfläche am südöstlichen Rand ist noch nicht erschlossen. Ein Bebauungsplan-Verfahren für diesen Teilbereich ist in Vorbereitung, jedoch ist hier aufgrund der geologischen Verhältnisse eine kurzfristige Erschließung nicht möglich.

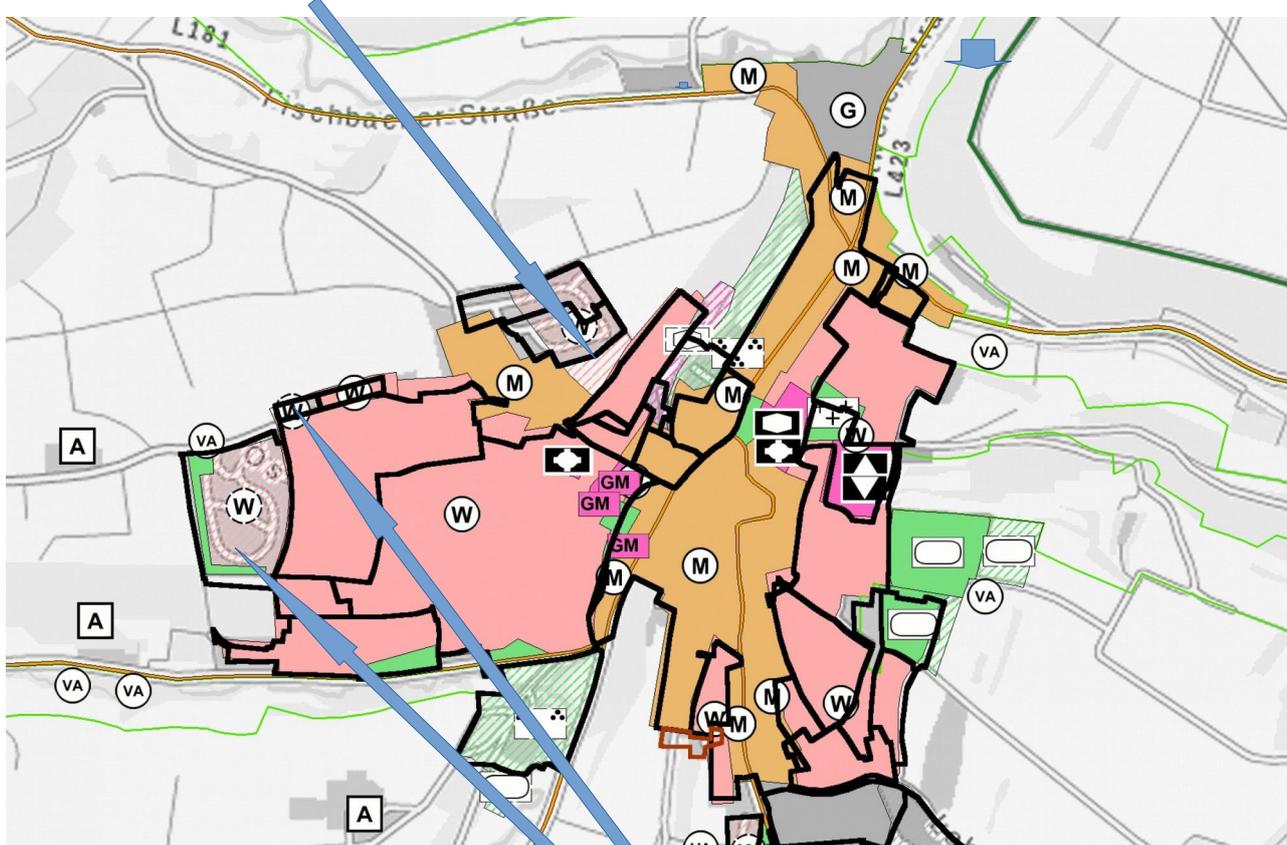


Abb. V-3: Übersicht FNP mit Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

Eine weitere im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauentwicklungsfläche am nordwestlichen Siedlungsrand am Hardtweg ist ebenfalls bereits bebaut, ebenso wie das große Baugebiet ‚In Gräbern‘ am östlichen Siedlungsrand.

Die nördlich angrenzende noch nicht wirksame Entwicklungsfläche ‚Über dem Berg West‘ aus dem Verfahren der 45. pkt. Änderung soll als Reservefläche erst in Angriff genommen werden, wenn die noch vorhandenen Entwicklungspotenziale im Innenbereich und in der unmittelbaren Ortsrandlage vollständig ausgeschöpft sind.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern, verteilt auf 4 Gebäudeblöcke, die über eine private Erschließungsstraße erschlossen sind. Jedes Reihenhaus verfügt über zwei zugeordnete Stellplätze oder Garagen. Zusätzlich sind noch öffentliche Stellplätze Teil der Planung, um so auch Parkraum für Besucher zu schaffen. Der ruhende Verkehr soll dadurch aus der Steigstraße herausgehalten werden. Gegenüber der Vorentwurfsfassung werden entlang der Steigstraße weitere öffentliche Stellplätze ausgewiesen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend vergrößert.

Vorgesehen sind Gebäude mit Flachdächern, so dass auf den kompletten Dachflächen einschließlich Garagen und Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung entstehen kann.



VI-1: Planung (Konzeption)
(Werner Wohnbau GmbH & Co. KG vom 09.11.2020)



VI-2: Entwässerungsplanung mit Überlagerung BPlan
(Werner Wohnbau GmbH & Co. KG vom 30.09.2021)

Zur Eingrünung der Bauflächen wird am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume festgesetzt, zur inneren Durchgrünung ist die Pflanzung von weiteren Einzelbäumen am südlichen Rand sowie die Pflanzung von weiteren Strauchgruppen im Plangebiet selbst vorgesehen.

Die Reihenhäuser sollen auf einem Grundstück (=> Einzelhaus) und in der Rechtsform von Wohnungseigentum errichtet werden.

2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung der Gebäude durch zwei private Stichstraßen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf dem Baugrundstück nachzuweisen, gefordert wird der Maximalwert von zwei Stellplätzen je Wohneinheit gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW), was einer Verdoppelung der nach § 37 Abs. 1 LBO BW geforderten Stellplatzanzahl entspricht.

3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehenden Leitungen, das Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden. Eine detaillierte Entwässerungsplanung ist im Zuge des Baugesuchs nachzuweisen.

Grundsätzlich wird das gesamte Plangebiet im Trennsystem entwässert.

Das zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeitete Entwässerungskonzept sieht folgendes vor:

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser aus dem nördlichen Baufenster wird komplett im Freispiegel entwässert. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, erfolgt an dem Bestandsschacht im "Amselweg" (Trennsystem).

Das anfallende Schmutzwasser des südlichen Baufensters wird ebenfalls im Freispiegel entwässert. Der Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt an die Bestandsleitung in der "Steigstrasse" (Mischsystem).

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem nördlichen Baufenster, von den zugehörigen Garagen und der Technikzentrale wird ungedrosselt und ohne Rückhaltung über einen Übergabeschacht (innerhalb des Baugrundstückes) in einen öffentlichen Graben (Richtung Norden) eingeleitet, der weiter in Richtung Norden zum Fischbach entwässert..

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem südlichen Baufenster, den dortigen Garagen, der Stellplätze und der Zufahrten wird über ein Rückhaltebecken auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal (Steigstrasse) eingeleitet. Die maximale Einleitmenge, für diesen Anschluss an den öffentlichen Kanal, wird auf maximal 10l/s eingestellt. Somit ergibt sich ein benötigtes Rückhaltevolumen von 11m³. Die Summe aus Schmutz- und Oberflächenwasser, das in den Mischwasserkanal eingeleitet wird, bleibt damit unter der bisher eingeleitete Wassermenge von ca. 20l/s aus dem Plangebiet.

Gemäss dem aktuellen Bodengutachten, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, nicht möglich. Zum einen sind die angetroffenen Bodenschichten nicht für eine Versickerung geeignet, zum anderen muss eine Beeinträchtigung der unterliegenden Flurstücke ausgeschlossen sein. .

Ableitung von Außenbereichswasser

Die Ableitung von Außenbereichswasser, welches von Flurstück 717 zu erwarten ist, wird über eine offene-Mulde (Breite ca. 0,60m / Tiefe: ca. 0,50m) entlang der westlichen Grundstücksgrenze, gewährleistet.

Am topographischen Tiefpunkt des Grundstückes (Südseite), wird das Oberflächenwasser über Einlaufbauwerke gesammelt abgeleitet und über den auf dem Grundstück geplanten Übergabeschacht, ungedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Steigstrasse eingeleitet.

Der nördlichste Teil wird über einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Graben abgefangen und über einen Einlaufschacht mit angeschlossener Regenwasserleitung in Richtung Norden parallel zum neu ausgebauten Gemeindeverbindungsweg der Vorflut (Fischbach) zugeführt.

4. Umgang mit Boden

Es wird angestrebt, die Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich durchzuführen, so dass das Verbringen von Aushubmaterial auf Deponiestandorte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. Aus diesem Grund wird auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet.

Anfallender Oberboden wird gesondert gelagert und möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes zur Bodenverbesserung im Bereich der Freiflächen wieder aufgebracht.

Die gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens sind zu beachten, entsprechende Hinweise werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ein Boden- bzw. Baugrundgutachten liegt vor. Im Gutachten enthaltene Vorgaben zum Umgang mit Oberboden und Aushubmaterial sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Die Erkenntnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und der hieraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind, soweit möglich, in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. U.a. werden Pflanzgebote zur inneren und äußeren Durchgrünung (Pflanzung hochstämmiger Laubbäume, Pflanzung von Strauchgruppen) festgesetzt und die verbindliche Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

Gemäß der vorliegenden rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verbleibt unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen und Pflanzgebote insgesamt ein Defizit in Höhe von 41.866 Ökopunkten. Dieses soll durch Ökokontomaßnahmen, die in der Region durchgeführt wurden, ausgeglichen werden. ~~Vorgespräche mit potenziellen diesbezüglich wurden bereits geführt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, bevor die Ökokontomaßnahme abschließend benannt und deren Abbuchung vertraglich geregelt wird.~~

1.1. Zuordnungsfestsetzung

Die Abbuchung für das ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr. 326.02.030.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längentalbächles im Gewinn Beckengrund.

Die Abstimmung mit der Fachbehörde ist erfolgt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich getroffen, die rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) ist veranlasst.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Notwendig werdende Gebäudeabbrucharbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Falls baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, sind die betreffenden Gebäude vor Beginn der Arbeiten erneut nach Vogelbruten und eventuell anwesenden Vögeln zu untersuchen.
- Für den Feldsperling sind drei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen (ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets ~~oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt anzubringen.

- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren für Fledermäuse sind vier künstliche Fledermausquartiere (Typ Flachkasten) innerhalb des Plangebietes ~~oder dessen unmittelbarer Umgebung~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt zu verhängen.
- Bereits im Gebiet vorhandene Vogelnistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, als nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, abzuhängen und an einer geeigneten Stelle ~~außerhalb des Eingriffsbereichs~~ am westlichen Rand des Geltungsbereichs im nördlichen, zentralen oder südlichen Abschnitt wieder aufzuhängen.
- ~~Als Ausgleich für einen möglichen Funktionsverlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist eine geeignete Heckenpflanzung mit vorgelagerten blütenreichen Saum aus krautigen Pflanzen vorzunehmen. Die Hecke sollte in Teilen auch Nadelgehölze enthalten, da diese von der Art bevorzugt zur Nestanlage genutzt werden. – Alternativ ist die Erhaltung von Abschnitten der bestehenden Thujahecke am westlichen Rand des Plangebietes möglich.~~
- Zur Erhaltung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings ist ein mindestens 15 m langer Abschnitt der bestehenden Thujahecke am nordwestlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten (Pflanzbindung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) und während der Baumaßnahme zu schützen.

Außerdem werden Regelungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen getroffen.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden und bestehenden Bebauung. Aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erschließung werden lediglich Wohngebäude allgemein zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zur Umgebungsbebauung und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen im Westen und Norden eingehalten wird.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Sie wird gewählt, da die Reihenhäuser auf einem Grundstück (=> Einzelhaus) und in der Rechtsform von Wohnungseigentum errichtet werden sollen.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Festsetzungen sind an das Vorhaben angepasst. Aufgrund der topographischen Situation und der damit verbundenen Anpassung der Gebäude an den Geländeverlauf werden für die unterschiedlichen Teilbereiche gesonderte Festsetzungen für die EFH in m ü.NHN getroffen und in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Diese Höhenfestsetzungen berücksichtigen auch die durch das Entwässerungskonzept vorgegebenen Rahmenbedingungen und dienen als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe (Gh_{max}).

Da nur noch Flachdächer mit Dachbegrünung vorgesehen sind, wird auf die gesonderte Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verzichtet.

Außerdem ist durch die geländebezogene Höhenfestsetzung und die Reduzierung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe gegenüber dem Vorentwurf in Verbindung mit der Festsetzung von Flachdächern mit Dachbegrünung eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche uneingeschränkt zulässig.

Zusätzlich werden im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichnete Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (St, Ga, CP) dargestellt, so dass ausreichend Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen, auf denen die geforderte erhöhte Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit (vgl. Ziffer 8) nachgewiesen werden kann sowie sogar darüber hinaus gehend weitere Stellplätze möglich wären.

Auf den gesondert gekennzeichneten Flächen sind auch weitere Nebenanlagen zulässig, insbesondere auch solche, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen oder die für nachzuweisende Fahrradstellplätze benötigt werden.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports müssen zu den bestehenden Verkehrsflächen Abstände einhalten, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

6. Straßenverkehrsflächen

Um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes zu dokumentieren, werden sowohl öffentliche als auch private Straßenverkehrsflächen in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, wobei die Gestaltung und Aufteilung der Flächen nicht Sache des Bebauungsplanes ist.

Um den ruhenden Verkehr aus der „Steigstraße“ zu halten, werden öffentliche Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen werden gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes entlang der Steigstraße in Richtung Süden erweitert. Auch hier ist die Gestaltung und Aufteilung der Flächen nicht Sache des Bebauungsplanes.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Es wird festgesetzt, dass das unbelastete Oberflächenwasser gesondert abgeleitet werden muss. Außerdem sind Drossel- und Puffereinrichtungen vorzusehen, wenn ein Anschluss des Überlaufs an bestehende Mischwasserkanäle erfolgt. Dadurch soll eine Überlastung der bestehenden Kanäle vorgebeugt werden.

8. Versorgungsflächen

Aufgrund der optischen Wirkung sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz der Neubebauung sowie zum Schutz der Unterlieger und der Umgebungsbebauung vor wild abfließendem Wasser sind auf den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen Entwässerungsgräben auf den privaten Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, so dass eine verzögerte Einleitung in bestehende oder neu herzustellende Entwässerungsleitungen sichergestellt wird. Zum dauerhaften Erhalt der Anlage werden ergänzende Festsetzungen getroffen:

- Die erstmalige Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege und die dauerhafte Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grabens verantwortlich.

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

11. Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden folgende Regelungen getroffen:

11.1. Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sowie als Ausgleich für den Verlust der Thuja-Hecke am westlichen Rand des Plangebietes.

11.2. Pflanzgebot Strauchgruppen

Je angefangene 300 m² Wohngebietsfläche (WA) ist eine Gruppe von 3 Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann im Zuge der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke frei gewählt werden.

Empfohlen wird die Anordnung der Strauchgruppen vor allem am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes. Damit soll eine Ortsrandeingrünung mit Pufferflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und eine innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Geprüft werden sollte im Zuge der Erschließung und Bebauung, ob Teile der vorhandenen Thuja-Hecke im Gebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings erhalten und in das Begrünungskonzept integriert werden können.

11.3. Pflanzgebot Dachbegrünung

Insgesamt sind mindestens 1.000 m² der neu entstehenden Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen.

Neben der Schaffung zusätzlicher Nahrungs- und Lebensräume für Insekten und Vögel wird hierdurch auch eine Pufferung und verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und eine zusätzliche Verdunstung und damit eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreicht. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung damit zur Entlastung der Kanalisation bei.

11.4. Pflanzgebot Ortsrandeingrünung

Zum Schutz der im Westen angrenzenden FFH-Mähwiese werden zusätzliche Pflanzfestsetzungen am westlichen Rand des Plangebiets getroffen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind deshalb je Gebäudegrundstück im nördlichen Teil mindestens 3 Sträucher und im südlichen Teil (Längsgrundstücke) mindestens 5 Sträucher gemäß der Pflanzenliste zum Pflanzgebot Strauchgruppen im unmittelbaren Umfeld des Schutzgrabens unter Einhaltung der gesetzlich geforderten Grenzabstände anzupflanzen. Sofern die bestehende Thujahecke in den betreffenden Abschnitten erhalten bleibt, kann auf diese Pflanzung verzichtet werden.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Zugelassen werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°. Damit wird eine Dachbegrünung ermöglicht mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Biotope, Grund- und Oberflächenwasser sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse.

Gleichzeitig kann die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert werden.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Weitergehende Regelungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Festsetzung von Flachdächern nicht erforderlich. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, muss aber mit der festgesetzten Dachbegrünung kombiniert werden und darf nur aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des Klimaschutzgesetz BW (KSG BW) in der jeweils aktuellsten Fassung und die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 oder aktueller verwiesen.

3. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zum Schutz das Niederschlagswassers werden bestimmte Materialien ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

4. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

5. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen. Aufgrund der Lage im Wohngebiet werden freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Windkraftanlagen nicht zugelassen.

Zudem werden Schottergärten aus Gründen des Naturschutzes nicht zugelassen.

6. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zu vermeiden sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei der Einfahrt in angrenzende öffentliche Straßen wird die Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Es muss die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet sein, weitere Regelungen werden nicht getroffen. Es gilt daher das Nachbarschaftsrecht.

7. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann.

Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den Maximalwert von zwei Stellplätzen je Wohneinheit gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW auf den privaten Grundstücken geführt werden. Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist die hierfür erforderlichen Flächenabgrenzungen nach.

X. Anlagen

1. Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 27.11.2020 für die Sitzung am 15.12.2020~~

~~Geänderte Fassung vom 28.10.2021
für die Sitzung am 15.11.2021~~

Geänderte Fassung vom 22.03.22 für die Sitzung am 04.04.22

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de