Einladung
zur Sitzung des Ortschaftsrates Fischbach

Herzlich lade ich Sie zur öffentlichen
Sitzung des Ortschaftsrates Fischbach auf
Montag, 11.04.2022, 19:00 Uhr,
in der Bodenackerhalle in Fischbach ein

Tagesordnung:

Öffentlich:

1. Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Ortschaftsratssitzung gefassten Beschlüsse

2. Frageviertelstunde

3. Bebauungsplan "Steigäcker II", Ortsteil Fischbach

4. Wünsche und Anträge

5. Verschiedenes und Bekanntgaben

Nachfolgend zu Ihrer Information die Erläuterungen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Ich wünsche uns eine gute Beratung und hoffe, dass Sie an der Sitzung teilnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Engesser
Ortsvorsteher

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 042/2022

Federführung:	Rathaus	Datum:	30.03.2022
Bearbeiter:	Jürgen Lauer	Telefon:	07728 648 29

Beratungsfolge

Ortschaftsrat Fischbach 11.04.2022

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan "Steigäcker II", Ortsteil Fischbach

Sachverhalt:

In der Gemeinde Niedereschach stehen derzeit nur im Ortsteil Schabenhausen Bauplätze der Gemeinde für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen besteht im Ortsteil Fischbach die Möglichkeit einen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung zu entwickeln und nach einem entsprechenden Satzungsbeschluss zu erschließen.

Die betroffene Fläche befindet sich im Bereich der bestehenden Wohnbebauung „Steigäcker“ im Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet.

Ein 1. Zeichnerischer Planentwurf sowie ein erster schriftlicher Teil eines möglichen Bebauungsplans sind als Anlagen beigefügt.

Beschlussvorschlag:

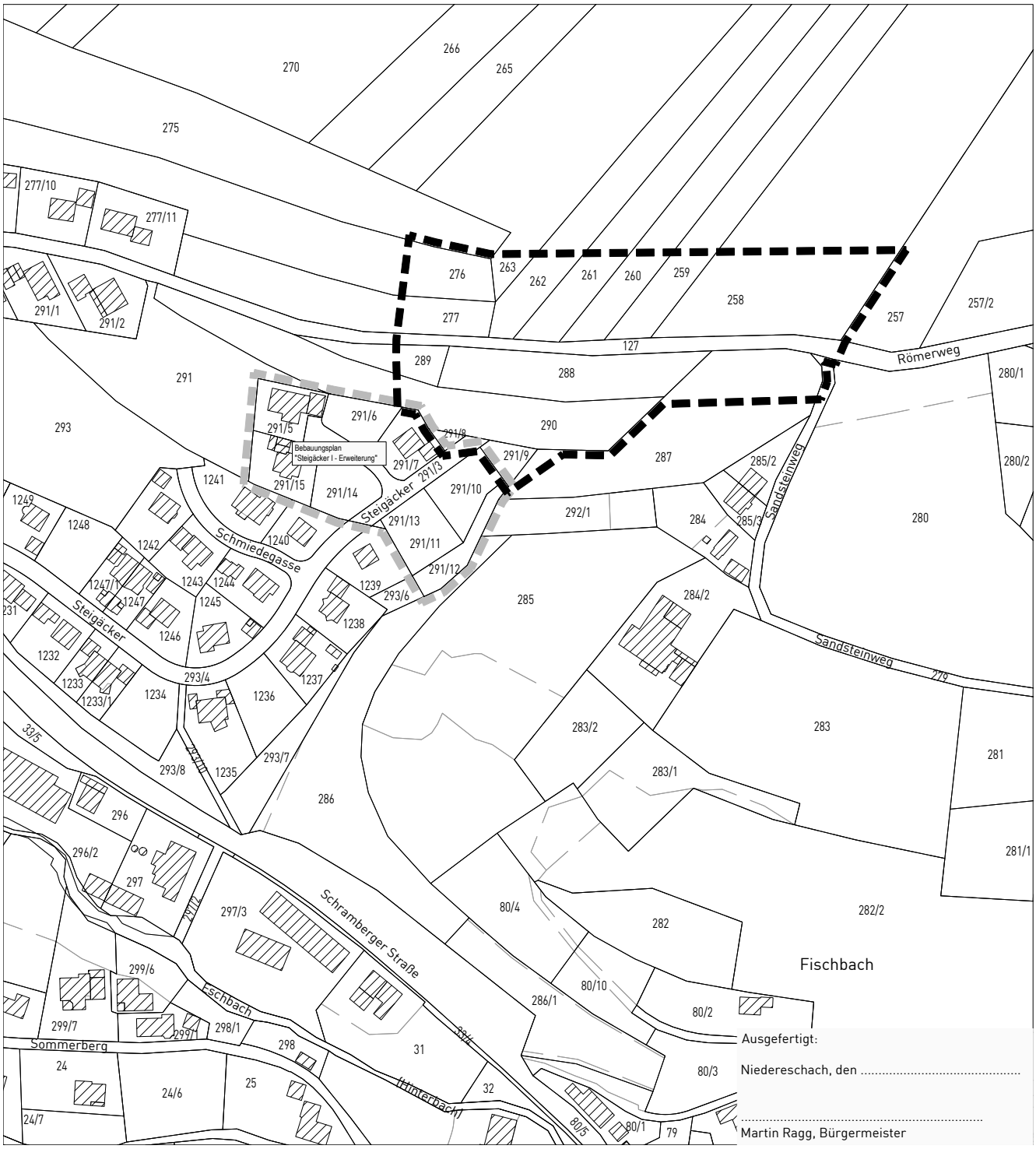
Der Ortschaftsrat beschließt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechend den beigefügten Unterlagen für das Gebiet „Steigäcker II“ zu empfehlen.

Bebauungsplan "Steigäcker II"

in Niedereschach - Fischbach

Schwarzwald-Baar-Kreis

ABGRENZUNGSPLAN



Ausgefertigt:

Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg, Bürgermeister

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Maßstab:	1 : 2.500	Projektnummer: 13025 Plannummer: 13025/abgr-1.2

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2018_UTM_92
SF/Gr	20.04.21	Abgrenzungsplan	
SF/Gr	04.04.22	Erweiterung Geltungsbereich	

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

Gemeinde Niedereschach

Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Steigäcker II“

Regelverfahren

in Niedereschach – Fischbach

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 04.04.2022 für die Sitzung am - Abstimmungsfassung -

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 04.04.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für die Dachformen und Dachneigung:

- Die Wahl der Dachform ist frei
- Es sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten Dachstreifen begrenzt sein.

2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen oder mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zu versehen. Kombinationen beider Nutzungsformen zulässig.
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden und eine Größe von max. 1m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehältersowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Pflanzung standort- oder naturraumfremder Nadelgehölze, z.B. Thuja, Fichten

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Dabei dürfen nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,4 verwendet werden. Auch die Unterbauten sind entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Nicht geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Gehwegen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Die Höhe der restlichen Einfriedungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht.

2.5 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude darf nur eine Antenne / Paraboloide Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

- Bezug von der Wohnungsgröße herstellen ?

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2022 für die Sitzung am - Abstimmungsfassung -

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

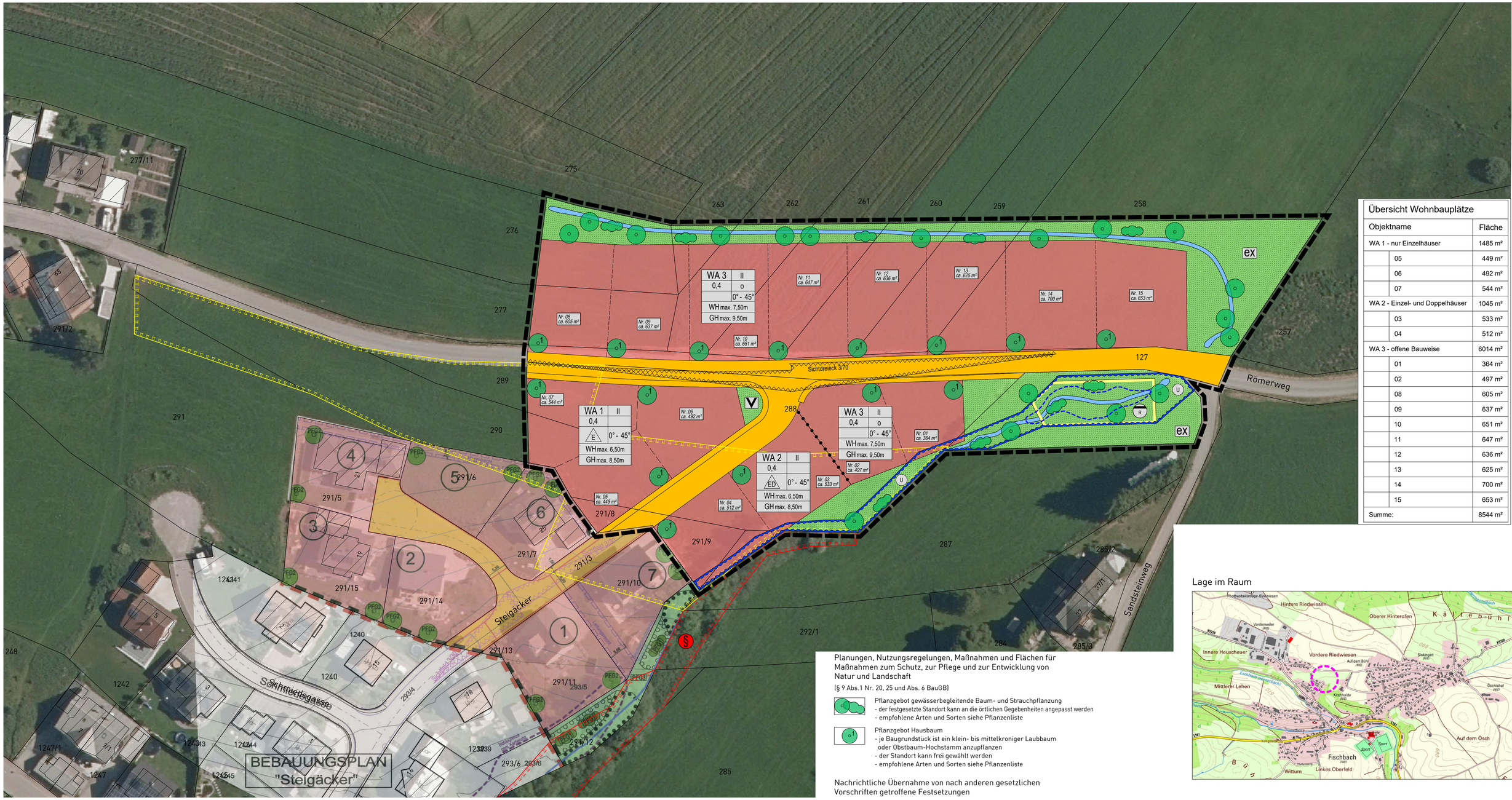
Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)



Übersicht Wohnbauplätze		
Objektname		Fläche
WA 1 - nur Einzelhäuser		1485 m²
	05	449 m²
	06	492 m²
	07	544 m²
WA 2 - Einzel- und Doppelhäuser		1045 m²
	03	533 m²
	04	512 m²
WA 3 - offene Bauweise		6014 m²
	01	364 m²
	02	497 m²
	08	605 m²
	09	637 m²
	10	651 m²
	11	647 m²
	12	636 m²
	13	625 m²
	14	700 m²
	15	653 m²
Summe:		8544 m²

Lage im Raum

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Bebauungsart	Dachneigung, als Mindest und Höchstmaß
Wandhöhe, als Höchstmaß	
Gebäudehöhe, als Höchstmaß	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

R — Flächen für Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

V — Straßenbegleitgrün

ex — extensives Grünland

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 4 BauGB)

naturnah gestalteter Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

U — Schutzgebiet für Oberflächengewässer hier: Uferrandstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Pflanzgebot Hausbaum
- je Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen
- der Standort kann frei gewählt werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

FFH Mähwiese

§ — Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr.10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige unverbindliche Planzeichen

4641 4640 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäudebestand

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5 — mögliche Bauplatznummer

Bebauungsplan
"Steigäcker II"
in Niedereschach - Fischbach
Schwarzwald - Baar - Kreis

Arbeitsplan Städtebauliche Konzeption

Maßstab: 1 : 500

Projektnummer: 13025
Plannummer: 13025/konz-1.1

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2018_UTM_92
SF/Gr	04.04.22	Vorentwurf mit Erweiterung - Abstimmungsfassung	

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

Gemeinde Niedereschach

Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Steigäcker II“

Regelverfahren

in Niedereschach – Fischbach

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 04.04.2022 für die Sitzung am - Abstimmungsfassung -

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 04.04.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☐	☒
Anlagen für Verwaltungen	☐	☐	☒
Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist in m ü.NHN im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Abweichungen um +/- 60 cm sind zulässig.

Für Pult- u. Flachdächer werden abweichende maximale Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt:

Pultdächer:

Für Pultdächer gilt:

- Maximale zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 2,00 m.
- Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt ist gilt:
  Maximal zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 1,00 m.

Flachdächer:

Für Flachdächer gilt:

- Maximale zulässige Gebäudehöhe = WHmax gem. Planeintrag plus 0,50 m
- Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt ist gilt:
  Maximal zulässige Gebäudehöhe = GHmax gem. Planeintrag minus 1,00 m.

2.4 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.4.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

2.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.5.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen nur mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.

Für WA 1 gilt: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für WA 2 gilt: Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für WA 3 gilt: In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

2.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Es werden keine Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die LBO geregelt.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.6.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Wandhöhe an der Traufseite von Garagen darf max. 3,2 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

2.6.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

2.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

2.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.9.1 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

Die als öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün" festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.2 Öffentliche Grünflächen – extensives Grünland

Die als öffentliche Grünfläche „extensives Grünland" festgesetzten Flächen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

2.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- wird ergänzt

2.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.12 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Wassergräben auf den öffentlichen Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal sichergestellt wird.

- die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.

2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

2.14 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.14.1 Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Gehölzpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.14.2 Pflanzgebot Hausbaum

Je Baugrundstück ist ein Laub- oder Obstbaum, gemäß Pflanzenliste, zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.5 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnah-mestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.9 Pflanzliste

wird ergänzt

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2022 für die Sitzung am - Abstimmungsfassung -

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

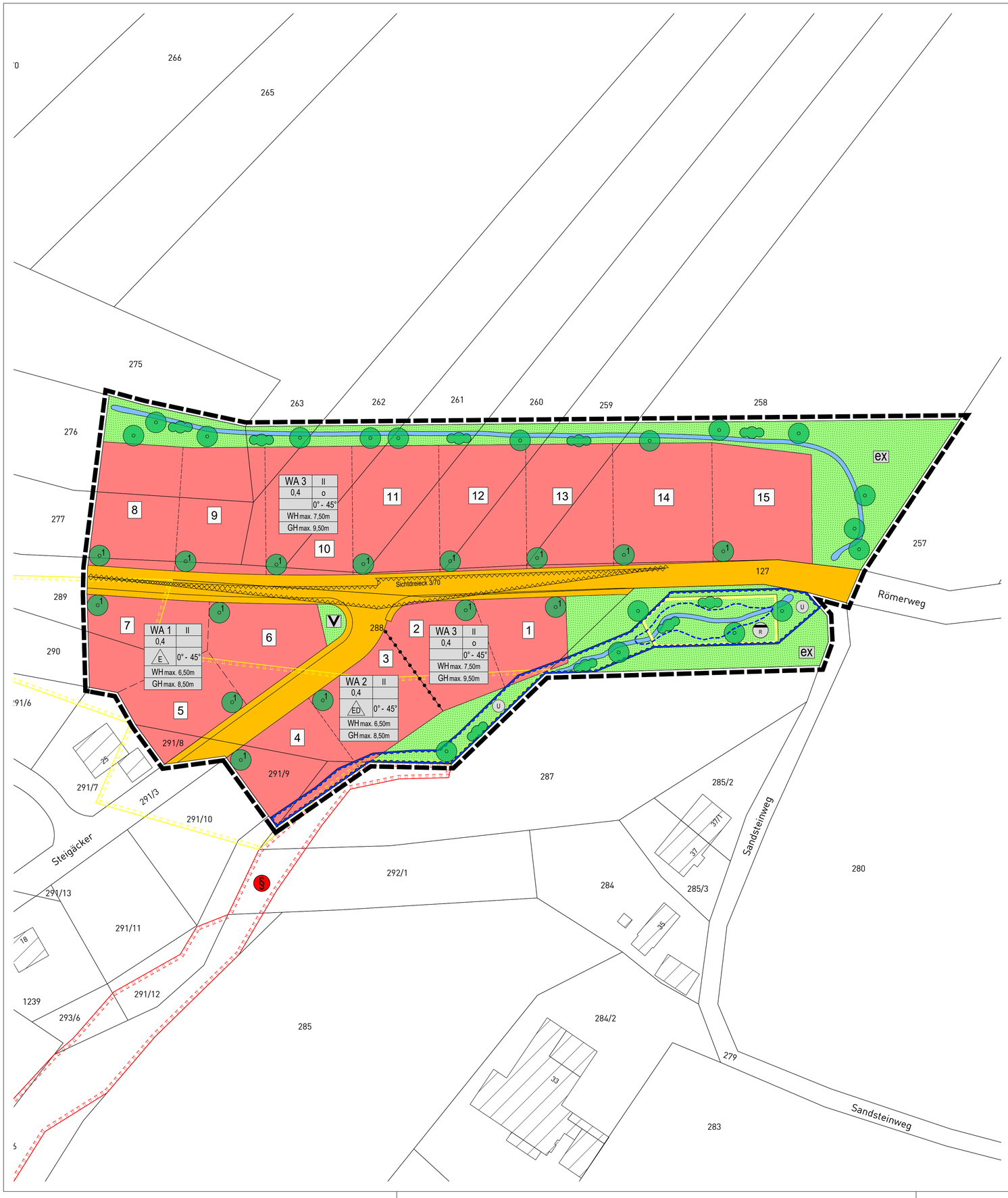
Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats über-einstimmt.

Ausgefertigt Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Bebauungsart	Dachneigung, als Mindest und Höchstmaß
Wandhöhe, als Höchstmaß	
Gebäudehöhe, als Höchstmaß	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

R — Flächen für Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

V — Straßenbegleitgrün

ex — extensives Grünland

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 4 BauGB)

naturnah gestalteter Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

U — Schutzgebiet für Oberflächengewässer hier: Uferrandstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Pflanzgebot Hausbaum
- je Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen
- der Standort kann frei gewählt werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

FFH Mähwiese

§ — Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr.10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige unverbindliche Planzeichen

4641 / 4640 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäudebestand

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5 — mögliche Bauplatznummer

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: __.__.____

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): vom __.__.____ bis __.__.____

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7): __.__.____

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): vom __.__.____ bis __.__.____

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7): __.__.____

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): __.__.____

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis __.__.____

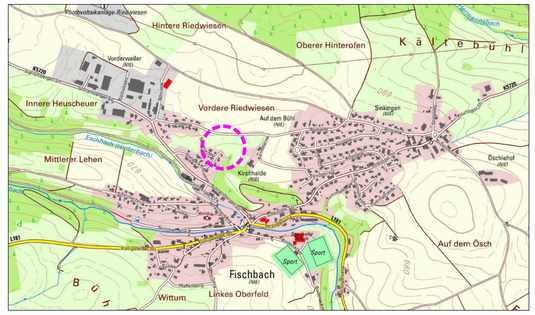
.....
Stempel / Unterschrift

Ausgefertigt:

Niedereschach, den .....

Martin Ragg, Bürgermeister

Lage im Raum



Bebauungsplan
"Steigäcker II"
in Niedereschach - Fischbach
Schwarzwald - Baar - Kreis

Zeichnerischer Teil - Abstimmungsfassung

Maßstab: 1 : 500

Projektnummer: 13025
Plannummer: 13025/bbp-1.2

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2018_UTM_92
SF/Gr	22.04.21	Vorentwurf	
SF/Gr	04.04.22	Vorentwurf mit Erweiterung - Abstimmungsfassung	

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0