

## GEMEINDE NIEDERESCHACH

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

### und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

### des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Unterm Hummelberg“ der Gemeinde Niedereschach

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachungen vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) -- **BauGB**
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) , -- **BauNVO**
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) -- **PlanzV 90**
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V vom 31.08.2015 | 1474 – **BNatSchG**
5. Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) 23.06.2015 (GBl 2015, 585) – **LNatSchG**
6. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 14.10.2015 (GBl. S. ??, LTDrS 15/7573) -- **GemO**
7. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) -- **LBO**

In Ergänzung des zeichnerischen Teils gelten folgende Festsetzungen:

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET – gem. § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  - 1.1.1. Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind zulässig:
    - nur Wohngebäude für betreutes Wohnen durch Personen, die 60 Jahre und älter oder dauerhaft pflegebedürftig oder mindestens zu 50% schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches sind.
  - 1.1.2. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
    - Einrichtungen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 und § 4 Abs.3
2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - 2.1.1. Die max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Planeintrag (Nutzungsschablone)
  - 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Die max. zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den Planeinträgen (Nutzungsschablone)
  - 2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Die max. zulässigen Geschossflächen ergeben sich aus den Planeinträgen (Nutzungsschablone)
  - 2.4. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Eintrag im Plan (Nutzungsschablone) als festgesetzter Höchstwert.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen (PlanzV 3.5) ausgewiesen
4. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - 4.1. Für das Plangebiet werden keine Firstrichtungen festgeschrieben.
  - 4.2. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ergibt sich aus dem Planeintrag (Nutzungsschablone)
5. **Flächen für Stellplätze und Garagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - 5.1. Anstelle von Garagen sind entsprechende Stellplätze zugelassen.

**6. Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1. Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

**7. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

7.1. In der im Plan eingetragenen öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung ist der dort vorhandene Bewuchs (Bäume, Sträucher) zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen sind nur mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölze für Ufergehölz zulässig.

7.2. Die Grünfläche zwischen dem bestehenden Weg und der Eschach ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und naturnah anzulegen und zu pflegen.

**8. Eingriffsregelung**

Der Eingriff in die in dem Bebauungsplan „Wohnanlage Eschach“ bereits festgesetzte Ausgleichsfläche im Plangebiet ist gleichwertig zu ersetzen. Dazu ist auf Flurstück Nr. 17 Gemarkung Niedereschach (6030) in der in der Abbildung markierten Fläche eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen; es ist ein ein- bis zweimaliger Schnitt jährlich mit Abräumen des Mähguts durchzuführen.



**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

**1. Dachform, Dachneigung**

**1.1. Dachform bei Hauptgebäuden**

im WB kein Flachdach, Pultdach

**1.4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebel**

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

## 2. Erdgeschossfußboden

- 2.1. Siehe Eintragungen im Plan (Nutzungsschablone) Abweichungen von +/- 20cm sind zulässig.

## 3. Äußere Gestaltung

- 3.1. Dächer  
Es sind ortsübliche Dacheindeckungen und Farben zu verwenden. Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig.

## 4. Einfriedung

- 4.1. Als Einfriedung entlang der Straße sind Hecken, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune bis max. 0,7m Höhe zugelassen.
- 4.2. Der Besitzer der Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Bordstein) verpflichtet.

## 5. Freileitungen

- 5.1. Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

## 6. Antennen

- 6.1. Es ist nur eine Außenantenne auf einem Gebäude zulässig.
- 6.2. Eine Satellitenantenne ist nur in der Farbe der Dacheindeckung und nur eine je Gebäude zulässig

## 7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 7.1. Zufahrten, PKW-Stellplätze und Stellplatzvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

## 8. Oberirdische Behälter

- 8.1. Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

## 9. Dachflächenwasser

- 9.1. Zisternen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken sind ausdrücklich erwünscht. Es wird empfohlen, ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzusehen. Für begrünte Dächer kann der Wert von 0,05 m<sup>3</sup> in Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Wasserbehörde reduziert werden. Der Überlauf ist an den RW- Kanal anzuschließen.
- 9.1.1. Zisternen sind im Gebäude oder unterirdisch vorzusehen. Die Brauchwassernutzung („Inhouse - Nutzung“) wird empfohlen.

- 9.1.2. Das nicht in Regenwasserzisternen aufgefangene Dachflächenwasser ist im Trennsystem entweder oberflächlich oder im Regenwasserkanal abzuleiten.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **C. HINWEISE UND WEITERE BESTIMMUNGEN; NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** gem. §9 Abs. 6 BauGB

- 1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht in das FFH-Gebiet „Eschachtal“ (Nr. 7817-341). Die Eschach und ihre Ufergehölze entlang der Ostgrenze des Plangebiets gehören zu den geschützten FFH-Lebenstraum-Typen und der Auwald -Streifen ist gemäß FFH-Richtlinie zudem prioritär geschützt. Dieser Bereich ist zugleich nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG Bad.-Württ. als Biotop geschützt (Biotop Nr. 7817-326-0040: Eschach N Niedereschach).
- 1.2. Während der Bauphase sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Eschach und ihre Gehölze weitgehend geschont werden bzw. Beeinträchtigungen auszuschließen sind (z.B.: Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920, Vermeidung von Stoffeinträgen in die Eschach).

### **2. Artenschutz**

- 2.1. Sofern in den Gehölzbestand am Westrand des Geltungsbereichs eingegriffen wird, ist dieser Eingriff außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel auszuführen.

### **3. Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg**

- 3.1. Beim Zutreten von Bodenfunden bei Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, Telefon 0761-208 3500, unverzüglich zu benachrichtigen

### **4. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**

- 4.1. Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen. Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Soweit als möglich wird ein Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken vorgeschlagen.
- 4.2. Bei bodenkundlichen Problemen können allgemeine Bodeninformationen entsprechenden Bodenkarten und Bodenschätzungskarten entnommen werden.
- 4.3. Auf Grund von ungleichmäßigen Baugrundhebungen und – Senkungen werden objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundungen dringend empfohlen.
- 4.4. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden sind die Bohrungen mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

### **5. Baugrundgutachten**

- 5.1. Im Zuge der Planaufstellung wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

- 5.2. Es wird ausdrücklich empfohlen, im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren baugrundtechnische Untersuchungen durchzuführen.

**6. Energiedienst / Kraftwerk Laufenburg**

- 6.1. Der Energieträger behält sich vor, die im Zusammenhang mit der Verlegung von Ortsnetzkabeln und der Erstellung von Kabelverteilerschränken erforderlichen Tiefbauarbeiten durch eine von ihm beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.

**7. Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH**

8. Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist gewährleistet, der Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt mit Bau der Erschließungsmaßnahmen.

**9. Deutsche Telekom**

10. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.
11. Eine frühzeitige Abstimmung (6 Monate vor Baubeginn) mit dem Straßenbau sowie den übrigen Erschließungsarbeiten ermöglicht eine unterirdische Leitungsführung.
12. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Niedereschach, den 11.01.2016

Martin Ragg, Bürgermeister

---

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die textlichen sowie bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Niedereschach übereinstimmen.

Ausgefertigt:

Niedereschach, den .

Martin Ragg, Bürgermeister