

Änderungen gegenüber der Fassung vom 12.10.2015 sind grau hinterlegt

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Vorderer Herrenberg Teil 3 und 1. Änderung Vorderer Herrenberg Teil 2"
der Gemeinde Niedereschach

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes / §9 (8) Satz 2 BauGB

1.0. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach hat in der Sitzung vom 12.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Vorderer Herrenberg Teil 3“ aufzustellen.

Er hat den Zweck, innerhalb des Geltungsbereichs (Flst. 18i.T. 23/5i.T., 26 i.T., 27i.T., 2609) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Hierdurch soll der Bedarf an Baugrundstücken in Niedereschach (Kernort) gedeckt werden.

2.0. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist seit dem 28.02.1998 rechtsverbindlich.

In der 7. Änderung des FNP 2009 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.0. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,7 ha.

Es hat eine Ausdehnung von ca. 125 m in Ost-West-Richtung und von ca. 40 m bis 75 m in Nord-Süd-Richtung.

Es wird nördlich durch das Baugebiet Vorderer Herrenberg Teil 2, westlich durch die Flurstücke 23/5i.T, 26i.T, 1231i.T, südöstlich durch die Bebauung oberhalb der Straße „Hummelberg“ und im Westen durch den Weg Flst. 689 begrenzt.

Das Gelände fällt gleichmäßig in östlicher bis südöstlicher Richtung ab. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 655 m üNN im Nordwesten und 647 m üNN im Südosten.

Die künftigen Baugebietsflächen sind bisher überwiegend als Grünland genutzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Der Bebauungsplan greift im Norden in den rechtskräftigen Bebauungsplan Vorderer Herrenberg Teil 2 ein. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 490 m².

4.0. ERSCHLIESSUNG

4.1. STRASSEN UND WEGE

Die innere Erschließung der Bauplätze erfolgt über die Verlängerung des Amselweges. Diese endet nach ca. 90 mit einer Wendemöglichkeit. Eine Verbindung mit der Steigstraße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht vorgesehen.

4.2. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz von der Wasserleitung DN 100 im Amselweg.

4.3. STROMVERSORGUNG

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.
Versorgungsträger ist die Energiedienst Donaueschingen.

4.4. SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle in den Schmutzwasserkanal vom Baugebiet Vorderer Herrenberg Teil 1 eingeleitet.

4.5. REGEN- und OBERFLÄCHENWASSER

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke, der befestigten Hofflächen und das Dachflächenwasser werden über die Regenwasserkanalisation der Kappeler Eschach zugeführt. Zur Retention und Drosselung des Spitzenabflusses ist das Oberflächenwasser von den einzelnen Bauplätzen auf den Grundstücken vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal mittels einer Zisterne zu puffern.

4.6. ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“. Dies ergibt sich aus der Darstellung im FNP.

6.0. FREIFLÄCHEN

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im Wesentlichen private und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Private Wege, Fahr- und Stellplatzflächen sind grundsätzlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um dem Boden den natürlichen Feuchtigkeitsausgleich zu ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster und in Sand verlegtes Verbundsteinpflaster).

7.0. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnung erstellt. Dieser Umweltbericht liegt den Unterlagen als gesonderter Bestandteil der Begründung bei.

In diesem Zusammenhang wird auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft und in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Dieser Fachbeitrag ist derzeit in Bearbeitung, ein Zwischenbericht ist den Unterlagen beigelegt. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden mit Aufstellung des Umweltberichts abgehandelt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden in einem separaten Grünordnungsplan beschrieben.

8.0. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

8.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der gewachsenen Siedlungsstruktur und trägt der Nachfrage nach ergänzender Bebauung und Grundstücksnutzung Rechnung.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die dem Gebietscharakter entsprechende zulässige GRZ und GFZ sowie durch die max. zulässige Gebäudehöhe, um eine Einpassung der Bebauung in das Ortsbild sowie in das Gelände im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahlen GRZ von 0,4 im „Allgemeinen Wohngebiet“ stellen die zulässigen Obergrenzen nach §17 BauNVO dar.

- Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (zulässig: Einzel- und Doppelhäuser, und zum Teil Hausgruppen) wird der vorhandenen Baustruktur der umgebenden Bebauung Rechnung getragen.

- Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen eine städtebaulich gute Einpassung in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Topographie sicherstellen.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vorgegeben. Dies ermöglicht eine flexible Anordnung von Gebäudestandorten und Stellplatzflächen.

- Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen eine städtebaulich gute Einpassung in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Topographie sicherstellen.

- Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden im Sinne einer möglichst flexiblen Planung der einzelnen Bauvorhaben nicht festgelegt. Die Abstände der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken ermöglicht eine weitgehend freie Gestaltung.

- **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die festgesetzte Höchstzahl gewährleistet eine dem Gebietscharakter entsprechende angemessene bauliche Entwicklung und Struktur.

- **Verkehrsflächen**

Die gewählten Straßenquerschnitte von 5,00 m entsprechen der Nutzung als Wohngebiet unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion.

- **Grünflächen mit Zweckbestimmung Ausgleich / Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die auf Privat-Grundstücken zu pflanzenden Bäume setzen städtebauliche Akzente. Sie sind von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Vegetationsperioden zu pflanzen, danach dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Der durch die Topographie bedingte Ausgleich von Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Herstellung der Verkehrsflächen ist von den betroffenen Grundstückseigentümern hinzunehmen. Die dafür beanspruchten Flächen befinden sich innerhalb des Abstandes der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

8.2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- **Dachform, -neigung und -aufbauten**

Die festgesetzten Dachformen, -neigungen und aufbauten entsprechen dem beabsichtigten Gebietscharakter stellen eine geordnete einheitliche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicher. Sie ermöglichen eine größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung der Einzel-Bauvorhaben.

- **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die schwierigen topographischen Verhältnisse lassen eine genaue Festlegung der EFH kaum zu. Die Festsetzung ermöglicht es, die EFH des Gebäudes den Wünschen des Bauherren unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und der angrenzenden Bebauung festzulegen.

- **Äußere Gestaltung**

Die festgesetzten Gestaltungsmerkmale entsprechen dem beabsichtigten Gebietscharakter und stellen eine geordnete einheitliche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicher.

- **Einfriedigungen**

Die festgesetzten Merkmale für Einfriedigungen entsprechen dem beabsichtigten Gebietscharakter und stellen eine geordnete einheitliche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicher. Die gewählten Maßnahmen tragen ferner zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit im Plangebiet bei.

- **Freileitungen / Antennen**

Die Festsetzungen stellen eine geordnete und optisch befriedigende städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicher.

- **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Mit diesen Festsetzungen soll die erforderliche Anpassung der Gebäude in das natürliche Gelände und die geplante Erschließung sichergestellt werden.

Gleichzeitig soll mit den festgesetzten Maßnahmen der durch die geplante Bebauung eingeschränkten Eignung des Geländes für die Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

- **Oberirdische Behälter**

Die Festsetzung stellt eine geordnete und optisch befriedigende städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicher.

- **Ober- und Dachflächenwasser**

Die Festsetzung von Zisternen schafft Retentionsraum und dient der nachhaltigen Schonung der natürlichen Ressourcen (hier: Wasser) und ermöglicht die Verwendung des Regenwassers in Haus (Brauchwassernutzung) und Außenbereich (Gartenbewässerung).

8.3 Eingriff in Bebauungsplan Vorderer Herrenberg Teil 2

Um eine bessere Bauplatzeinteilung und einen günstigeren Zuschnitt für eine Wohnbebauung zu erhalten, wird in den Bebauungsplan Vorderer Herrenberg Teil 2 eingegriffen. Im betroffenen Bereich wurde im Bebauungsplan Vorderer Herrenberg Teil u.a. ein Spielplatz ausgewiesen. Unter Nutzung einer Fläche im Baugebiet Vorderer Herrenberg Teil 3 erhält man ein gut zugeschnittenes Bauplatz. Auf einer Fläche im Teil 3, die für eine Bebauung ungünstig zugeschnitten ist, wird nun der Spielplatz ausgewiesen.

9.0. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet gliedert sich in:

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,56 ha
Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	0,05 ha
Straßenflächen	0,09 ha

Gesamt 0,71 ha

10.0. KOSTEN

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die voraussichtlichen Kosten der Erschließung:

Kanal- und Hausanschlüsse	150 T€
Öffentliche Verkehrsanlagen	171 T€
Wasserversorgung	33 T€

Gesamt	354 T€

Nicht enthalten sind Verwaltungskosten sowie Kosten für den Grunderwerb.

11.0. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Vorderer Herrenberg Teil 3 und 1. Änderung Vorderer Herrenberg Teil 2" bildet die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung und den Erwerb und die Erschließung unbebauter Grundstücke, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Entwurf + Planfertigung
Dornstetten, 11.01.2016

Niedereschach, den

.....
R. Autenrieth

.....
Ragg, Bürgermeister

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

Ausgefertigt
Niedereschach, den
Bürgermeisteramt