

**Gemeinde Niedereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan  
„Steigstraße“**

**Regelverfahren  
in Niedereschach**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 15.12.2020

*Vorentwurf*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## Inhaltsübersicht

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

## 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.

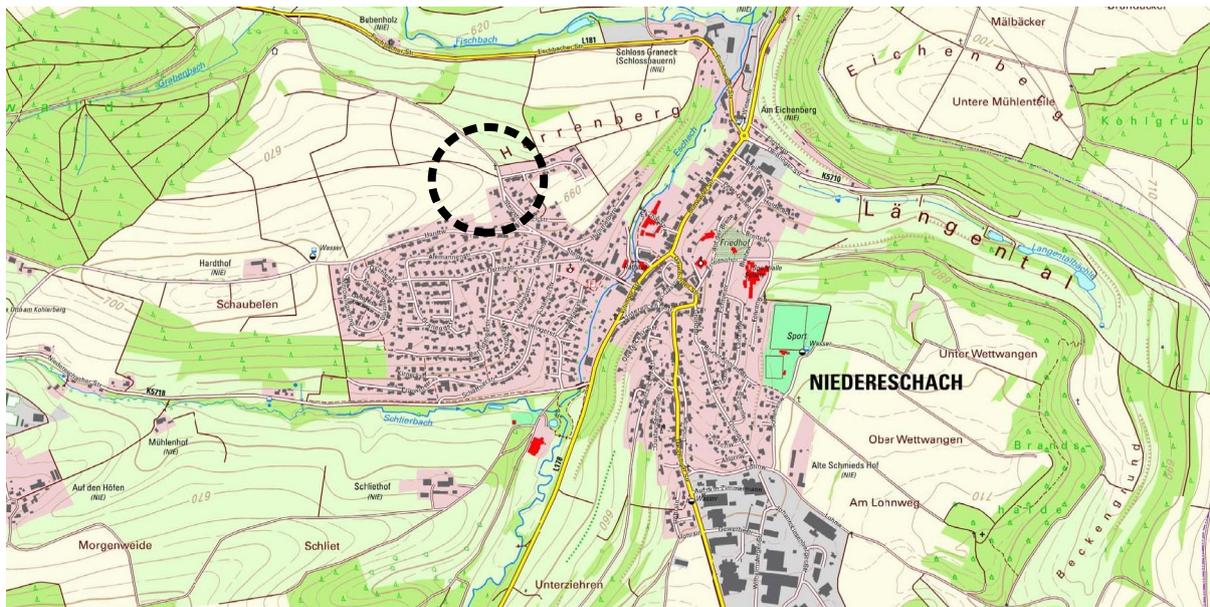
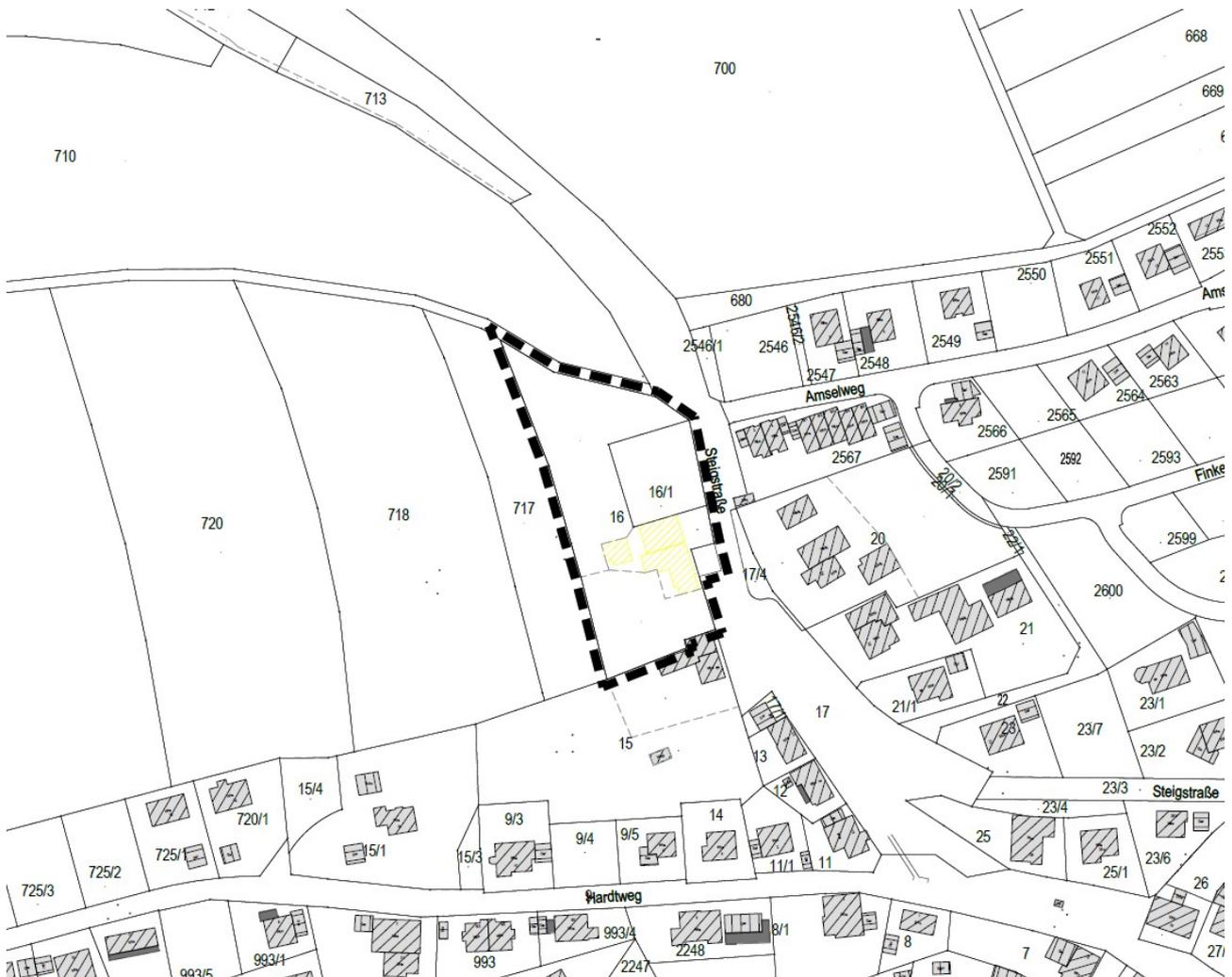


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,49 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T..



III-1: 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 <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

##### 1. Übergeordnete Planungen

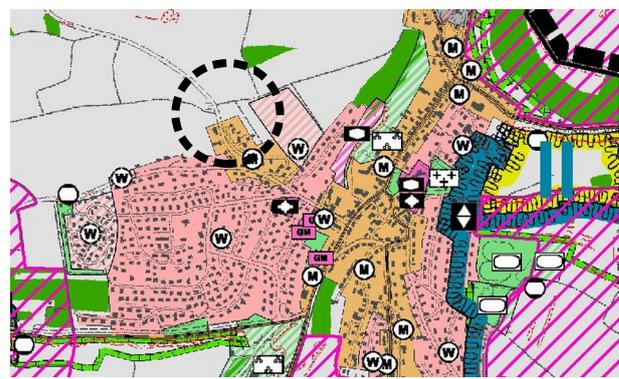


Abb. IV-1: Ausschnitt Regionalplan

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,
- private Gärten,
- Straßenverkehrsflächen.

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

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

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

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

## VI. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern. Jedes Reihnhaus verfügt über zwei zugeordnete Parkplätze. 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.



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

---

## **2. Verkehrliche Erschließung**

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

---

## **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.

## **VII. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

---

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## 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

---

Da die LBO die Grenzabstände zur angrenzenden Bebauung und zu den Verkehrsflächen regelt, wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung.

### 3. Zulässige Grundflächenzahl

---

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### 4. Zulässige Geschossflächenzahl

---

Die zulässige Geschossflächenzahl ist an das Vorhaben angepasst.

### 5. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

---

#### 5.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Festsetzungen sind an das Vorhaben angepasst. Als Bezugshöhe wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche herangezogen, dadurch wird gewährleistet, dass sich das neue Baugebiet in das vorhandene Umfeld einfügt.

#### 5.2. Zahl der Vollgeschosse

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

### 6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

---

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

### 7. Straßenverkehrsflächen

---

Um den ruhenden Verkehr aus der „Steigstraße“ zu halten, werden öffentliche Stellplätze festgesetzt.

### 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung

---

Es wird festgesetzt, dass das unbelastete Oberflächenwasser gesondert abgeleitet werden muss. Dadurch soll eine Überlastung der bestehenden Kanäle vorgebeugt werden.

---

## **9. Versorgungsflächen**

Aufgrund der optischen Wirkung sind Versorgungsleitungen unterirdische zu verlegen.

---

## **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.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachform und Dachneigung**

---

Um auch moderne Bauformen zu ermöglichen, wird die Wahl der Dachform freigestellt.

### **2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten um zu gewährleisten, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhlungen“. Die Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf dabei insgesamt 2/3 der zugeordneten Trauflänge betragen und berücksichtigt damit in ausreichendem Maße, das Dachgeschoss adäquat als Wohnraum nutzen zu können.

### **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 des 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 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 privaten Grundstücken geführt werden.

## **X. Anlagen**

1. Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 27.11.20 für die Sitzung am 15.12.20

### **Bearbeiter:**

Laura Müller

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

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)