

Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN „Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“

Inhalt:

- Satzung vom 28.07.2014
- Lageplan vom 28.07.2014
- Bebauungsplan vom 28.07.2014
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 28.07.2014
- Örtliche Bauvorschriften vom 28.07.2014
- Begründung vom 28.07.2014
- Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom 28.07.2014

28. Juli 2014

ERNST+CO 
BERATENDE INGENIEURE GMBH

Goethestraße 6
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@ernst-co.de

Schwarzwald-Baar-Kreis

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

„Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg 05. März 2010 (GBL. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (GBL. , S. 389 und 440) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBI. S: 581), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBI. S. 55), hat der Gemeinderat am 28.07.2014 den Bebauungsplan „Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“ als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 28.07.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom 28.07.2014
2. den bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 28.07.2014
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 28.07.2014

§ 3 Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom 28.07.2014
- der Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom 28.07.2014
- Lärmgutachten vom 03.04.2014

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Niedereschach, den

Martin Ragg, Bürgermeister



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan „Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“

**Satzung
28.07.2014**



Goethestraße 6
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@ernst-co.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, in der Fassung vom 29.10.2004.
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“ vom 28.07.2014

1. **Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und §§ 6 + 9 BauGB)**

1.1 **Mischgebiet (MI)** – (§ 6 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Nicht zulässig sind die in § 6 (2) Nr.6 aufgeführten Gartenbaubetriebe, die in § 6 (2) Nr.7 aufgeführten Tankstellen sowie die in § 6 (2) Nr.8 aufgeführten Vergnügungstätten.

Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)**

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2. Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese darf nicht höher als 1,00m über der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Verkehrsfläche sein. Bezugspunkt ist die Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Seite des Baufensters. Mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamin) ist eine geringfügige Überschreitung möglich.

2.3 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. **Bauweise, Baugrenzen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)**

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind alle Hausformen – gem. Plandarstellung

3.2. Baugrenzen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie gem. Planeintrag

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag:

- P1: Private Carportanlage
- P2: Stellplätze privat
- F: Fußweg mit Brücke über die Eschach

4.4 Aus und Einfahrtsverbot gem. Planeintrag

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Eintragung der Gebäudehauptlängsrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB) „FFH-Gebiet“ / „Gewässerrandstreifen“ gemäß Planeintrag und Umweltbericht

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft „FFH-Gebiet Badische Eschach“ ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die vorhandene Bepflanzung, soweit sie als zu erhaltend festgesetzt ist, ist bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren ist zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Badischen Eschach, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen, ein Gewässerrandstreifen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Gewässerrandstreifen sind der Umbruch von Grünland und die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wozu auch Auffüllungen gehören, verboten. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, verboten. (§ 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 3 WG)

- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
gemäß Planeintrag

Einhausung Private Carportanlage P1:

Die festgesetzte private Carportanlage P1 ist komplett zu überdachen und mit Seitenwänden nach Norden und Osten, die nur im Bereich der Einfahrt unterbrochen werden dürfen, zu errichten (Schalldämmmaß der Bauteile mind. 20 dB).

Lärmschutzwand Stellplätze privat P2:

Die festgesetzten privaten Stellplätze P2 sind mit der im Plan eingetragenen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0m über der künftigen Stellplatzfläche zu versehen.

- 9. Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen**
gemäß Planeintrag und Umweltbericht

Aus den im Folgenden dargestellten grünordnerischen Maßnahmen werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, bzw. Grünordnungsplanes entwickelt. Bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im Anhang sind Arten beispielhaft aufgeführt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

- Der gesamte Wasser- und Uferbereich der Eschach ist während des Baubetriebes zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen und nach Ende der Baumaßnahmen eine Erhaltungspflege auszuführen.
- Erhaltung des Gehölzbestands, soweit möglich.
Die bestehende Linde direkt am Gebäudekomplex ist unbedingt zu erhalten (Naturdenkmal).

Insbesondere zu beachten:

- Der allgemeine Schutz von Bäumen, Gebüsch, etc. (gemäß § 43 NatSchG von Baden-Württemberg, Artikel 2, Absatz 1): vom 01.03. bis 30.09. des Jahres ist zu beachten, Ausführungszeitraum ab Ende September bis Anfang März, zur Schonung u.a. von Brutaktivitäten, Nestbau etc.
- Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode nach §43 NatSchG
- Gehölze werden durch Baumschutzmaßnahmen gemäß der Landschaftsbau-Norm DIN 18 920 vor mechanischen Beschädigungen sowohl am Stamm als auch im Wurzelbereich geschützt.
- Flächen werden durch Flächenschutz von der Befahrung durch Baufahrzeuge sowie von der Lagerung von Baumaterialien freigehalten. Es wird ein geeigneter Schutz nach DIN 18 920 durch Abgrenzung oder Einzäunung vorgesehen.
- Die detailliert zu schützenden Bäume und Flächen sind vor Bauausführung durch Kennzeichnung und wirksame Abtrennung festzulegen.

- Bodenverunreinigungen durch den Baubetrieb, durch Betriebsstoffe von Baumaschinen, Bauschutt und Abfällen sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam und schonend umzugehen. Auf die einschlägige Fachliteratur wird verwiesen.
- Vorhandener Oberboden ist zu sichern und während der Baumaßnahme fachgerecht auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind vor Verunreinigungen zu schützen und mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Einbau von durchlässigem Stellplatzbelag.
- Entsorgung, Abfälle (siehe Umweltbericht IV.5)
- Aufgrund von evtl. vorhandenen Fledermausquartieren darf ein Abriß von Gebäuden oder von Gebäudeteilen nur außerhalb der Wochenstubezeiten zwischen Mitte August und Mitte April erfolgen.

Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen:

- Die private Grünfläche zwischen Eschach und der Bebauung entlang der Eschachstraße wird als Gartenfläche festgesetzt.
- Die große, zusammenhängende Nadelgehölzreihe und einzelne Nadelgehölze (insgesamt ca. 20 Stück Fichten und Douglasien) im Gewässerrandstreifen der Eschach werden aufgrund ihrer Standortfremde gerodet. Als Ersatz wird im Gewässerrandstreifen eine Initialpflanzung bestehend aus *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erlen) in gleicher Stückzahl und in der Qualität Solitär mit drei bis vier Grundstämmen (3 xv., 250-300) festgesetzt. Außerdem sind größere Stecklinge der bruch- und Fahlweide zur Ufergestaltung und –sicherung zu pflanzen.
- Straßenbegleitend wird die Pflanzung von drei *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) jeweils in der Qualität StU 16-18 festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind, besonders auf befestigten Flächen, ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Zur Landesstraße ist ein Pflanzabstand von mind. 4,50 m einzuhalten. Festgesetzte Baumstandorte können um max. 5,0 m aufgrund der Planung verschoben werden.
- Im Böschungsbereich an den 10 neuen Stellplätzen wird die Pflanzung von sechs *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) in der Qualität StU 14-16 festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind, besonders auf befestigten Flächen, ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Festgesetzte Baumstandorte können um max. 5,0 m aufgrund der Planung verschoben werden.
- Entlang des Mühlenwegs wird ein *Acer platanoides* in der Qualität 16-18 festgesetzt. Der Baum ist als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für die Pflanzung sind, besonders auf befestigten Flächen, ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Festgesetzte Baumstandorte können um max. 5,0 m aufgrund der Planung verschoben werden.

- Die Grünfläche am Mühlenweg wird in eine Streuobstwiese umgewandelt. Neun Apfelbäume in der Qualität StU 16-18 werden auf der Fläche festgesetzt und sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Die darunter liegende Grünfläche wird als Zierrasen festgelegt. Ausgeführt wird eine Ansaat mit standortgerechter Wiesenmischung und extensiver Pflege.
- Dachbegrünung der Carportanlage als Lärmschutz über Parkflächen mit einem Aufbau von mind. 10 cm Dachgartensubstrat und einer Ansaat aus Wiesen-Kräuter-Sedum-Mischung.
- Für die Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich der Eschach, sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Gehäuse zu verwenden. Zu einer Abstrahlung der Beleuchtungsmittel auf das Gewässer Eschach darf es zu keiner Zeit kommen. Spezielle Blendrahmen sind zu verwenden.

10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtfelder entsprechend Planeintrag.

An der Zufahrt zur Eschachstraße (L 178) sind die im Lageplan eingezeichneten Flächen (Sichtflächen) von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,8 m über der Straße freizuhalten.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (§) und § 9 BauGB)

Alle Maßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlagen fertiggestellt sein. Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

11.2 Geh- und Leitungsrecht gem. Planeintrag (§ 9 BauGB)

L = Leitungsrecht

Die im B-Plan eingetragenen Rechte gelten für die Gemeinde bzw. die jeweiligen Leitungsträger

11.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

12. Grenzen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (§ 16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwen-den oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Dies gilt für den Mutterboden (humoser Oberboden) und den kulturfähigen Unterboden, die im Bedarfsfall getrennt zu lagern und wieder einzubauen sind. Bei Einbau des kulturfähi-gen Oberbodens auf angrenzenden Flächen ist hier zuvor der Mutterboden abzu-schieben und dann wieder aufzubringen. Die Sicherungspflicht gilt auch für Böden, die für Bauzufahrten, Baulager und Baustelleneinrichtungen vorübergehend in An-spruch genommen werden. Verdichtungen des Bodens sollen sich auf das geringst-mögliche Maß beschränken. Vor Aufbringung von Oberboden und Herstellung der Grünflächen soll durch eine Tiefenlockerung die Leistungsfähigkeit der Standorte hin-sichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wiederhergestellt wer-den (Vermeidung von Bodenverdichtungen im Untergrund, Erhalt der Grundwasser-neubildungsrate und der Versickerungsleistung).

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltminis-teriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächenin-an-spruchnahmen).

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und einge-baut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbi-ges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren. Baustraßen sollen mög-lichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten sollen nur auf gut ab-getrocknetem und bröseligem Boden durchgeführt werden.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regie-rungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Weg-kreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein soll-ten.

Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die ge-setzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan "Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)" ist als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Zisternen / Versickerung / Retention

Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser ist nach Möglichkeit in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Wohn- und Nebengebäude ist nur dann erlaubnisfrei, wenn sie im Sinne der Niederschlagswasserverordnung § 2 (2) schadlos erfolgt, d.h., daß „flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30cm mächtigem bewachsenen Boden [...] versickert wird“.

Der Überlauf von Zisternen darf nicht unterirdisch versickert werden.

Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten:

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung beim Sägewerk“ (westlicher Teil des Flst.-Nr. 99). Diese Fläche, auf der sich früher der Sägewerkeich befand, wurde Anfang der 60er Jahre mit Bauaushub aus Kappel aufgeschüttet. Im Zuge der letzten historischen Nacherhebung wurde diese Fläche jedoch als nicht relevant eingestuft (sog. A-Fall).

Im Rahmen der historischen Nacherhebung im Jahr 2012 wurde unabhängig davon das gesamte Flurstück Nr. 99 als entsorgungsrelevanter Altstandort „AS Sägewerk Bühler“ erfasst (sog. B-Fall). Erdarbeiten im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus dem Altlastenverdachtsbereich darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Sofern Flächen für PKW-Stellplätze, die sich im Bereich des Altstandortes befinden (hier: P2, Stellplätze privat), nach Entsiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden sollen, ist sicherzustellen, dass keine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgen kann. Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz – unverzüglich anzuzeigen.

Niedereschach, den

Martin Ragg
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

LBO BaWü vom 08.08.1995 in der geänderten Fassung vom 29.10.2004

1. Carports und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO BaWü)

- 1.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren bzw. den dafür festgesetzten Flächen (siehe Planeintrag) zulässig.

2. Dächer der Hauptgebäude, Firstrichtungen und Fassaden

- 2.1. Dachformen:
für Hauptgebäude: freibleibend
für Nebengebäude, Garagen und Carports freibleibend
- 2.2. Dachneigung:
für Hauptgebäude siehe Planeintrag
für Nebengebäude, Garagen und Carports 0-45°
Flächdächer der Nebengebäude, Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 2.3 Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen
- 2.4 Firstrichtung der Hauptgebäude
Siehe Planeintrag
- 2.5 Fassaden
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

3. Einfriedigungen

- 3.1. Nicht geschlossene Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 0,8m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.3 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

4. Freileitungen

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

5. Medienempfangsanlage

- 5.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satelittenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 6.1. Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

7. Oberirdische Behälter

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

8. Höhenlage der Grundstücke (§ 10 Abs. 2)

- 8.1 Die Höhenlage des Grundstückes ist an die Höhe der Verkehrsfläche anzugleichen.

9. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 9.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.
- 9.2 Dachentwässerung
Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

10. Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude direkt über dem Erdgeschoss angebracht werden.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO er-
gangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

12. Schlußbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvor-
schriften außer Kraft.

Niedereschach, den

Martin Ragg
Bürgermeister



Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan „Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“

28. Juli 2014



Goethestraße 6
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@ernst-co.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

2.3 Naturräumliche Situation

2.4 Anbindung

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Gebietsabstufung

4.2.2 Parzellierung

4.2.3 Erschießung

4.2.4 Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.4 Verkehrsflächen

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

5.6 Grenzen des Geltungsbereichs

5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

5.8 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

5.9 Hinweise und Empfehlungen

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.4 Ordnungswidrigkeiten

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkung des Wohngebietes

7.2 Verkehrliche Situation

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

7.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

7.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

8. Statistische Daten / Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen

II. Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Wiedernutzung der ehemals gastronomisch und gewerblich genutzten Fläche der „alten Säge“ in Niedereschach-Kappel. Das seit Jahren brach liegende Gelände mit der zusehends verfallenden Gebäudesubstanz kann somit wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung zugeführt werden.

Dabei soll das Gebäude des ehemaligen Gasthofes „Löwen“ umgebaut und saniert werden, um so erneut einer gastronomischen Nutzung zur Verfügung zu stehen. Das äußere Erscheinungsbild des vorhandenen Gebäudes soll im Wesentlichen erhalten werden, um den ursprünglichen Charakter der Bebauung zu wahren.

Das alte Sägewerksgebäude ist derart marode, daß eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Der geplante Neubau ähnelt in seiner äußeren Form allerdings dem ehemaligen Gebäude. Neben einer gastronomischen Nutzung sollen darüber hinaus Verkaufsflächen, Büroräume, Gästezimmer, etc. entstehen. Die Gemeinde Niedereschach trägt das Bauvorhaben vollumfänglich mit und drückt dies durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nachhaltig aus.

Südlich und nördlich der Eschach sollen darüber hinaus die notwendigen Stellplätze für die Gesamtanlage entstehen.

Die Gemeinde Niedereschach folgt mit der Planaufstellung der konkreten Bauabsicht eines privaten Investors, welcher der verfallenden und brach liegenden, bestehenden Bebauung neues Leben unter Einbezug der alten Gebäudesubstanz einhauchen möchte.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung der o.a. Planungsabsichten geschaffen werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Ortsdurchfahrt von Kappel an, im Norden an die bestehende Erschließungsstraße „Mühlenweg“. Im Osten und Westen befinden sich unbebaute Flächen.

Mittig durch das Plangebiet verläuft die Badische Eschach, die sich innerhalb eines geschützten FFH-Gebiets befindet.

Die Höhenlage variiert zwischen 644 und 650 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle zur Eschach von ca. 6%. Die Geltungsbereichsfläche beträgt 0,53 ha.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt nordseitig an bestehende Wohnbauflächen an. Im Osten und Westen sind ebenso nördlich der Eschach Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die nördlich und südlich der Eschach gelegenen Gebietsanteile der Planfläche sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen. Südlich der Eschach befindet sich die ehemals gewerblich genutzte Fläche der „alten Säge“ von Niedereschach-Kappel und das Gebäude des ehemals gastronomisch genutzten Gaststätte „Löwen“.

Mittig durch das Plangebiet verläuft wie angesprochen die Eschach, deren Uferbereiche als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen sind.

2.3 Naturräumliche Situation

Die bereits bebauten und unbebauten Flächen im Plangebiet werden wie unter 2.2 beschrieben genutzt. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt im Rahmen einer Bestandsaufnahme für das grünordnerische Konzept bzw. im Umweltbericht.

2.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die südlichen Gebietsteile direkt aus der Ortsdurchfahrt „Eschachstraße“ (L178).

Die nördlich der Eschach gelegenen Flächen werden von der bestehenden Erschließungsstraße „Mühlenweg“ angefahren.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Planfläche befinden zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in Eigentum des privaten Investors.

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als überwiegend als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen. Der Bereich der Eschach ist als FFH-Schutzgebiet festgesetzt.

In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis kann diese Abweichungen zum FNP aufgrund der geringen Geltungsbereichsfläche als geringfügig eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Der Bereich der Eschach ist als FFH-Schutzgebiet deklariert. Dieses wird auch im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und durch die Festsetzung eines Schutzgebietes gewürdigt.

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

3.4 Hochwasserschutz

Nach §78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dürfen auf Überschwemmungsflächen im Regelfall keine Baugebiete ausgewiesen werden.

Im Vorgriff der Erstellung der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg ist vom mit der Überrechnung des hundertjährigen Hochwassers beauftragten Fachbüro (IB Wald+Corbe) die Überflutungslinie für den Planbereich zur Verfügung gestellt worden. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes „Unter dem Herrschaftswald - Erweiterung (MI)“ soll eine mehrere Jahrzehnte brach liegende gewerblich und gastronomisch genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht werden. Wichtig für die Gemeinde ist dabei, daß nur in geringfügigem Umfang neue Flächen für die Neuordnung eines Brach- und Konversionsgebietes in Anspruch genommen werden müssen.

Dabei ist essentiell, daß durch die Wiedernutzung der geschützte Bereich der Eschach nicht in Mitleidenschaft gezogen wird und dauerhaft erhalten bleibt.

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Gebietsabstufung

Die Ausweisung eines Mischgebietes verträgt sich im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den vorhandenen Wohngebietsflächen im Norden und den gemischt genutzten Flächen im Süden und ist daher plausibel.

4.2.2 Parzellierung

Die Größe der Baugrundstücke folgt einem vorliegenden Bebauungskonzept eines privaten Investors und ist so gewählt, daß eine wirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich attraktive Bebauung möglich ist.

4.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt direkt aus der OD „Eschachstraße“ bzw. aus der vorhandenen Erschließungsstraße „Mühlenweg“.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Anfallendes Regenwasser soll dezentral beseitigt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept auf

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Versorgungsträger ist der Energiedienst Donaueschingen (ED).

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Villingen-Schwenningen.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll die im Wesentlichen beabsichtigte gastronomische Nutzung mit kleineren Verkaufs- und Büroflächen, etc. ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen. Dabei bleibt die ursprüngliche Gebäudesubstanz des Gasthofes „Löwen“ im Wesentlichen erhalten. Die Bebauung, welche im Bereich der „alten Säge“ entsteht, ähnelt im äußeren Erscheinungsbild dem vorhandenen Gebäude.

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug haben. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen. Hierzu wurde die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße gewählt.

Die Geschossigkeit wird unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung, der Nachbargebäude sowie der kommunalen Zielvorstellungen auf II- und III-geschossig festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Durch die teilweise Festsetzung von Baugrenzen, offener Bauweise soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die bauliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden.

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Einfahrtbereich

Aufgrund der direkten Zugänglichkeit aus bestehenden Strassen sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen notwendig.

Zur Sicherstellung der Parkmöglichkeiten sind sowohl nördlich wie südlich der Eschach private Parkanlagen geplant. Zur Reduzierung der Lärmentwicklung ist die Carportanlage P1 zu überdachen und zum Mühlenweg hin mit Seitenwänden zu errichten. Die Zufahrtsbereiche in die Carportanlage werden über die Festsetzung von Einfahrtsbereichen gebündelt.

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

Detaillierte Ausführungen hierzu enthält das grünordnerische Konzept, das Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und auf welches hiermit verwiesen wird.

5.6 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat am 07.04.2014 festgelegt.

5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung und äußeren Form der geplanten Gebäude.

5.8 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die Kosten für die oben genannten Maßnahmen gem. § 127 BauGB differenziert zugeordnet.

5.9 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Wohnhäuser festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohnbebauung wird dadurch nicht eingeschränkt.

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des Grünordnungsplans mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und attraktive Gestaltung des Wohngebietes sichergestellt werden.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes (BoSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit orientiert sich das Vorhaben an der ehemaligen Gebäudesubstanz fügt sich so in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Konversionsfläche, die der Neuausweisung von unbebauten Flächen vorzuziehen ist.

7.2 Verkehrliche Situation

Infolge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Erweiterung Unter dem Herrschaftswald“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Mühlenweg und im Bereich der Ortsdurchfahrt zu rechnen. Eine merkliche Mehrbelastung für den innerörtlichen Verkehr von Niedereschach-Kappel ist jedoch kaum zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen (Lärmentwicklung)

Auf Basis der getroffenen Festsetzungen wird ein Gutachten über die Schallausbreitung als mögliche Auswirkung des Plangebietes auf bestehende Nutzungen erstellt. Mit den dadurch vorliegenden Ergebnissen ist ableitbar, daß die im Zuge des Bauantragsverfahrens noch dezidiert nachzuweisenden Immissionswerte eingehalten werden können. Die Einhausung der Carportanlage P1 und die Lärmschutzwand im Bereich der Stellplatzanlage P1 sollen wesentlich zur Reduzierung der Lärmemission beitragen.

7.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Durch das geplante Baugebiet wird die natürliche Erholungsfunktion nicht beeinflusst. Bei Beibehaltung der Zugänglichkeit der freien Landschaft über den Mühlenweg in Richtung Osten bleibt der Erholungswert erhalten. Das Verkehrsaufkommen wird sich geringfügig erhöhen. Jedoch mehr im Mühlenweg als auf der Landesstraße L178.

7.5 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie das bestehende FFH-Schutzgebiet werden vom Vorhaben kaum beansprucht bzw. durch die Festsetzung eines Schutzgebietes und eines Gewässerrandstreifens Rechnung getragen. Die unvermeidlichen Eingriffe insgesamt werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

7.6 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Schadstoffen zu rechnen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind dem grünordnerischen Konzept zu entnehmen.

7.7 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden von einem privaten Investor getragen, so daß keine Belastungen für den kommunalen Haushalt zu erwarten sind.

7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im grünordnerischen Konzept werden die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Maßnahmevorschläge wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Mischgebiet (MI)	0.14 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0.10 ha
Private Grünflächen	0.11 ha
Schutzgebiet	<u>0.18 ha</u>
Gesamt	0.53 ha

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung vom 23.09.2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO für Ba-Wü vom 08.08.1995, in der Fassung vom 05.03.2010

Gemeindeordnung (GemO) für Ba-Wü in der Fassung vom 09.11.2010.

Niedereschach, den

Martin Ragg
Bürgermeister



Schwarzwald-Baar-Kreis

Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept gem § 2a BauGB

zum

Bebauungsplan „Unter dem Herrschaftswald – Erweiterung (MI)“