

Gemeinde

Niedererschach



Gemeinde Niedererschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

## Bebauungsplan „Deißlinger Straße II“

Regelverfahren  
in Niedererschach

# BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.01.2024

*Satzungsbeschluss*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 21.06.2023 sind grau hinterlegt.*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
8.1 Art der Nutzung.....	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
8.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	13
8.6 Verkehrsflächen.....	13
8.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	13
8.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	13
8.9 Öffentliche- und private Grünflächen.....	14
8.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses.....	14
8.11 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
8.12 Flächen für Leitungsrecht.....	15
8.13 Bindung für Bepflanzungen.....	15

<b>9. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
9.1 Dachform und Dachneigungen.....	16
9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	16
9.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	16
9.4 Werbeanlagen.....	16
9.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	16
9.6 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	17
9.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	17
<b>10. Anlagen.....</b>	<b>18</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Durch die Lage im Schwarzwald und die gute Anbindung an das Oberzentrum Villingen – Schwenningen ist die Gemeinde Niedereschach seit jeher ein beliebter Wohnort. Dementsprechend besteht anhaltender Bedarf an neuem Wohnraum.

Deshalb unterstützt die Gemeinde Niedereschach im Kernort vor allem Vorhaben für Wohnzwecke mit verdichteten Bauweisen in Form von Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung, insbesondere wenn dabei Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, die bereits bebaut waren oder in einer anderen Art und Weise einer baulichen Nutzung unterlagen oder die durch Ablagerungen und ähnlichem einer Vorbelastung unterliegen.

Hierdurch kann der Eingriff in die Außenbereichsflächen deutlich minimiert werden. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern am nordöstlichen Ortsrand von Niedereschach an der Deißlinger Straße im Längenbachtal positiv gegenüber.

Es handelt sich um die ehemalige Lagerfläche einer Fabrik, die durch Altlasten kontaminiert war. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Untergrund sind zwischenzeitlich abgeschlossen, so dass die Fläche einer geeigneten Folgenutzung zugeführt werden kann.

Es handelt sich vorwiegend um Flächen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wobei Teile des Flurstücks in den Außenbereich ragen, ein größtenteils verdoltes Fließgewässer das Plangebiet durchquert und randlich besonders geschützte Biotop betroffen sind, so dass auf ein Verfahren der Innenentwicklung verzichtet wird.

Der erforderliche Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren aufgestellt mit Umweltbericht und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Durch die bereits bestehende Bebauung westlich und nördlich des Plangebietes 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 „Deißlinger Straße II“ 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.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Niedereschach. Nördlich, südlich und westlich befindet sich bestehende Bebauung in Form von Misch- und Wohngebieten, unmittelbar westlich grenzt ein Lebensmittelmarkt an das Plangebiet an. Im Norden verläuft zudem die Kreisstraße K 5710 innerhalb des Erschließungsbereichs. Nach Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3.483 m<sup>2</sup> beinhaltet das Flurstück Nr. 442/1 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 441 [Deißlinger Straße K 5710].

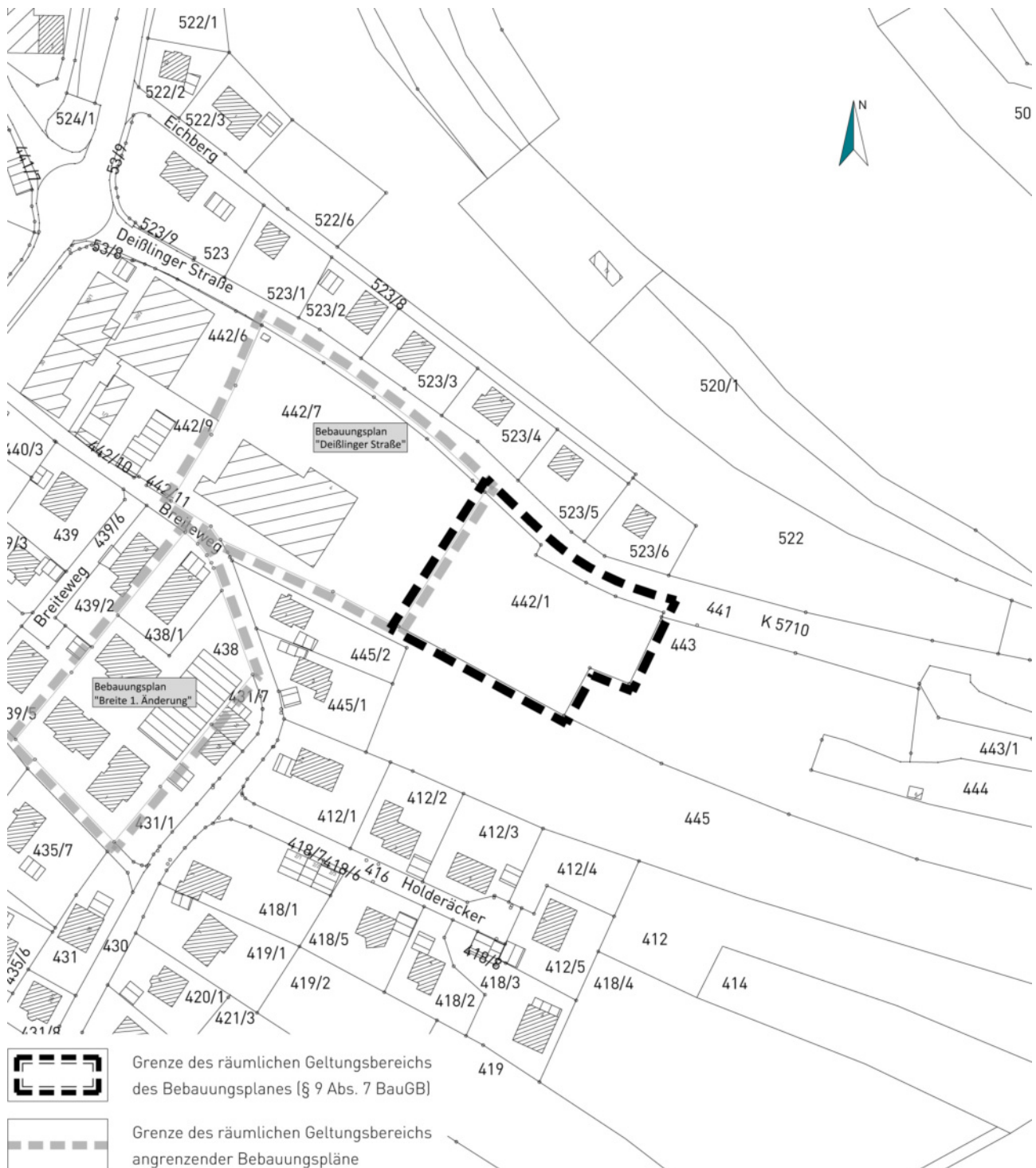


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Deißlinger Straße II“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche, sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche, Wasserschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche Bestand Fläche für die Landwirtschaft am südwestlichen Rand
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Deißlinger Straße“ vom 18.04.2006 westlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	- - -
Naturschutzgebiete	- - -
Besonders geschützte Biotope	Nr. 178173260096 „Großseggenriede im Längental Niedereschach“, Teilfläche im Osten
Biotopverbund	Biotopverbund feuchte Standorte (Kernfläche und Kernraum) Teilfläche im Osten
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	VSG Nr. 8017441 „Baar“, nördlich vom Plangebiet
UVP-pflichtiges Vorhaben	- - -
Waldabstandsflächen	- - -
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Langentalbächle (Gewässer-ID 8417)
Wasserschutzgebiete	WSG Längentalquellen Niedereschach (Zone III), Nr. 326.101
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	- - -
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 5710, nördlich, innerhalb des Erschließungsbereichs

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

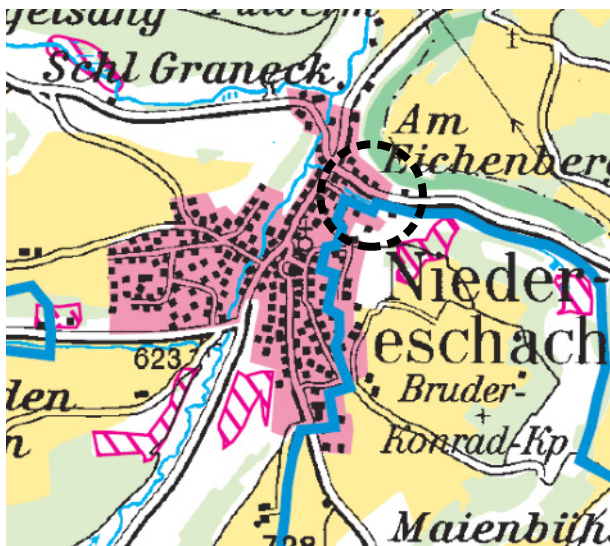


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

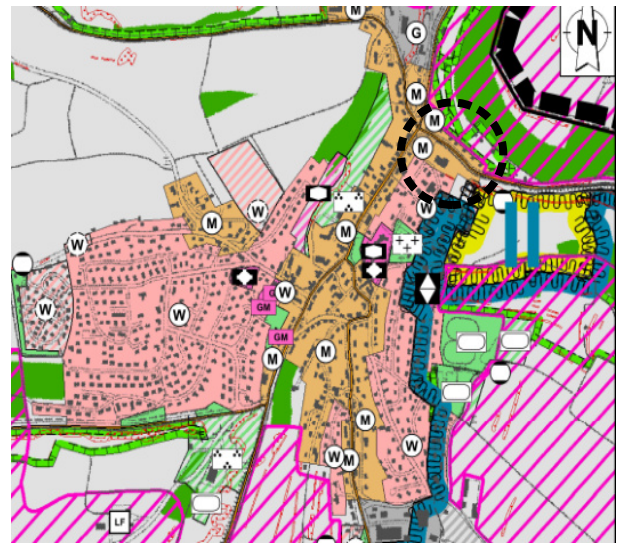


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (vgl. Abb. 4-1) wird das Plangebiet teilweise als bestehende Siedlungsfläche und in den Randbereichen als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Regionalplan stellt außerdem nachrichtlich ein Wasserschutzgebiet dar. Die Darstellung als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche liegt maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000) und kann damit vernachlässigt werden. Das Siedlungsgebiet wird damit abschließend ausgeformt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen (vgl. Abb. 4-2) wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt, randlich im Südwesten wird im Bereich der geplanten privaten Grünfläche mit Obstbaumreihe eine Fläche für die Landwirtschaft nur geringfügig tangiert.

In Verbindung mit dem unmittelbar westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Deißlinger Straße“ aus dem Jahr 2006, der eine Mischgebietsfestsetzung für den bestehenden Lebensmittelmarkt trifft, ist eine Durchmischung des Quartiers gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes weiterhin gegeben, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

#### 4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Am östlichen Rand des Plangebiets ragt eine kartierte Teilfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Großseggenriede im Längental NE Niedereschach“ von Osten her in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Gemäß den Ergebnissen der Bestandserhebung im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts sind davon im Plangebiet selbst bis auf die Gebüschflächen feuchter Standorte mit einer Teilfläche von 3 m<sup>2</sup> keine geschützten Bestandteile des besonders geschützten Biotops betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen somit nicht, zumal der Bebauungsplan den betroffenen Gewässerabschnitt mit angrenzendem Gewässerrandstreifen als „zu erhalten“ und „naturnah zu gestalten“ festsetzt.





Abb. 4-3:  
Geschützte Biotope (rote Fläche Quelle: LUBW, 2021)

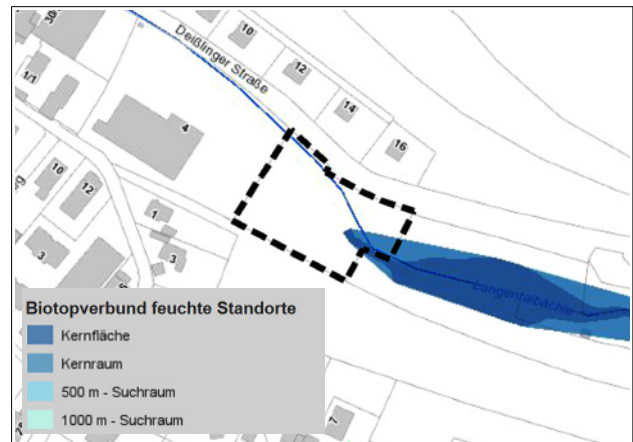


Abb. 4-4: Biotopverbund feuchter Standorte  
(blaue Flächen, Quelle: LUBW, 2021)

Gleiches gilt für die im Osten geringfügig betroffene Teilfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte. Aufgrund der Randlage der beanspruchten Biotopverbundfläche und da das Langentalbächle gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes in diesem Bereich innerhalb einer Grünflächen erhalten und aufgewertet wird (Beseitigung von Verbauungen, Aufweitungen) sind keine erhebliche Beeinträchtigungen für den Biotopverbund zu erwarten.

Ca. 30 m nordöstlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Vogelschutzgebiets Nr. 8017441 „Baar“. Aufgrund der räumlichen Trennung des Schutzgebietes und des Plangebiets durch die Bestandsbebauung und die Deißlinger Straße (K 5710), wird davon ausgegangen, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet hat.

Das Plangebiet berührt außerdem am südöstlichen Rand die Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Längentalquellen Niedereschach“ mit einer Gesamtfläche von ca. 268 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 153 m<sup>2</sup> von Wohnbauflächen überplant, der restliche Teil bleibt grünordnerischen Festsetzungen vorbehalten. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung sind bei Einhaltung der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 15.11.1990 keine negativen Auswirkungen für das Schutzgebiet zu erwarten.

Das „Langentalbächle“ durchquert zum größten Teil verdolt das Plangebiet und soll in des Entwässerungskonzept mit einbezogen werden. Weitergehende Regelungen sind über ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren im Zuge der Bauantragsstellung zu treffen. Am östlichen Rand des Plangebiets verbleibt ein offener und naturnah gestalteter Gewässerabschnitt.

Das geplante Baugebiet grenzt in Innerortslage (50 km/h) an die Deißlinger Straße (K 5710) an, es ist eine Zufahrt für beide Wohngebäude vorgesehen. Durch die Anordnung von Baugrenzen und Abstandsflächen werden ausreichend Abstandsflächen zur Straße vorgesehen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Schotterflächen, Brachfläche, Bodenlager
- Obstbaumbestand mit verbrachter Wiese
- Fließgewässer (verbaut und verdolt) mit begleitendem Gehölz- und Ufersaum
- Straßenverkehrsfläche

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

- Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Bäumen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen)
- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen, u.a. Einzelhandelsbetrieb
- Straßenverkehrsflächen

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um den Siedlungsbereich östlich von Niedereschach abschließend zu formen und den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und kleinen Wohnformen im Sinne des demografischen Wandels zu decken.

Gleichzeitig soll mit der Bebauung ein ehemaliger Altlastenstandort (Konversionsfläche) einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Das Bebauungskonzept sieht den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes vor. Je Gebäude sollen so 10 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> – 75 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss realisiert werden. Die Gesamthöhe der Gebäude liegt mit Flachdach bei insgesamt ca. 9,0 m, die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich dabei an der Topographie, die nach Süden und Osten ansteigt.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund der Altlastenproblematik nicht vorgesehen.

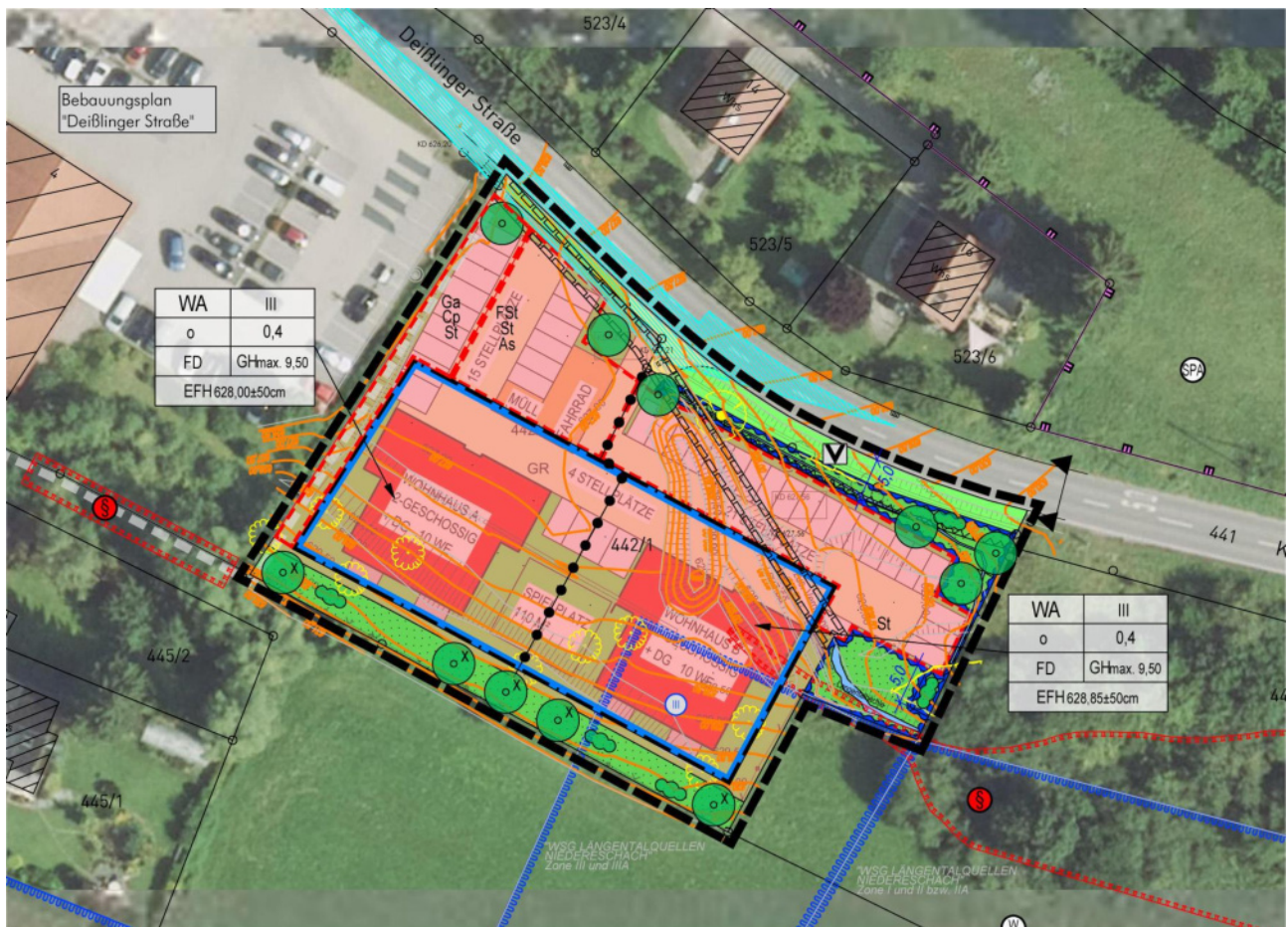


Abb. 6-1: Bebauungskonzept (2022) mit Überlagerung der Festsetzungen des BPlanes und digitalem Orthophoto  
Architekturbüro Seemann, 04/2022

Die der Deißlinger Straße in Richtung Norden zugewandten Flächen werden zur Anlage von Stellplätzen sowie im nordwestlichen Teil zur Herstellung von überdachten Fahrradstellplätzen bzw. eingehausten Müllsammelstellen und ggf. einer Garagenzeile genutzt.

Öffentliche und private Grünfläche am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes stehen für Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Eingrünung der Baukörper zur Verfügung.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Deißlinger Straße von Norden her. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich bzw. wird durch private Verkehrsflächen, Stellplätze und Wege sichergestellt.

## 6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird eine private Grünfläche im Süden festgesetzt, auf welcher insgesamt 5 hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden sollen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Darüber hinaus werden die nicht überbauten Flächen gärtnerisch angelegt.

Zur weiteren Eingrünung des Plangebiets sind weitere öffentliche und private Grünflächen am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes abgegrenzt, die für zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen zur Verfügung stehen und die auch für einen Abschnitt des Langentalbachs und für Mulden zur Ableitung von Außenbereichswasser benötigt werden.

## 6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Norden an der Deißlinger Straße angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende „Langentalbächle“ eingeleitet, das auf einer kleinen Strecke im östlichen Teil des Plangebietes naturnah mit Gewässerrandstreifen gestaltet wird und dann an die bereits bestehende Gewässerverdolung anschließt.

Aufgrund eines großen Außengebiets im Osten, von welchem mit Außengebietswasser zu rechnen ist, werden zusätzliche Flächen zur Herstellung von offenen Gräben und Mulden in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, die ebenfalls in den bereits verdolten Abschnitt des Langentalbachs einleiten.

Den Bebauungsplan-Unterlagen wird ein gesondertes Entwässerungskonzept beigefügt.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 27.365 Ökopunkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über planexterne Ausgleichsmaßnahmen. Es wird angestrebt, Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes durchzuführen.

#### 7.1.1 Zuordnungsfestsetzung

Die Abbuchung für das ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt von der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ.Nr. 326.02.030.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längentalbächles im Gewinn Beckengrund.

Die Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgt im Zuge der Offenlage.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen ist zu vermeiden. Zu beachten ist § 21 NatSchG Baden-Württemberg.
- Als Ausgleich für einen verloren gehenden Brutplatz der Kohlmeise sind insgesamt drei für diese Vogelart geeignete Nistkästen (Fluglochweite 32 mm) im Plangebiet an geeigneter Stelle anzubringen.

- Für den Neuntöter sind als Ausgleich für dessen wegfallenden Brutplatz insgesamt 5 Gruppen mit jeweils 3 bis 5 Sträuchern gemäß Pflanzenliste auf den privaten Grünflächen am nordöstlichen, östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs anzupflanzen.
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren sind an den neu entstehenden Gebäuden je 3 Fledermaus-Flachkästen an der südlichen und östlichen Fassade anzubringen sowie 8 Fledermaus-Höhlenkästen an den neu anzupflanzenden Bäumen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Die Höhlenkästen können auch an gesonderten Pfählen in Zuordnung zu den Baumstandorten angebracht werden.

Artenschutzrechtlich bestehen bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **8.1 Art der Nutzung**

Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebiets ausgeschlossen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe wird in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes festgesetzt und orientiert sich am Bauvorhaben und an der Umgebungsbebauung. Die festgesetzte EFH in Meter über NHN orientiert sich an der topographischen Situation. Damit wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügt.

Die zulässige Gebäudehöhe resultiert aus dem Bedarf an Wohnflächen und dem Ziel möglichst viel Wohnraum auf geringer Fläche zu schaffen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und nicht direkt angrenzender Wohnnutzungen wird keine Beeinträchtigung auf die umliegende Bebauung gesehen.

#### **8.2.2 Zulässige Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in Wohngebieten.

#### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Vorgesehen sind nach derzeitigem Planungsstand zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, die weitergehende Zulässigkeit von drei Vollgeschossen lässt bei diesem Angebotsbebauungsplan bei unveränderter maximaler Gebäudehöhe auch eine weitergehende bauliche Verdichtung zu.

### **8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen**

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes. Damit sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig, was für die vorliegende Planung ausreichend ist.

#### **8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden eng um die geplanten Hochbauten gefasst, damit weitere bauliche Anlagen entlang der Kreisstraße aufgrund von notwendigen Sichtbeziehungen nicht möglich sind.

#### **8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Im zeichnerischen Teil werden zusätzlich Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall außerhalb der überbaubaren Flächen ausgewiesen, so dass ausreichend Flächen zur Unterbringung der Fahrzeuge für die künftigen Bewohner des Baugebiets auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Garagen und Carports sind dagegen mit Ausnahme einer Zeile am westlichen Plangebietsrand nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einen ausreichenden Abstand von der Deißlinger Straße einzuhalten und um eine ausreichende Durchlüftung der Ortslage nicht zu behindern.

#### **8.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

Außerdem werden Abstandsflächen (Anbauverbot) von der Fahrbahn der Kreisstraße festgesetzt, die zur Straßenunterhaltung (Entwässerungsmulde, Spritzwasser und Schneeräumung) erforderlich sind. Es handelt sich um den Bereich ab der geplanten Zufahrt in Richtung Osten, in dem die Straßenentwässerung als offener Graben verläuft und in dem kein Gehweg geplant ist.

#### **8.6 Verkehrsflächen**

Um die Verkehrssicherheit zu gewähren, sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Es werden öffentliche Zufahrtsbereiche eingetragen und ein Gehweg, der an den Bestand im Westen (Höhe Lebensmittelmarkt) anschließt.

#### **8.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

#### **8.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Entsprechend der Forderung nach einer dezentralen Abwasserbeseitigung ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser gesondert abzuleiten und der nächstgelegenen Vorflut, in diesem Fall dem Langentalbächle, zuzuführen.

Weitergehende Regelungen werden in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen, dass zusammen mit dem Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen ist. Dies ist im vorliegenden Fall zulässig, da die Anschlussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser im Geltungsbereich auf dem Baugrundstück selbst vorhanden sind.



## 8.9 Öffentliche- und private Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil festgesetzt, um teilweise bestehende Grünbereich entlang des „Langentalbächle“ zu sichern und teilweise das Gebiet aus städtebaulichen Gründen einzugrünen.

Die Festsetzung dient weiterhin einer Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

## 8.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

Das „Langentalbächle“ durchquert größtenteils verdolt bzw. ausgebaut das Plangebiet. Von dem ausgebauten Abschnitt wird eine Strecke von weiteren 14 m verdolt. Als Ausgleich ist der verbleibende Gewässerabschnitt am östlichen Rand des Plangebietes naturnah zu gestalten. Hierfür wird eine entsprechende Grünfläche mit Gewässerrandstreifen in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Während der Bauphase ist dieser Bereich durch geeignete Abgrenzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Topografisch bedingt fällt Außengebietswasser von Süden und Osten her an. Um die geplante Bebauung davor zu schützen und das anfallende Niederschlagswasser sammeln zu können, werden daher zusätzliche Flächen zur Ableitung von Außengebietswasser in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt.

Weitergehende Regelungen bleiben einem gesondert durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten, dass bis zum Satzungsbeschluss mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt sein muss.

## 8.11 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen und die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen sind.
- Darüber hinaus werden 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.

### **8.12 Flächen für Leitungsrecht**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle bzw. des verdolten Gewässerabschnitts sicherzustellen.

### **8.13 Bindung für Bepflanzungen**

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden auf den Grünflächen entsprechende Pflanzgebote festgesetzt und zugehörige Pflanzenlisten mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgeschlagen.

Bei den Pflanzgeboten wird zusätzlich ergänzt, dass insgesamt mindestens 300 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen sind. Dies entspricht ca. 50 % der derzeit geplanten Dachflächen. Diese Maßnahme hat sowohl positive Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse und den Wasserabfluss und stellt zusätzlichen Lebensraum für Insekten zur Verfügung.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **9.1 Dachform und Dachneigungen**

Festgesetzt werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 5° sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Damit ist eine gute bauliche Ausnutzung bei gleichzeitig möglichst geringen Gebäudehöhen möglich. Außerdem können die Dachflächen sowohl für die Nutzung von Solarenergie als auch für Dachbegrünungen oder für eine Kombination beider Varianten genutzt werden.

### **9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des Klimaschutzgesetz BW (KSG BW) in der jeweils aktuellsten Fassung und die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 oder aktueller verwiesen.

Weitergehende Regelungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Festsetzung von Flachdächern nicht erforderlich.

### **9.3 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende und spiegelnde Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden und keine Beeinträchtigungen für die Verkehrssicherheit durch Blendwirkung entstehen.

### **9.4 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.

## **9.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

### **9.5.1 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.

Freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, um erneuerbare Energien zu fördern.

Windkraftanlagen werden aus städtebaulichen Gründen und aus Lärmschutzgründen im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung ausgeschlossen.

### **9.5.2 Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Außerdem muss die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet sein.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

### **9.6 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.

### **9.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen**

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (Deißlinger Straße) untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist die hierfür erforderlichen Flächenabgrenzungen nach.

## 10. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom ~~21.06.2023~~ 29.01.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 18.11.2021

### Fassungen im Verfahren:

~~Geänderte Fassung vom 21.06.2023 für die Sitzung am 11.09.2023~~

Geänderte Fassung vom 29.01.2024 für die Sitzung am 19.02.2024

### Bearbeiter:

Thomas Grözingler



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)