

**Einladung  
zur Sitzung des Gemeinderates**

**Herzlich lade ich Sie zur öffentlichen  
Sitzung des Gemeinderates auf  
Dienstag, 12.03.2024, 18:30 Uhr,  
in den Sitzungssaal des Rathauses Niedereschach ein**

**Tagesordnung:**

**Öffentlich:**

1. Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Gemeinderatssitzung gefassten Beschlüsse
2. Frageviertelstunde
3. Bebauungsplan Gewerbegebiet "Obere Reuten", Niedereschach  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung
4. Bündnis für Demokratie und Menschenrechte  
- Antrag der Fraktion der Grünen
5. Neubau eines Gemeindewohnhauses Brandschaden, Schramberger Str. 1, 78078 NE/ Vergabe Blechnerarbeiten
6. Neubau eines Gemeindewohnhauses, Brandschaden, Schramberger Str. 1, 78078 NE / Vergabe Dachdeckerarbeiten
7. Neubau eines Gemeindewohnhauses, Brandschaden, Schramberger Str. 1, 78078 NE / Vergabe Glaserarbeiten
8. Kanalverlängerung Wilhelm-Jerger-Straße, 78078 NE / Vergabe Kanal- und Straßenbauarbeiten
9. Baugesuche
- 9.1. Neubau einer PKW-Garage, Finkenweg 3, Flst. Nr. 2592, Gemarkung Niedereschach
10. Wünsche und Anträge
11. Verschiedenes und Bekanntgaben

Nachfolgend zu Ihrer Information die Erläuterungen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Ich wünsche uns eine gute Beratung und hoffe, dass Sie an der Sitzung teilnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Ragg  
Bürgermeister



## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 019/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 21.02.2024
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

### Beratungsfolge

Gemeinderat

12.03.2024

### Gegenstand der Vorlage

#### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Obere Reuten", Niedereschach - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**

#### Sachverhalt:

##### Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Niedereschach ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum dargestellt. Dieser ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Niedereschach in der Nähe der Landesentwicklungsachse Rottweil - Villingen-Schwenningen - Tuttlingen (B523) und direkt an der Verkehrsanbindung zur Autobahn A 81. Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Gemeinde Niedereschach sowohl für Wohnen als auch für Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren samt der Gewerbegebietsausweisung dient ausschließlich der Bedarfsdeckung bereits in Niedereschach angesiedelter Betriebe, die ihren Erweiterungsbedarf bei der Gemeinde bereits angemeldet haben.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung schaffen.

Das Plangebiet liegt westlich der L 423 (Niedereschach – Dauchingen) am südlichen Ortsrand von Niedereschach und schließt im Norden an bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen an. Im Westen befindet sich die Wohnmobilanlage der Gemeinde Niedereschach.

#### Begründung:

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Reiten und Camping“ als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Nachdem diese Nutzung in Teilflächen aufgegeben worden ist, wurde die Planfläche im Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen zu einem Gewerbegebiet umgeplant, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Derjenige Teil des Sondergebiets „Reiten und Camping“, welcher sich außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“ befindet, bleibt weiterhin rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich





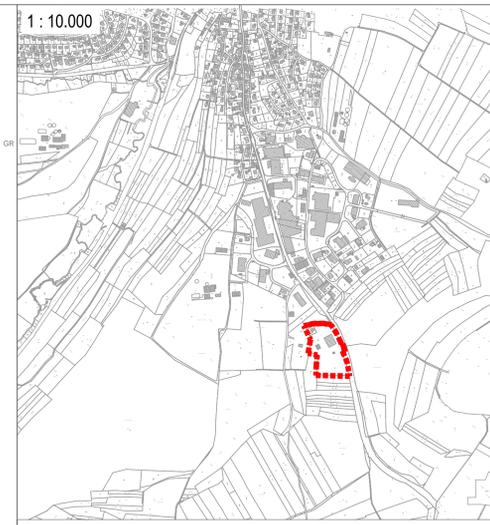
Bebauungsplan  
Gewerbegebiet "Zwischen den Wegen II"  
in Aufstellung

<b>GE</b>	GH <sub>max</sub> = 12,0
GRZ 0,8	a
DN 0 - 5°	

<b>MI</b>	II
GRZ 0,4	o
FH <sub>max</sub> 8,5	WH <sub>max</sub> 6,5
DN 0 - 35°	

<b>GE</b>	GH <sub>max</sub> = 12,0
GRZ 0,8	a
DN 0 - 5°	

Flächenermittlung	
Gewerbeflächen einschl. private Grünflächen	<b>15.534 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	<b>783 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche, Wege, Fläche für Elektrizität, etc.	<b>1.710 m<sup>2</sup></b>
Grünflächen privat/öffentlich	<b>3.891 m<sup>2</sup></b>
	<b>21.918 m<sup>2</sup></b>



**Festsetzungen und Planzeichen**

- GE** Gewerbegebiet (gem. §9 Abs.1 BauGB, §8 BauNVO)
  - Art der baul. Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Max. Gebäudehöhe
  - Bauweise
  - Dachneigung
- MI** Mischgebiet (gem. §9 Abs.1 BauGB, §6 BauNVO)
  - Art der baul. Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Max. Firsthöhe
  - Anzahl der Geschosse
  - Bauweise
  - Max. Wandhöhe
  - Dachform / Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. §9 Abs.7 BauGB)
- - - Geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenze (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Straßenverkehrsflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB)
- Öffentliche Grünflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- ① 2500 qm Bauplatznummer und Grundstücksgröße

**Verfahrensvermerke B-Plan Gewerbegebiet "Obere Reuten" Datum**

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	12.03.2024
- "Frühzeitige Beteiligung"	XX.XX.2024
- Gemeinderat-Entwurfstellung	XX.XX.2024
- Offenlage und Behördenbeteiligung	XX.XX.2024
- Abwägung und Beschlussfassung als Satzung im Gemeinderat	XX.XX.2024
Ausgefertigt am	
Martin Ragg (Bürgermeister)	
- Ortsübliche Bekannmachung - Rechtskraft	
Niedereschach, den	
Martin Ragg (Bürgermeister)	

**Gemeinde Niedereschach**

Gewerbegebiet "Obere Reuten"

<b>Bebauungsplan</b>	Projekt <b>05NIE20048</b>
<b>Vorentwurf</b>	Plan Nr. <b>00BP01LP00001</b>
Maßstab <b>1 : 500</b>	Planlage: 0,58 m

**BIT INGENIEURE**

BIT Ingenieure AG  
Goldbachstraße 15  
1008 Vilzing-Schwenningen  
Telefon: +49 7121 2026-0  
Telefax: +49 7121 2026-11  
info@bit-ingenieur.de  
www.bit-ingenieur.de

Karlsruhe | Heilbronn | Heilbronn | Vilzing-Schwenningen | Doroschlag | Döringen



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **SATZUNG**

#### **über den Bebauungsplan**

#### **Gewerbegebiet „Obere Reuten“**

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“ am XX.XX.2024 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“ ist der zeichnerische Teil vom XX.XX.2024 maßgebend.

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.2024
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.2024
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.2024

## **§ 3 Anlagen zum Bebauungsplan**

Beigefügt sind:

- Begründung vom XX.XX.2024
- Umweltbericht vom XX.XX.2024

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 5 Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.2024 dem Gemeinderatsbeschluss vom XX.XX.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Niedereschach,

---

**Bürgermeister Martin Ragg**

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

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

Niedereschach,

Martin Ragg  
Bürgermeister



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

zum

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“**

**Frühzeitige Beteiligung**

**12.03.2024**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. 2022 S. 26, 41)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### 1.1.1 Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### 1.1.2 Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke

##### 1.1.3 Nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 6 (1) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

##### 1.2.1 Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Sonstige Gewerbebetriebe

##### 1.2.2 Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Höhe baulicher Anlagen (GH)
- Maximalen First- (FH) und Traufhöhe (TH).
- Grundflächenzahl (GRZ).
- Zahl der Vollgeschosse
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH), maximalen First- (FH) und Traufhöhe (TH) einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes bzw. Oberkante der Brüstung ohne technische Aufbauten. Als Traufhöhe wird dabei die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Höhenlage der Verbindungslinie dieser Schnittkanten an den Giebelseiten bzw. die Oberkante über der Bezugshöhe definiert. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion eines Gebäudes.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Hiervon abweichend dürfen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschreiten.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden. Die EFH ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN; DHHN2016).

### 2.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gem. Planeintrag.

Abweichende Bauweise (a) gem. Planeintrag. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichen Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)**
- 4.1 **Firstrichtung**  
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.
- 5. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.
- 7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)**  
Wird nach Erstellung des Umweltberichts ergänzt.
- 10. Pflichten des Eigentümers gem. § 126 Abs. 1 BauGB**  
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

## **11. Grenzen**

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB).

## B. Hinweise und Empfehlungen

### **Bodenschutz**

Dass bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebiets wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges 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 Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial 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.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

### **Bodendenkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 – unter besonderer Berücksichtigung der möglichen bergbaulichen Einwirkungen (siehe Abschnitt „Bergbau“) – durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

### **Schutz des Grundwassers**

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen o. Ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drän- oder Quellwasser darf keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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

### **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. 2022 S. 26, 41)

#### 1. Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform: freibleibend,  
Dachneigung: gem. Planeintrag.

#### 2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

##### 2.1. Fassaden

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassadenverkleidungen aus spiegelnden, glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

##### 2.2. Dächer

Die Dächer sind extensiv (Substratmächtigkeit mind. 10 cm) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

#### 3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune entlang der Erschließungsstraßen bis 1,20 m Höhe und im übrigen Bereich bis 2,00 m Höhe zulässig. Diese sind bei fehlendem Seitenstreifen 0,50 m hinter den Fahrbahnrand (Bordstein) zurückzusetzen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.

Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

Auf geschlossene Einfriedungen ist möglichst zu verzichten. Zumindest aber sind Einzäunungen am Boden durchlässig, mit einem Mindestabstand von 20 cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen, um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsägern zu minimieren.

#### 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% jeweiligen Fassadenfläche.

4.2 Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnen- gruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m<sup>2</sup> Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe.

- 4.3 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen, mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Werbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

#### **5. Entwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern, wobei das Schmutzwasser an die Ortskanalisation anzuschließen ist. Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

#### **6. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Für PKW-Stellplätze sind, sofern das von diesen Flächen abfließende Niederschlagswasser nach Stand der Technik als unbelastet gilt, mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster und wassergebundene Decke.

#### **7. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Nicht überbaute Flächen des Gewerbegebiets, die nicht als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **8. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

#### **9. Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **10. Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

Niedereschach,

Martin Ragg  
Bürgermeister



**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung  
gemäß § 2a BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Obere Reuten“**

**12.03.2024  
Frühzeitige Beteiligung**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

# **I N H A L T**

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Planerfordernis**

- 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung
- 1.3 Lage im Siedlungsgefüge

### **2. Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Ziele der Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplanverfahren
- 2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

### **3. Planungsgebiet**

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Standortauswahl

### **4. Städtebauliche Konzeption**

- 3.1 Verkehrliche Erschließung
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Grün- und Freiraumstruktur

### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Umweltbericht
- 5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

### **6. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

- 7.5 Verkehrsfläche
- 7.6 Führung von Versorgungsleitungen
- 7.7 Grünflächen
- 7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

## **8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

- 8.1 Dächer und Fassaden
- 8.2 Einfriedungen
- 8.3 Werbeanlagen
- 8.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

## **Anlagen:**

1. Umweltbericht (liegt noch nicht vor)

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Niedereschach ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum dargestellt. Dieser ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Darüber hinaus liegt die Niedereschach in der Nähe der Landesentwicklungsachse Rottweil -Villingen-Schwenningen – Tuttlingen (B523) und direkt an der Verkehrsanbindung zur Autobahn A 81.

Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Gemeinde Niedereschach sowohl für Wohnen als auch für Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet. Die vorliegende Bebauungsplanverfahren samt der Gewerbegebietsausweisung dient ausschließlich der Bedarfsdeckung bereits in Niedereschach angesiedelter Betriebe, die ihren Erweiterungsbedarf bei der Gemeinde bereits angemeldet haben.

Das Plangebiet ist bereits als Sondergebietsfläche „Reiten und Camping“ ausgewiesen. Nachdem diese Nutzung aufgegeben werden wurde, wurde die Planfläche im Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen zu einem Gewerbegebiet umgeplant, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Gegenstand dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung schaffen.

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbebestands Niedereschach durch Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht unter Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an die direkt angrenzende Landesstraße L 423 (Dauchinger Straße) mit einem bereits vorhandenen Linksabbiegeranschluss
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

## **1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung**

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

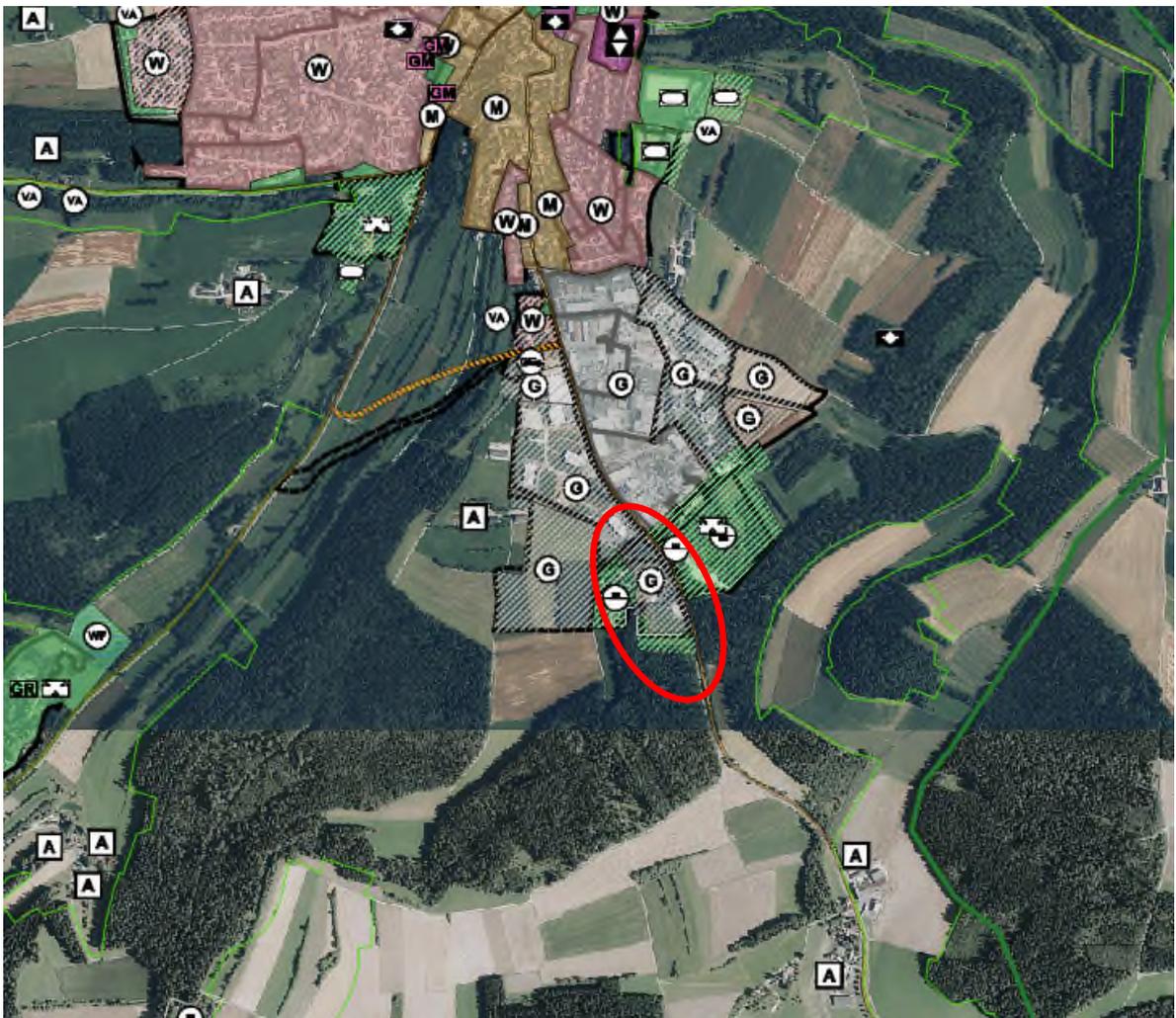
Ein Mosaikstein zur Erreichung dieser Ziele liegt darin, bereits überbaute und aufgegebene Flächen zu entsiegeln und der Natur zurückzuführen oder für andere Nutzungen zu mobilisieren, um den Verbrauch zusätzlicher Freiflächen zu minimieren.

Die Gemeinde Niedereschach folgt mit der Konversion einer bereits entwickelten Fläche den beschriebenen Grundsätzen, um den Wunsch nach Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe am Ort zu befriedigen.

Das rund 2,2 ha große geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

### 1.3 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt westlich der L 423 (Niedereschach – Dauchingen) am südlichen Ortsrand von Niedereschach und schließt im Norden an bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen an. Im Westen befindet sich die Wohnmobilanlage der Gemeinde Niedereschach.



Luftbild – Geoprtal Baden-Württemberg (ohne Maßstab)

## 2 Planungsrechtliche Situation

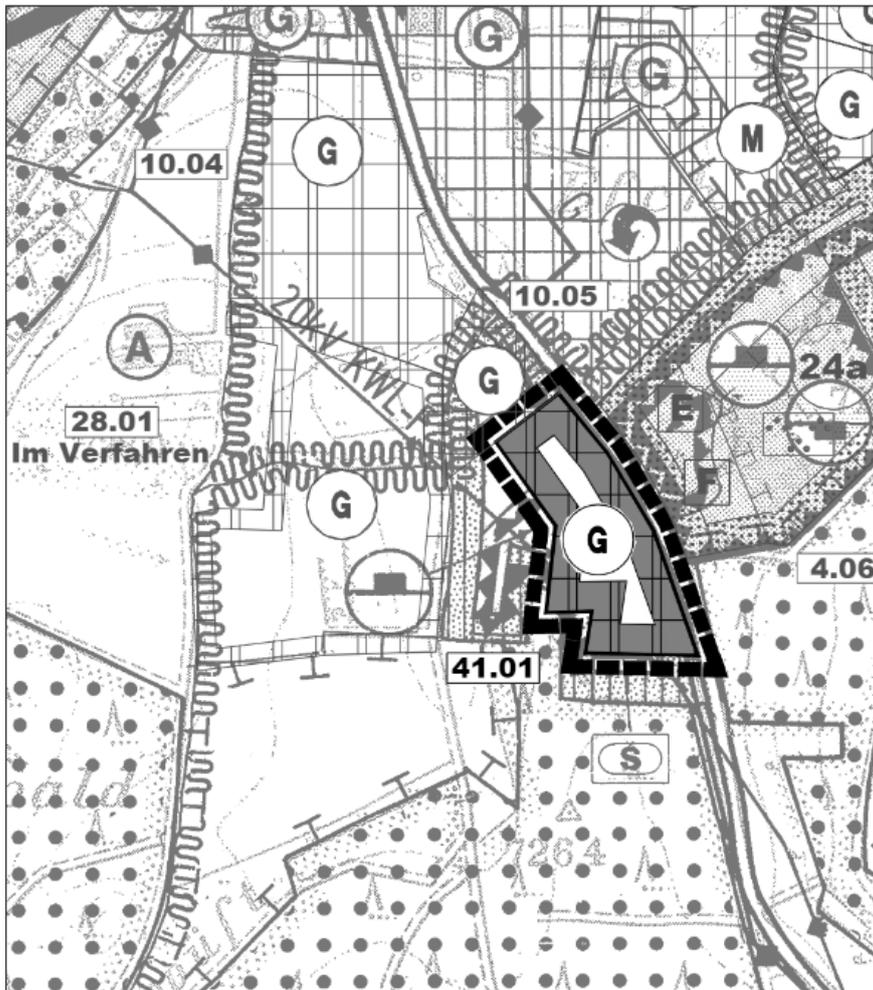
### 2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemäß § 8 (2) S.1 BauGB wird der Bebauungsplan demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen (ohne Maßstab; genordet)

## 2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht und inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

## 2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Sondergebiet „Reiten und Camping“
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotop	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 2,2 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 1550/3 und eine Teilfläche des Flurstücks-Nr. 1550.

Hierbei entfallen ca. 15.500 m<sup>2</sup> auf Gewerbeflächen, ca. 800 m<sup>2</sup> auf Mischgebietsflächen, ca. 3.900 m<sup>2</sup> auf öffentliche und private Grünflächen und ca. 1.700 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen.

Die Höhenlage variiert zwischen 715 und 726 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von Ost nach West von ca. 6 %.



Auszug zeichnerischer Teil (ohne Maßstab; genordet)

### 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Aktuell liegt das Plangebiet nach der Insolvenz des bis dato angesiedelten Reitvereins brach. Gemäß des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt das Plangebiet jedoch in keinem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Reitanlage
- Zufahrtsstraßen
- Wohngebäude

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

- gewerbliche Bauflächen Bestand
- gewerbliche Bauflächen in der Planung
- Wohnmobilstellplatzanlage
- Landesstraße L 423

### 3.3 Standortauswahl

Die Planfläche wurde als Reitanlage genutzt und liegt nach deren Insolvenz brach. Die Umplanung hin zu einem Gewerbegebiet bietet die Chance eine bereits durch vorhandene Nutzungen vorbelastete Fläche für eine Konversion vorzubereiten. Nicht entwickelte Flächen müssen nicht in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Niedereschach.

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die bestehende Landesstraße L 423 für den Verkehr erschlossen. Im Zuge der Reitanlage besteht bereits eine dafür vorgesehene Linksabbiegersituation, so dass die verkehrliche Erschließung extrem wirtschaftlich ist. Eine äußere Erschließung ist nicht notwendig.

Die innere Erschließung erfolgt über die Neuanlage einer Haupteerschließungsachse, welche gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Breite von 7,00 m für den zu erwartenden gewerblichen Verkehr dimensioniert ist. Am Ende der geplanten Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m eingeplant.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Neubau einer Abwasserleitung im Plangebiet, welche an die vorhandene Leitung im Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ angeschlossen wird.

### Regen- und Oberflächenwasser:

Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung ist das modifizierte Trennsystem. Regen- und Oberflächenwasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des anstehenden Bodens nicht am Entstehungsort versickert werden, sondern ist über ein Retentionsbecken gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten (Regenwasserkanalnetz „Zwischen den Wegen“).

Soweit nicht tolerierbar verschmutztes und somit nicht in die Vorflut einleitbares Regen- und Oberflächenwasser von einzelnen Betriebsflächen anfällt, wird dieses über das neue Schmutzwassernetz entsorgt.

Dem Landratsamt Schwarzwald-Baar sind entsprechende Genehmigungsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Neubau einer Leitung, welche in der Trasse der Straße verläuft. Die neue Leitung wird in den Wasserbestand im Bereich „Zwischen den Wegen“ eingebunden.

### Stromversorgung / Breitband:

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Leitungen neu zu erstellen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

## 4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Versiegelungen der Grundstücke auf einer Fläche von bis zu 80 % der jeweiligen Grundstücke möglich, um eine maximale Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets und dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die verbleibenden 20 % der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen zu den angrenzenden Flächen festgesetzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgebiete zu minimieren und einen Schutz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen. Weitere grünordnerische Maßnahmen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Rechtspläne.

## 5 Umweltbelange

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens aufgestellt

## 6 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

Verkehrslärmimmissionen	irrelevant
Gewerbelärmimmissionen	irrelevant
Staubimmissionen	irrelevant
Starkregenereignisse	Topografisch bedingt nicht betroffen
Altlasten	keine
Überschwemmungsgebiete	nicht vorhanden

## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende einer Stichstraße. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle entstehende Verkehr kann auf den bestehenden Straßen nicht abgewickelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Dieser Bedarf soll im Plangebiet nicht gedeckt werden, um der Gewerbeentwicklung einen Vorrang einzuräumen.

Des Weiteren sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden, da sich solche Anlagen vorwiegend im Ortskern von Niedereschach ansiedeln und nicht im Plangebiet untergebracht werden sollen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ):

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Anlehnung an die gesetzliche Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksausnutzung. Zudem wird dem Grundstückseigentümer dadurch die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Eigentums ermöglicht.

### Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und bezieht sich auf die geplante und jeweils angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Im Gewerbegebiet können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse sowie einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise:

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

### Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

## **7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Um einen ungewollten „Wildwuchs“ an Garagen, Carports und Tiefgaragen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass diese Parkieranlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Oberirdische KFZ-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB zulässig, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Ein Straßenausbau mit Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist für das Vorhaben erforderlich.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt an die Baugrundstücke angrenzend als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber der Baugebietsflächen in unveränderter Lage abgegrenzt.

## **7.6 Führung von Versorgungsleitungen**

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

## **7.7 Grünflächen**

Zur Eingrünung des Gebiets in Richtung der freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

## **7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort für die heimische Flora und Fauna.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, wird festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des

Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Entwurf des Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bbauungsplanes ist. Dieser ist noch aufzustellen.

## **8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Dächer und Fassaden**

Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° und extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Dies entspricht den zeitgemäßen Anforderungen an die äußere Gestaltung von gewerblichen genutzten Gebäuden und Hallen.

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie u.a. der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden.

### **8.2 Einfriedungen**

Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

### **8.3 Werbeanlagen**

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von

Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen auf dem Grundstück zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Gebäudehöhe ist definiert durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% der jeweiligen Fassadenfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht allzu sehr in den Vordergrund treten. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben.

Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnengruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m<sup>2</sup> Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe.

Die Höhen- und Flächenbegrenzung sowie die begrenzte Anzahl von freistehenden Werbeanlagen wurden getroffen, um sicherzustellen, dass diese Formen von Werbeanlagen in ihrer Erscheinung den Gebäuden untergeordnet bleiben. Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

#### **8.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

### **9. Statistische Daten**

Flächenbilanz	(brutto)
Gewerbeflächen (GE)	1,55 ha
Mischgebietsflächen (MI)	0,08 ha
Öffentliche und private Grünflächen	0,39 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,17 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>2,20 ha</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Niedereschach,

.....  
Martin Ragg  
Bürgermeister

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 020/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 27.02.2024
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

### **Beratungsfolge**

Gemeinderat

12.03.2024

### **Gegenstand der Vorlage**

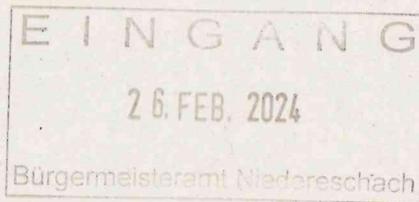
**Bündnis für Demokratie und Menschenrechte  
- Antrag der Fraktion der Grünen**

### **Sachverhalt:**

Die Fraktion der Grünen im Gemeinderat hat den als Anlage beigefügten Antrag im Hinblick auf die genannte Gemeinsame Erklärung vom 25. Januar 2024 des „Bündnisses für Demokratie und Menschenrechte“ gestellt. Diese gemeinsame Erklärung ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat wird um Beschlussfassung gebeten.



Niedereschach, den 22.2.2024

**Antrag der Grünen im Gemeinderat von Niedereschach**

Es wird beantragt,

die **Gemeinsame Erklärung vom 25.1.2024 des**

**Bündnisses für Demokratie und Menschenrechte**

im Gemeinderat zur Diskussion zu stellen.

Dieser Erklärung hat der Gemeindetag in Baden-Württemberg bereits zugestimmt mit weiteren ca. 70 Institutionen.

Der Antrag besteht darin, sich als Gemeinderat zu dieser Erklärung zu bekennen und die darin formulierte Haltung zu praktizieren.

Für die Grünen im Gemeinderat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Felix Beck".

Felix Beck

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Reinhold Hummel".

Reinhold Hummel

## **Gemeinsame Erklärung**

### **Bündnis für Demokratie und Menschenrechte**

Wir bekennen uns zu unserer freiheitlich demokratischen Grundordnung und ihren wesentlichen Elementen: die Menschenwürde, das Demokratieprinzip, das Rechtsstaatsprinzip und das Sozialstaatsprinzip. Diese Werte einen uns als breites Bündnis von Demokratinnen und Demokraten. Demokratie- und menschenfeindliche Haltungen sowie extremistische Einstellungen lehnen wir entschieden ab.

Das Bündnis für Demokratie und Menschenrechte ist ein breites zivilgesellschaftliches und überparteiliches Bündnis aus Organisationen, Kirchen und Religionsgemeinschaften, Verbänden, Landkreisen, Städten und Gemeinden sowie staatlichen Institutionen, Vereinen und Parteien in Baden-Württemberg.

Seit der öffentlichkeitswirksamen Aufdeckung von Plänen rechtsradikaler Kreise, systematisch Millionen von Menschen aus Deutschland zu vertreiben, rollt eine Welle der Empörung und Angst durch das Land. Die Veröffentlichungen des Recherchenetzwerks „Correctiv“ haben für alle sichtbar gemacht, dass rechtsextremistische und menschenfeindliche Bestrebungen eine Bedrohung für die Menschen in unserem Land, unsere Demokratie und den gesellschaftlichen Zusammenhalt sind.

Dafür stehen wir:

1. Um unsere Demokratie und die in unserer Verfassung garantierten Menschenrechte zu verteidigen, braucht es jetzt ein Bündnis aller Demokratinnen und Demokraten. Indem wir als demokratische Mehrheit unsere Kräfte bündeln, stellen wir uns gemeinsam gegen jegliche Form von Extremismus, Antisemitismus, Islamfeindlichkeit und Menschenfeindlichkeit und verteidigen die Grundwerte unserer Demokratie. In einem Schulterschluss aller Demokratinnen und Demokraten in Baden-Württemberg erheben wir gemeinsam unsere Stimme gegen Verfassungsfeinde.
2. Gemeinsam als Kirchen und Religionsgemeinschaften, Gewerkschaften, Verbänden, Vereine, Initiativen, Unternehmen, Parteien sowie lokalen Initiativen und Vereinigungen schmieden wir landesweit und auch vor Ort breite demokratische Bündnisse und stehen auf gegen Rechtsextremismus.
3. Wir stehen an der Seite der vielen Menschen, die sich von Rechtsextremen bedroht fühlen. Wir setzen uns für ein diskriminierungsfreies und friedliches Miteinander aller Menschen in Baden-Württemberg ein, unabhängig von ihrer Herkunft, Religion, sexuellen Identität und weiteren Merkmalen.
4. Wir sehen uns darin bestärkt, Menschen jeglichen Alters in unserem direkten Umfeld und in unserem Einflussbereich zu motivieren und zu aktivieren, sich für unsere Demokratie und engagieren und schaffen für diese Menschen aktiv Räume, Möglichkeiten und Bildungsangebote, um sich und ihre Anliegen einzubringen und unsere Gesellschaft mitzugestalten.
5. Wir zeigen Haltung im Alltag. Ob beim Elternabend, am Arbeitsplatz, im Sportverein oder beim Stammtisch, wir treten Hass und Hetze entgegen. Wenn es um die Verteidigung unserer Demokratie geht, weichen wir nicht, wir stellen uns jeder Diskussion und jeder Auseinandersetzung.

Stuttgart, 25.01.2024

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 021/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 29.02.2024
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

### Beratungsfolge

Gemeinderat

12.03.2024

### Gegenstand der Vorlage

**Neubau eines Gemeindewohnhauses Brandschaden, Schramberger Str. 1, 78078 NE/ Vergabe Blechnerarbeiten**

### Sachverhalt:

Das Architekturbüro Ettwein leitet den Neuaufbau des Brandschadens in der Schramberger Straße 1.

Hier wurden die Blechnerarbeiten ausgeschrieben.

Die entsprechenden Unterlagen wurden an 5 Firmen versandt, davon gaben 3 ein Angebot ab.

Das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung vom 20.02.2024:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Schlenker, Fischbach	22.914,76 €
2	Bieter 2	27.039,66 €
3	Bieter 1	29.334,16 €

Die Firma Schlenker aus Fischbach kennen bestimmt alle aus unserer Gesamtgemeinde. Schon mehrfach hat die Firma Schlenker für die Gemeinde größere Baumaßnahmen gemeistert.

Zuletzt in Kappel beim Umbau der Schloßberghalle und dem Feuerwehrrumbau in Fischbach.

### Beschlussvorschlag:

Wir schlagen die Firma Schlenker aus Fischbach mit einer Auftragssumme von 22.914,75 € Brutto zur Vergabe vor.

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 022/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 29.02.2024
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

**Beratungsfolge**

Gemeinderat

12.03.2024

**Gegenstand der Vorlage****Neubau eines Gemeindewohnhauses, Brandschaden, Schramberger Str. 1, 78078 NE / Vergabe Dachdeckerarbeiten****Sachverhalt:**

Das Architekturbüro Ettwein leitet den Neuaufbau des Brandschadens in der Schramberger Straße 1.

Hier wurden die Dachdeckerarbeiten ausgeschrieben.

Die entsprechenden Unterlagen wurden an 7 Firmen versandt, davon gaben 2 ein Angebot ab.

Das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung vom 20.02.2024:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Weißer, Unterkirnach	61.053,05 €
2	Bieter 2	69.585,85 €

Die Firma Weißer aus Unterkirnach ist uns als regionale Dachdecker Firma bekannt. Beim Anbau des Feuerwehrhaus Fischbach war die Firma Weißer schon sehr zuverlässig und gewissenhaft für uns tätig.

**Beschlussvorschlag:** Wir schlagen die Firma Weißer Bedachungen aus Unterkirnach mit einer Auftragssumme von 61.053,05 € Brutto zur Vergabe vor.

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 023/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 29.02.2024
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

### Beratungsfolge

Gemeinderat

12.03.2024

### Gegenstand der Vorlage

**Neubau eines Gemeindewohnhauses, Brandschaden, Schramberger Str. 1, 78078 NE / Vergabe Glaserarbeiten**

### Sachverhalt:

Das Architekturbüro Ettwein leitet den Neuaufbau des Brandschadens in der Schramberger Straße 1.

Hier wurden die Glaserarbeiten ausgeschrieben.

Die entsprechenden Unterlagen wurden an 7 Firmen versandt, davon gaben 3 ein Angebot ab.

Das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung vom 20.02.2024:

1	Broghammer, Waldmössingen	38.667,56 €
2	Bieter 2	41.299,81 €
3	Bieter 1	47.131,62 €

Die Firma Broghammer ist uns als regionale Firma aus Waldmössingen bekannt. Nach rechnerischer und wirtschaftlicher Prüfung wurde die Firma Broghammer als günstigster Bieter ermittelt.

### Beschlussvorschlag:

Wir schlagen die Firma Broghammer aus Schramberg-Waldmössingen mit einer Auftragssumme von 38.667,56 € Brutto zur Vergabe vor.

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 024/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 29.02.2024
Bearbeiter: Hartmut Stern	Telefon: 07728 648 60

### Beratungsfolge

Gemeinderat

12.03.2024

### Gegenstand der Vorlage

**Kanalverlängerung Wilhelm-Jerger-Straße, 78078 NE / Vergabe Kanal- und Straßenbauarbeiten**

### Sachverhalt:

Das Ingenieurbüro StKW GmbH aus 72116 Mössingen zeichnet sich für die Planung und Ausschreibung der Kanalverlängerung in der Wilhelm-Jerger-Straße in 78078 Niedereschach verantwortlich.

Hier wurden die Kanal- und Straßenbauarbeiten ausgeschrieben.

Die entsprechenden Unterlagen wurden an 6 Firmen versandt, davon gaben 4 ein Angebot ab.

Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung vom 27.02.2024:

Nr.	Bietername	geprüfte Angebotssumme inkl. 19 % MwSt.
	NAME	BETRAG
1	Karl Müller, 78078 NE	80.996,65 €
2	Bieter 4	83.241,12 €
3	Bieter 2	85.758,54 €
6	Bieter 3	86.785,75 €

Kanalbaureferenzen der Firma Karl Müller liegen vor.

Die Firma kann die ausgeschriebenene Arbeiten vollumfänglich leisten.

### Beschlussvorschlag:

Nach rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Prüfung, empfehlen wir, den Zuschlag auf das Angebot mit der Bruttosumme von 80.996,65 €, der Firma Karl Müller Tief- und Straßenbau aus Niedereschach, zu erteilen.



## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 015/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 05.02.2024
Bearbeiter: Frank Kaltenbacher	Telefon: 07728 648 33

### **Beratungsfolge**

Gemeinderat

12.03.2024

### **Gegenstand der Vorlage**

**Neubau einer PKW-Garage, Finkenweg 3, Flst. Nr. 2592, Gemarkung  
Niedererschach**

### **Sachverhalt:**

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Vorderer Herrenberg II“.

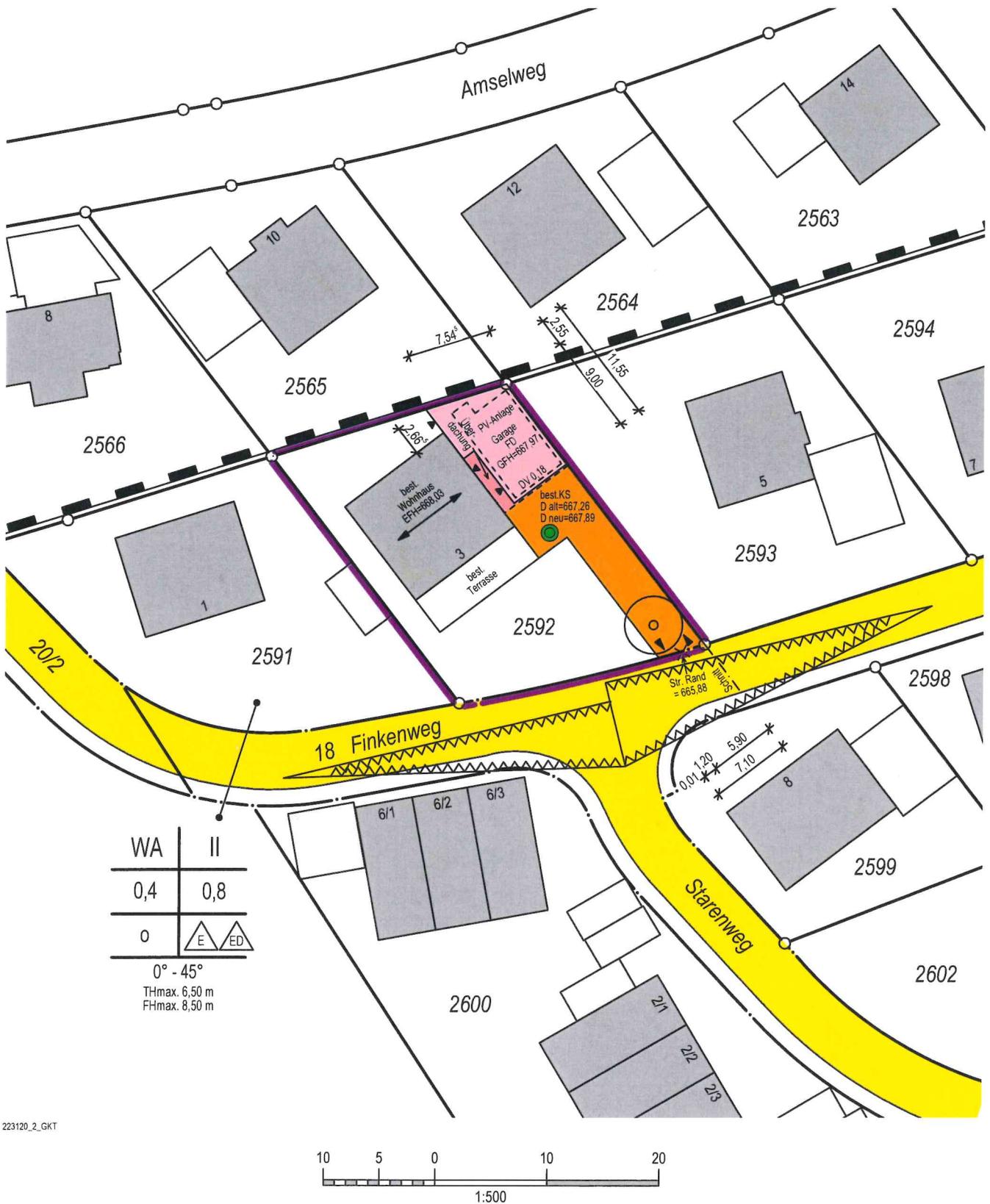
Beantragt wird eine Befreiung von der Beschränkung der zulässigen Traufhöhe der Garage von 3.20 m über dem Straßenniveau um 1,46 m.

Die Beschränkung ist nicht wegen der besonderen Höhe der Garage erforderlich, sondern wegen der Höhe im Verhältnis zum Straßenniveau. Das Grundstück steigt zum vorgesehenen Standort der Garage deutlich an.

Die Zustimmung des Gemeinderates ist erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Befreiung von der Beschränkung der zulässigen Traufhöhe der Garage zu.



223120\_2\_GKT

Villingen-Schwenningen, den 12.01.2024

mandolla + gilbert  
vermessungsingenieur

78052 Villingen-Schwenningen  
Fon +49 7721 73007 • www.mgverm.de



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und  
Einzeichnungen nach §4 (3) und (4) LBOVVO.

Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzu-  
teilen. Weitere, über die lt. §4 (10) LBOVVO  
darzustellende Versorgungsleitungen auf dem  
Baugrundstück sind bei den zuständigen Stel-  
len zu erfragen.