

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Steigäcker I - Erweiterung "

Gemeinde Niedereschach / Gemarkung Fischbach

1.0 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Gemeindeverwaltung liegen aktuell fünf Bauplatzgesuche von einheimischen Bürgern aus Fischbach vor.

Die Gemeinde bietet im Baugebiet Steigäcker I seit dem Jahr 2000 die Bauplätze „Steigäcker 1“ und „Steigäcker 12“ zum Kauf vergebens an. Außerdem gibt es mehrere private Anbieter von Bauplätzen in Fischbach.

Die derzeitigen Bauplatzsuchenden sind jedoch aus verschiedensten Gründen an diesen Bauplätzen nicht interessiert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach hat in der Sitzung vom 22.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Steigäcker I - Erweiterung " aufzustellen.

Er hat den Zweck, innerhalb des Geltungsbereichs (Teilflächen von Flst. 287, 291 und Gesamtfläche Flst. 293/5) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Hierdurch soll der Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Fischbach gedeckt werden.

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

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

3.0 GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,54 ha. Es werden 7 neue Bauplätze entstehen.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 110 m in Ost-West-Richtung und von ca. 50 m in Nord-Süd-Richtung.

Es schließt an das Baugebiet „Steigäcker“ im Norden an.

Das Gelände fällt gleichmäßig in südöstlicher Richtung ab. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 678 m üNN im Nordwesten und 670 m üNN im Südosten.

Die künftigen Baugebietsflächen sind bisher überwiegend als Grünland genutzt.

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

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 STRASSEN UND WEGE

Die innere Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Straße „Steigäcker“ und der davon abgehenden Stichstraße (Straße A).

4.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz von der Wasserleitung DN 100 im der Straße „Steigäcker“.

4.3 STROMVERSORGUNG

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

Versorgungsträger ist die ENRW Energieversorgung Rottweil.

4.4 SCHMUTZ-/REGENWASSERABLEITUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren. Das Schmutzwasser wird der Ortskanalisation zugegeben. Der Anschluss erfolgt an den Kanal in der Straße „Steigäcker“. Dieser führt es über den Kanal in der Schramberger Straße dem Verbandskanal des Zweckverbandes Abwasserreinigung Eschachtal zu.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen, von den Privatgrundstücken, von den befestigten Hofflächen und von den Dächern werden über die Regenwasserkanalisation dem Regenwasserkanal in der Straße „Steigäcker“ zugeführt. Zur Retention und Drosselung des Spitzenabflusses ist das Oberflächenwasser von den einzelnen Bauplätzen auf den Grundstücken vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal mittels einer Zisterne zu puffern.

Am Ende des Erschließungssystems „Steigäcker“ ist der Regenwasserkanal am Mischwasserkanal in der Schramberger Straße angeschlossen. Mittelfristig plant die Gemeinde, den Wassergraben im Dobel und somit auch das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet direkt der Eschach zuzuführen.

4.5 ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

6.0 FREIFLÄCHEN

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

7.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden mit Aufstellung des Umweltberichts abgehandelt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden in einem separaten Grünordnungsplan beschrieben.

8.0 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

8.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Art der baulichen Nutzung**

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

- **Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Grundflächenzahlen GRZ von 0,4 im „Reinen Wohngebiet“ liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO dar.

- **Bauweise**

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (zulässig: Einzelhäuser) wird der vorhandenen Baustruktur der umgebenden Bebauung Rechnung getragen.

- **Höhe baulicher Anlagen**

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

- **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

- **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**

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

- **Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

- Verkehrsflächen

Die gewählten Straßenquerschnitte von 5,00 m bzw. 5,50 m entsprechen der Nutzung als Wohngebiet unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Straßenführung ist Teil eines Gesamtkonzeptes (außerhalb des Geltungsbereiches).

- Grünflächen mit Zweckbestimmung Ausgleich / Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

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

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

8.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachform, -neigung und -aufbauten

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

- Äußere Gestaltung

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

- Einfriedigungen

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

- Freileitungen / Antennen

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

- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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

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

- Oberirdische Behälter

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

- Ober- und Dachflächenwasser

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

9.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet gliedert sich in:

Allgemeines Wohngebiet (WR)	4219 m ²
Grünflächen	433 m ²
Straßenflächen	781 m ²
Gesamt	5433 m ²

10.0 KOSTEN


Nach überschlägiger Ermittlung betragen die voraussichtlichen Kosten der Erschließung:

Kanal- und Hausanschlüsse	92.000,--
Öffentliche Verkehrsanlagen	124.000,--
Wasserversorgung	29.000,--

Gesamt	245.000,--

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünfläche, planexterner Ausgleich) sind nicht enthalten. Nicht enthalten sind Verwaltungskosten sowie Kosten für den Grunderwerb.

Entwurf + Planfertigung
Dornstetten, 07.04.2014


.....
R. Autenrieth

Niedereschach, den 07.04.2014


.....
Ragg, Bürgermeister

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

Ausgefertigt:
Niedereschach, 08.04.2014


.....
Ragg, Bürgermeister