B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Vorderer Herrenberg Teil 2" der Gemeinde Niedereschach

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes / §9 (8) Satz 2 BauGB

1.0. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach hat in der Sitzung vom 05.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Vorderer Herrenberg Teil 2“ aufzustellen.

Er hat den Zweck, innerhalb des Geltungsbereichs (Flst. 20, 22, 23/5, 690, 691 und 2558) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Hierdurch soll der Bedarf an Baugrundstücken in Niedereschach (Kernort) 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. 1,7 ha.
Es hat eine Ausdehnung von ca. 200 m in Ost-West-Richtung und von ca. 55 m bis 115 m in Nord-Süd-Richtung.
Es wird nördlich durch das Baugebiet Vorderer Herrenberg Teil, westlich durch die Flurstücke 20, 21, 23/1, östlich durch den Weg Flst. 689 und südlich durch die Flurstücke 26 begrenzt.

Das Gelände fällt gleichmäßig in östlicher bis südöstlicher Richtung ab. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 669 m üNN im Nordwesten und 655 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 der Bauplätze erfolgt über den Finkenweg und den Starenweg, die an den verlängerten Amselweg anbinden. Eine Erweiterung des Straßensystems nach Süden und Osten ist vorgesehen. Der Weg im Westen des Plangebietes wird an den Finkenweg angeschlossen. Er dient als fußläufige Verbindung in Richtung Ortskern.

4.2. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz von der Wasserleitung DN 100 im Amselweg. Eventuell ist eine zentrale Druckerhöhungsanlage erforderlich.

4.3. STROMVERSORGUNG

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.
Versorgungsträger ist die Energiedienst Donaueschingen.

4.4. SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle in den Schmutzwasserkanal vom Baugebiet Vorderer Herrenberg Teil 1 eingeleitet.

4.5. REGEN- und OBERFLÄCHENWASSER

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation.
Das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke, der befestigten Hofflächen und das Dachflächenwasser werden über die Regenwasserkanalisation der Kappeler Eschach 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.

4.6. ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung ist „Allgemeines 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 „Allgemeinen Wohngebiet" stellen die zulässigen Obergrenzen nach §17 BauNVO dar.

- **Bauweise**

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (zulässig: Einzel- und Doppelhäuser, und zum Teil Hausgruppen) 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 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:

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,35 ha
Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	0,04 ha
Straßenflächen	0,28 ha
Gesamt	**1,67 ha**

10.0. KOSTEN

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die voraussichtlichen Kosten der Erschließung:

Kanal- und Hausanschlüsse	317 T€
Öffentliche Verkehrsanlagen	324 T€
Wasserversorgung	124 T€
Gesamt	765 T€

Nicht enthalten sind Verwaltungskosten sowie Kosten für den Grunderwerb.

11.0. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Vorderer Herrenberg Teil 2" bildet die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung und den Erwerb und die Erschließung unbebauter Grundstücke, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Niedereschach, den 28.01.2013

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, den 29.01.2013
Bürgermeisteramt