

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan "Riedwiesen Mitte"**

#### **Gemeinde Niedereschach / Gemarkung Fischbach**

#### **1.0. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

---

Der Gemeindeverwaltung liegen Bauplatzgesuche von einheimischen Gewerbebetreibenden vor. Insbesondere ist die Erweiterung eines Betriebes im Gespräch. Die Gemeinde kann in Fischbach keine gewerblich nutzbaren Flächen anbieten.

Aufgrund mehrerer Anfragen ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedwiesen -Mitte" und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu dringend erforderlich. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Riedwiesen Mitte“ aufzustellen.

Er hat den Zweck, innerhalb des Geltungsbereichs (Flst. 389, 390, 391 und 392) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Hierdurch soll der Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen im Ortsteil Fischbach geschaffen 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 Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### **3.0. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

---

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 2,01 ha. Es wird eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 1,83 ha entstehen.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 160 m in Ost-West-Richtung und von ca. 125 m in Nord-Süd-Richtung.

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

Das Gelände fällt gleichmäßig in südwestlicher Richtung ab. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 694 m üNN im Norden und 688 m üNN im Süden, bezogen auf die Erschließungsstraße.

Die künftigen Baugebietsflächen werden bisher überwiegend als Ackerland 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 Riedwiesen.

### **4.2. WASSERVERSORGUNG**

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

### **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 und das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden der Ortskanalisation zugegeben. Der Anschluss erfolgt an den Kanal in der Straße „Riedwiesen“. Dieser führt es über den Kanal in der Schramberger Straße dem Verbandskanal des Zweckverbandes Abwasserreinigung Eschachtal zu.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Hofflächen und von den Dächern wird über einen Regenwasserkanal einem Teich im Westen des Plangebietes zugeführt. Eine wasserrechtliche Genehmigung der Entwässerung liegt bereits vor.

### **4.6. ATTLASTEN**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt.

### **4.7. BAUGRUNDGUTACHTEN, BODENPROBE**

Die Gemeinde Niedereschach hat für das Baugebiet ein Bodengutachten erstellen lassen. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

## **5.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet mit eingeschossiger Bebauung bei einer Höhenbegrenzung auf 9 m über EFH mit freibleibender Dachneigung und Dachform ausgewiesen.

## **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 Gewerbegebiet 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 Höhe der Gebäude

#### **- Bauweise**

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird den Anforderungen im Gewerbegebiet Rechnung getragen

#### **- Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen eine städtebaulich gute Einpassung in die vorhandene Struktur 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 Struktur 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.

- **Verkehrsflächen**

Der gewählte Straßenquerschnitt von 6,50 m entspricht der Nutzung als Erschließungsstraße in einem Gewerbegebiet. Die Wendepalette erlaubt das Wenden von mehrachsigen Lastkraftwagen. Der einseitig angeordnete Gehweg, mit einer Breite von 1,50 m gibt dem Fußgänger einen sicheren Verkehrsraum.

- **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. Es ist vorgesehen den überschüssigen Aushub aus dem Straßenbau und aus den Gräben der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen breitflächig links und rechts neben der Erschließungsstraße einzubauen.

## 8.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- **Dachform, -neigung**

werden nicht festgesetzt. Dies erlaubt dem Gewerbe eine optimale und an die Nutzung angepasste Gestaltung der Gebäude.

- **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 Gebiet hat eine Größe von ca. 2 ha, aufgeteilt in:

Gesamtfläche	20.089 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	978 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	18.579 m <sup>2</sup>
Grünflächen	532 m <sup>2</sup>

## 10.0. KOSTEN

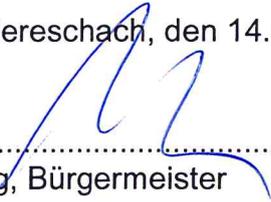
---

Es fallen Kosten für Planung und Erschließung an.

Entwurf + Planfertigung  
Dornstetten, 09.05.2016  
Geändert; 24.10.2016  
Geändert, 14.03.2017

  
.....  
R. Autenrieth

Niedereschach, den 14.03.2017

  
.....  
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, 14.03.2017

  
.....  
Ragg, Bürgermeister