

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF	5
3	PLANUNGSINHALTE	6
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Beschränkung der Wohneinheiten.....	6
3.1.2	Höhe der baulichen Anlagen	6
3.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.1.4	Ökologische Maßnahmen	8
3.2	Örtliche Bauvorschriften	8
3.2.1	Dächer	8
3.2.2	Sichtbare Wandhöhen.....	8
3.2.3	Grundstücksgestaltung.....	9
3.2.4	Stellplatzverpflichtung	9
4	ERSCHLIEßUNG	10
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	10
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / SPRITZMITTELABDRIFT	10
7	HINWEISE	10
7.1	Artenschutz	10
7.2	Landwirtschaftliche Emissionen	10
7.3	Löschwasserversorgung	11
7.4	Pflanzempfehlungen	11
7.5	Starkregen	12
8	BODENORDNUNG.....	12
9	KOSTEN.....	12
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12
11	ANHANG: SCHNITTE A - C.....	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eschbach ist ein beliebter Wohnstandort und weist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland auf. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt, was dazu führt, dass Bauplätze nur schwer zu finden sind. Daher ist es ein Ziel der Gemeinde Eschbach, auch kleinteilige Flächenpotenziale auszuschöpfen, um Wohnraum zu schaffen.

Der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 5856 ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herantreten, auf dem bislang als Garten genutzten Grundstück am südlichen Siedlungsrand ein Wohnhaus zu errichten. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung zu schaffen, soll daher der Innenbereich ergänzt werden, sodass das Grundstück zukünftig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

Dazu soll am südlichen Ortsrand eine neue und klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festgelegt werden und gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine sog. Ergänzungssatzung (bzw. Einbeziehungssatzung) unter Einbeziehung des Grundstücks mit der Flst. Nr. 5856 aufgestellt werden.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses zu schaffen, da die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass das projektierte Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der ökologischen Aspekte
- Ökonomische Erschließung über eine bestehende Straße (Heitersheimer Weg)

Als Verfahrensart kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich. Siehe hierzu Ziffer 2 dieser Begründung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eschbach zwischen dem Heitersheimer Weg und dem Rebweg. Das Grundstück wird derzeit als Gartenfläche genutzt und ist mit einzelnen, für die Gartennutzung notwendigen Nebenanlagen bebaut. Im Norden und Osten grenzt es an die rückwärtigen Gartenbereiche der dort befindlichen Wohngebäude. Im Süden erstreckt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und die oberirdisch geführte 20 kV-Leitung Heitersheim – Eschbach, Abzweig Station Bergstraße. Nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber führt dies jedoch zu keinen Einschränkungen hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens. Bei der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche handelt es sich um einen nicht bewirtschafteten Wiesenstreifen. Südlich davon wiederum befindet sich eine Streuobstwiese mit einem überwiegend recht jungen Baumbestand. In rd. 30,0 m Entfernung beginnen dann die Rebflächen. Im Westen befindet sich der rd. 4,0 m breite Rebweg als Wirtschaftsweg mit den daran angrenzenden Kleingärten bzw. als Rebberg genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Grundstückes ergibt sich aus dem Liegenschaftskataster bzw. der Planzeichnung.



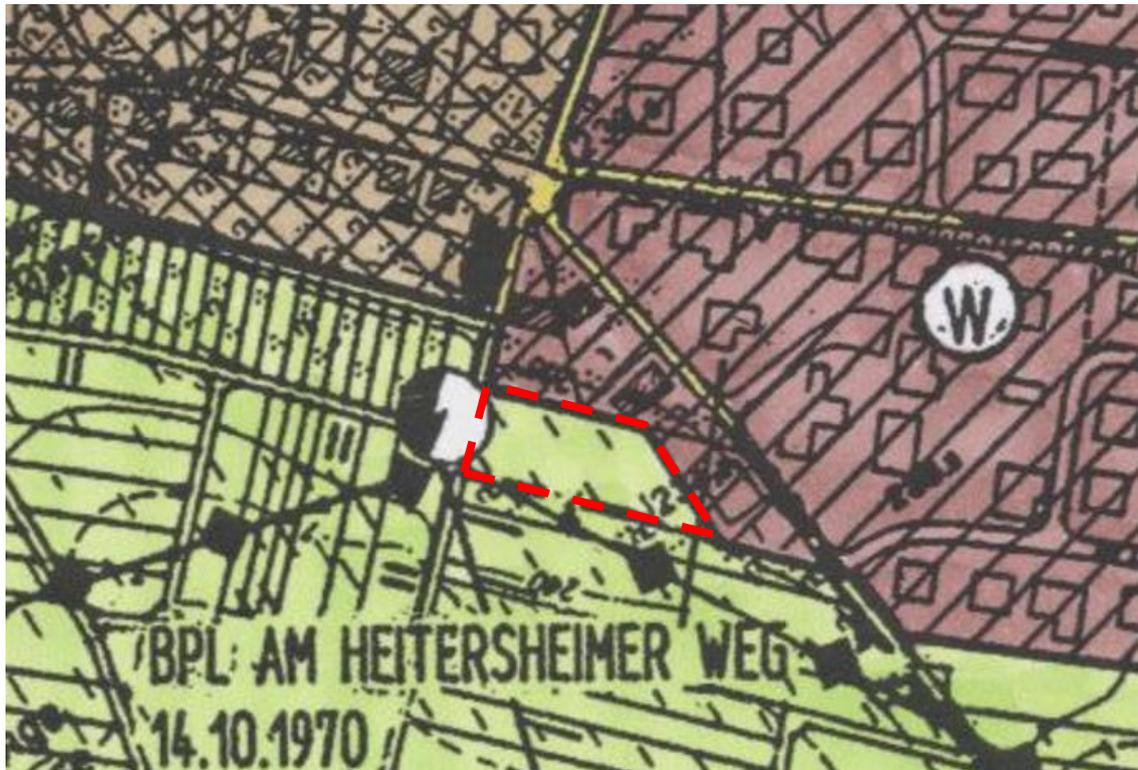
Luftbild mit vorgeschlagenem Geltungsbereich; Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) „Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach“ vom 14.05.1998 (Datum des Inkrafttretens) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im vorliegenden Fall ist eine Wohnnutzung geplant. Damit entspricht diese Nutzung nicht unmittelbar den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und diese nicht im FNP als Baufläche dargestellt sind, was vorliegend der Fall ist.

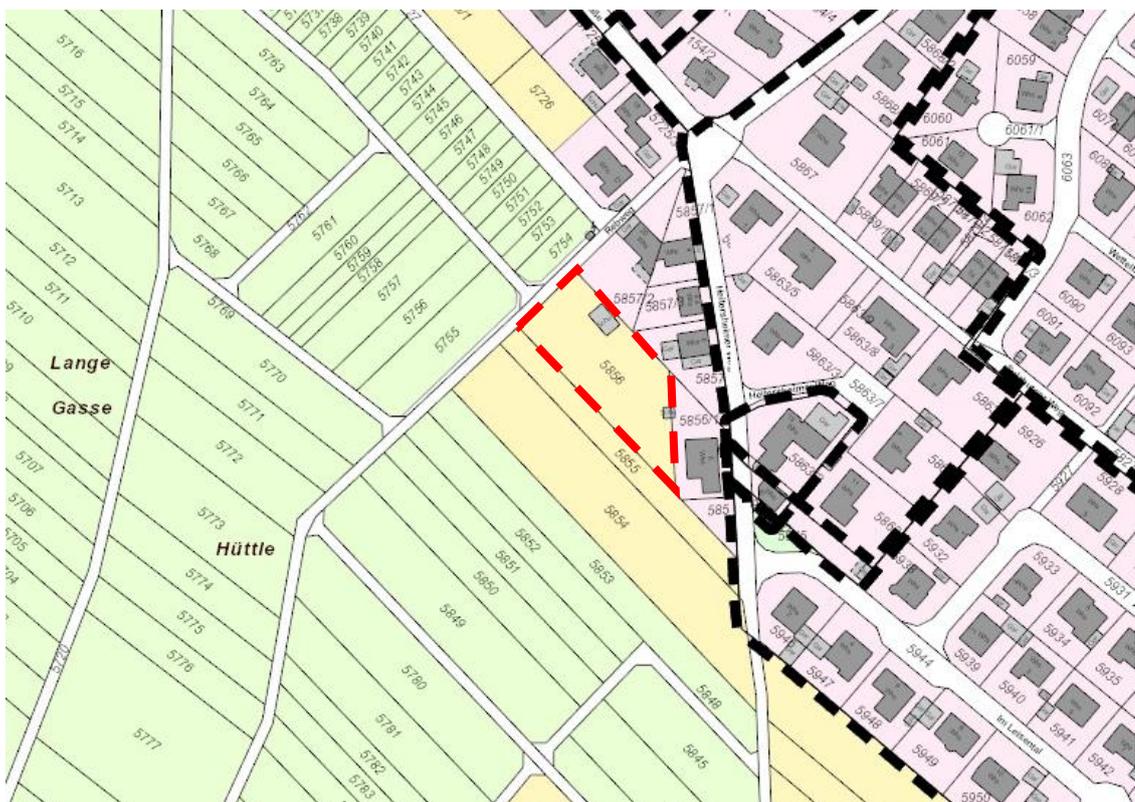
Durch die einbezogene Fläche wird die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt und somit gewahrt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.4 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne unmittelbar an.



Umliegende Bebauungspläne mit Plangebiet, Quelle: Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald/Bürgertis (ohne Maßstab)

Für das gesamte Gemeindegebiet ist die „Satzung der Gemeinde Eschbach über die örtlichen Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ zu berücksichtigen. Siehe hierzu auch Kapitel 3.2.4.

2 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

Die Gemeinde Eschbach hat sich dazu entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, über die einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands in Form eines Wohngebäudes. Insofern entspricht diese Planung einer maßvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche den Entwicklungszielen der Gemeinde Eschbach entspricht.

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB müssen vorliegen:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, was vorliegend der Fall ist. Die einzubeziehende Fläche grenzt im Norden und Osten unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie im Westen an eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg (Rebweg) an. Damit ist diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bzw. durch die angrenzende Bebauung eindeutig geprägt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Auch diese Voraussetzung wird erfüllt.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind mindestens 1 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung und der Größe bzw. Struktur des Plangebiets sind keine Beeinträchtigungen der maßgebenden Schutzgüter zu erwarten.
- Außerdem dürfen nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch dies ist der Fall, da die Entfernung zu den im Gewerbegebiet Eschbach befindlichen Anlagen ausreichend groß ist.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Nrn. 1 bis 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) und der Eingriff zu bewerten. Hierzu hat das Büro Wermuth aus Eschbach einen Umweltbeitrag mit einer Bilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet, welche der Planung als Anlagen beigefügt sind.

Verfahrensablauf

21.07.2022	Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Heitersheimer Weg“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flst- Nr. 5856 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
____.____.____	Der Gemeinderat billigt die Planungsinhalte und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB.
Anschreiben vom _____._____._____ mit Frist bis _____._____._____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB.
_____._____._____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Heitersheimer Weg“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 PLANUNGSINHALTE

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 (5) S. 2 in die Ergänzungssatzung einzelne Festsetzung nach § 9 (1) BauGB getroffen werden können. Insofern sind Baugesuche, außer nach den in dieser Satzung festgesetzten Regelungen, ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Geplant ist, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu erweitern, um planungsrechtlich die Möglichkeit für ein zusätzliches Einzelhaus zu schaffen. In den folgenden Kapiteln werden die darüber hinaus gehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die insbesondere die Eingliederung der geplanten Bebauung in den ortsbaulichen Kontext sichern sollen, erläutert.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Beschränkung der Wohneinheiten

Um die Art der baulichen Nutzung und die Gebäudetypologie (Bauweise) entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, werden nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen.

Durch die festgesetzte Obergrenze von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird zum einen eine zu massive ortstypische Bebauung verhindert und zum anderen die aufgelockerte Siedlungsstruktur der angrenzenden Grundstücke gewahrt. Zudem soll durch die Begrenzung ein unerwünscht hoher Stellplatzdruck vermieden werden.

3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der topografischen Situation sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung bei einem flachen bzw. flachgeneigten Dach auf 241,5

3.1.4 Ökologische Maßnahmen

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, die als Flachdach oder flachgeneigtes Dach ausgestaltet sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet auf der einen Seite einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Auf der anderen Seite werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und zur Sicherung einer Mindestbegrünung, sind im Plangebiet insgesamt vier mittel- bis großkronige, einheimische Obstbäume und am westlichen Gebietsrand auf der in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Fläche eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Darüber hinaus wird ein das Plangebiet prägender großer Apfelbaum über ein Pflanzerverhaltensgebot gesichert. Neben der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets dienen diese grünordnerischen Festsetzungen dem Ausgleich der durch die Errichtung des Wohngebäudes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

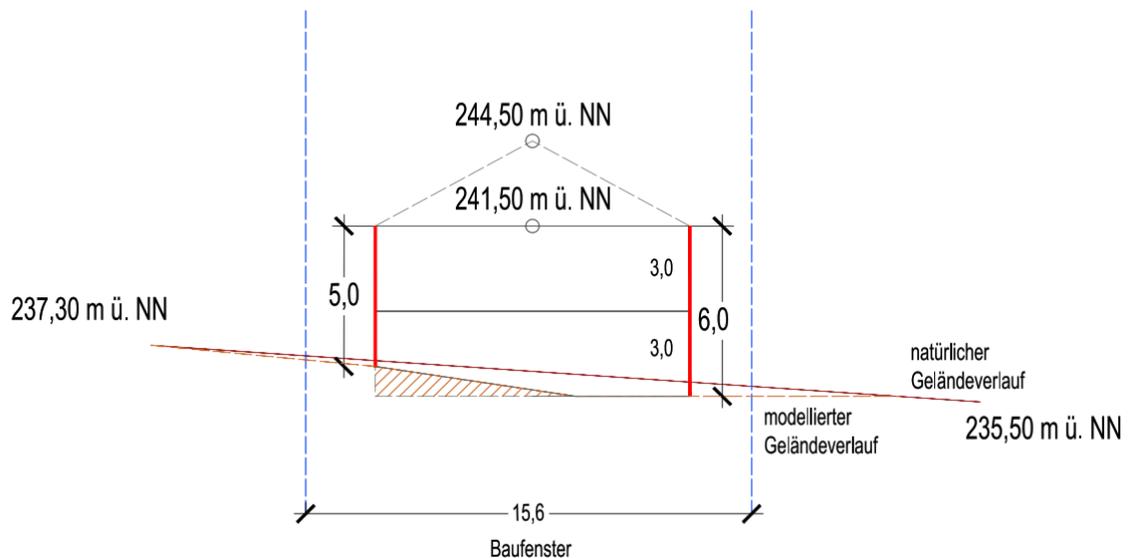
3.2 Örtliche Bauvorschriften

3.2.1 Dächer

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 5° oder als Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45° herzustellen. Beide Dachformen finden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wieder und sollen im Gebiet zulässig sein, um auch hier entsprechende Spielräume zur architektonischen Gestaltung einzuräumen. Das Satteldach stellt dabei die überwiegende Dachform dar und ist demzufolge als ortstypisch zu bezeichnen. Das Flachdach wiederum soll aufgrund der damit einhergehenden niedrigeren Gebäudehöhe sowie der positiven gestalterischen Effekte der Dachbegrünung zugelassen werden.

3.2.2 Sichtbare Wandhöhen

Zum Schutz des Ortsbildes soll vermieden werden, dass die talseitige Fassade in unerwünscht hohem Maße in Erscheinung tritt. Daher wird eine sichtbare Wandhöhe von maximal 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich jeweils senkrecht zwischen der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) und bei Satteldächern dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut, wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt bzw. bei flachen und flachgeneigten Dächern an der oberen Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.



Schemaschnitt mit Gebäude- und Geschosshöhen und möglicher Geländemodellierung sowie den daraus resultierenden sichtbaren Wandhöhen (ohne Maßstab)

3.2.3 Grundstücksgestaltung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten und nicht für Erschließung genutzten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten werden ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Quartiers gesichert werden, die zum einen die Qualität des Ortsbilds schützen und zum anderen wichtige ökologische Funktionen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) übernehmen.

Damit das Bauvorhaben und damit ggf. einhergehende notwendige Geländemodellierungen zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Um dem Gestaltungsleitbild eines grünen Dorfes zu entsprechen, müssen Stützmauern zudem aus Naturstein oder in Trockenbauweise ausgeführt oder alternativ ganzflächig begrünt werden.

3.2.4 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden, indem eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken herzustellen ist.

Hingewiesen sei an dieser Stelle auf die „Satzung der Gemeinde Eschbach über die örtlichen Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ (in Kraft getreten am 08.04.2021). Diese legt die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze fest. In den räumlichen Geltungsbereich fallen u. a. „alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, zu denen aufgrund der vorliegenden Ergänzungssatzung auch das Grundstück Flst. Nr. 5856 zählt. Damit der Stellplatzerhöhung im Plangebiet sicher nachgekommen wird, wird auf Wunsch des Gemeinderats der Gemeinde Eschbach und gemäß des städtebaulichen Vertrags die Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohnung in der vorliegenden Ergänzungssatzung zusätzlich als örtliche Bauvorschrift geregelt.

4 ERSCHLIEßUNG

Gemäß des vorliegenden städtebaulichen Vertrags erfolgt die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 5856 von Osten über den Heitersheimer Weg und somit über das vorderliegende Grundstück Flst. Nr. 5856/1. Eine Erschließung über den Rebweg Flst. Nr. 5641, sofern eine solche besteht, bleibt weiterhin ausschließlich für das auf dem Grundstück bereits befindliche Wirtschaftsgebäude gestattet.

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines qualifizierten Umweltberichts nicht erforderlich. Dagegen ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und der Ausgleich der ermittelten Eingriffe notwendig. Dies wurde von Seiten des Landschaftsplanungsbüros Wermuth aus Eschbach erbracht.

Der Umweltbeitrag inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung sind Teil der vorliegenden Begründung. Die dort empfohlenen Maßnahmen werden als Festsetzung bzw. als Hinweis aufgenommen und im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung berücksichtigt.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / SPRITZMITTELABDRIFT

Im Süden und einem untergeordneten Teilbereich im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Konflikte hinsichtlich einer potenziellen Spritzmittelabdrift sind nicht zu befürchten, weil in beiden Fällen die laut einer Mitteilung des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit vom 27. April 2016, einzuhaltenden Mindestabstände von 2,0 m zu sogenannten Flächenkulturen und von 5 m zu sogenannten Raumkulturen gewahrt werden.

Im Süden wird der Mindestabstand dadurch sichergestellt, dass sich zwischen Baufenster und landwirtschaftlicher Fläche eine 5,0 m breite Freifläche befindet, die zur Ortsrandeingrünung auch weiterhin als private Gartenfläche – u. a. zur Anpflanzung der festgesetzten Obstbäume – genutzt wird. Darüber hinaus wird das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Flst. Nr. 5855 nicht landwirtschaftlich genutzt. Die extensiv genutzte Streuobstwiese beginnt erst auf dem von der Grundstücksgrenze rd. 8,0 m entfernten Flst. Nr. 5854. Im Westen wiederum weist der Rebweg als Wirtschaftsweg eine Breite von rd. 4,0 m auf, die Richtung Reben um eine rd. 1,5 m breite, als Straßenrandstreifen angelegte Wiesenfläche ergänzt wird. Zudem ist innerhalb des Plangebiets Richtung Westen eine Heckenpflanzung als ökologische Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die einen zusätzlichen Schutz vor einer möglichen Spritzmittelabdrift bietet.

7 HINWEISE

7.1 Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume und Sträucher nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden dürfen.

7.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Gemeinde Eschbach ist durch die Landwirtschaft geprägt. Insbesondere grenzen im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der

gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

7.3 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

7.4 Pflanzempfehlungen

Mindestgröße zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Obstgehölze

<i>Malus domestica</i> -Sorten	Regionaltypische Apfelsorten, z. B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Blumberger Langstiel, Kohlenbacher/Christkindler, Landsberger Renette
--------------------------------	---

<i>Pyrus communis</i> -Sorten	Regionaltypische Birnensorten, z. B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, Sülibirne, Wilde Eierbirne
<i>Cydonia oblonga</i> -Sorten	Quittensorten, z. B. Konstantinopeler Apfelquitte, Portugiesische Birnenquitte, Cydoro Robusta
<i>Prunus avium</i> -Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten, z. B. Unterländer Kirsche, Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Schauenburger Kirsche
<i>Prunus domestica</i> -Sorten	Regionaltypische Zwetschgensorten, Bühler Zwetschge, Hauszwetschge

Ergänzung – Wildobst

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

7.5 Starkregen

Die Lage am Hang deutet darauf hin, dass eine Gefahr bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen ist. Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen etc.) wird hingewiesen. Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016) unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen> (abgerufen am 05.08.2022) wird verwiesen. Der Schutz vor Starkregen liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

8 BODENORDNUNG

Zur Umsetzung der Ergänzungssatzung ist keine Bodenordnungsmaßnahme erforderlich. Die geplante Neuparzellierung erfolgt durch Fortführungsnachweis. Die Zufahrt über das Grundstücks Flst. Nr. 5856/1 ist durch ein Wegerecht (Grunddienstbarkeit) und durch Baulast zu sichern.

9 KOSTEN

Die interne und technische Erschließung mit den notwendigen Versorgungsleitungen kann über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Eschbach erfolgen und geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Die Kosten für die artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen sowie die Planungskosten sind ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ca. 1.915 m²

Eschbach, den

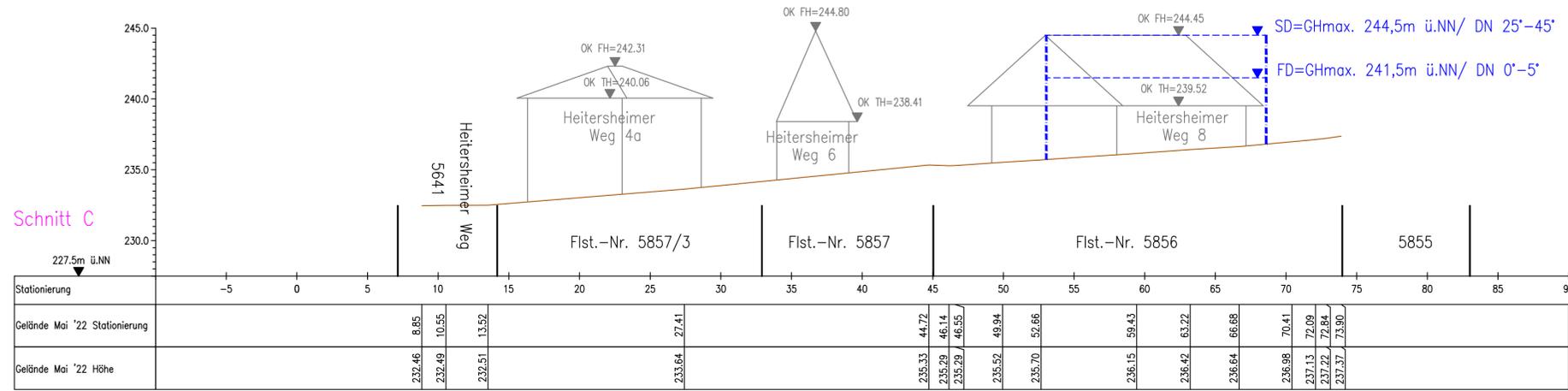
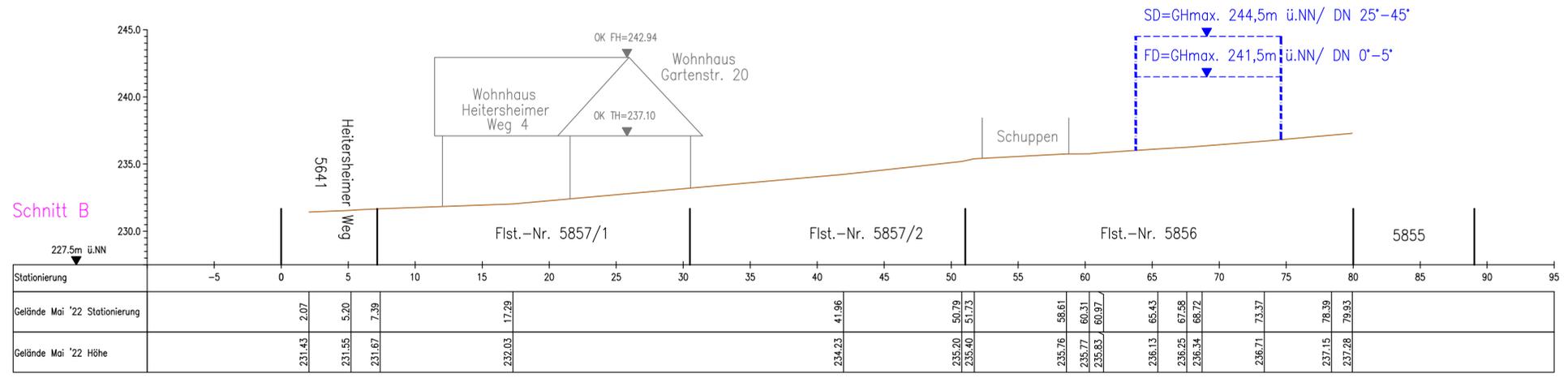
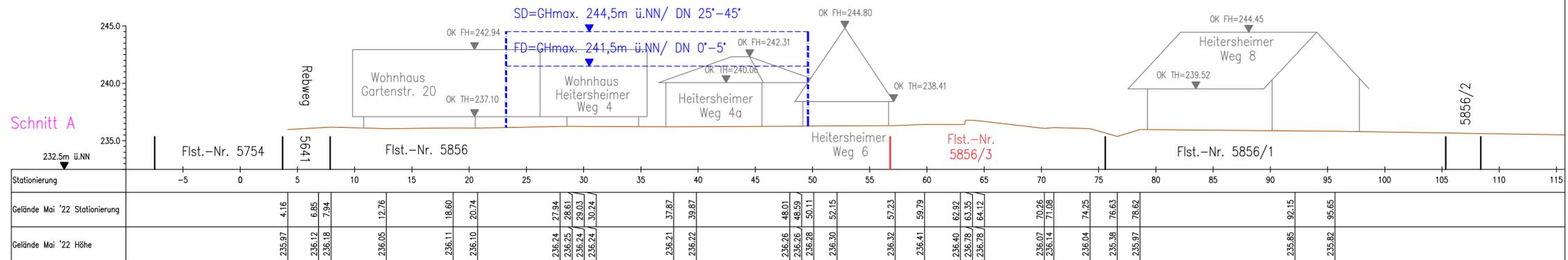
fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

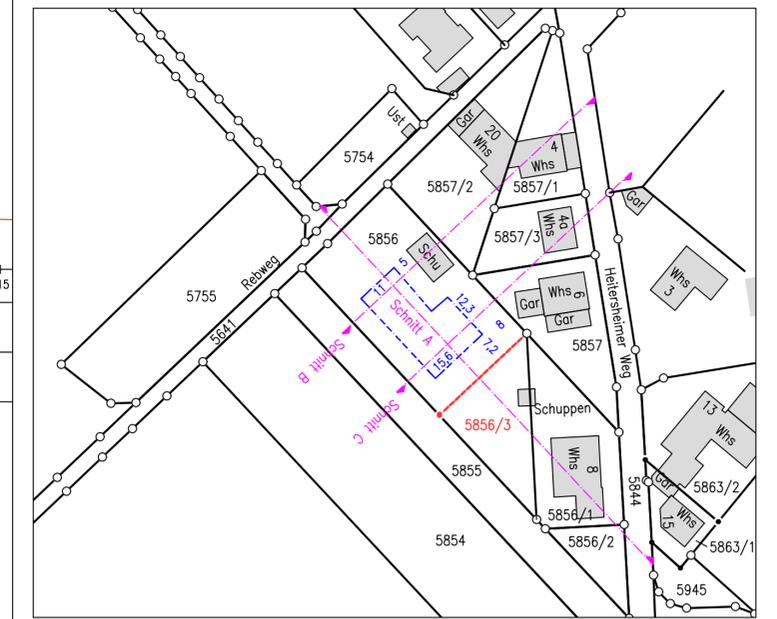
Cordula Ströbele
1. Bürgermeisterstellvertreterin

Planverfasser

11 ANHANG: SCHNITTE A - C



Übersicht Lage Schnitte A-C M 1:1000



Gemeinde Eschbach

Rathausgasse 4
79427 ESCHBACH

Detail:

Ergänzungssatzung "Heitersheimer Weg"

Schnitte A-C

Bauvorhaben:	Anlage :	Maßstab :
Flst.Nr.: 5856	Plan-Nr. : 11376-2	1:250
Gem.: Eschbach	Datum	Name
	entw. 24.06.'22	E. Gerteis
	gez. 17.08.'22	B. Leuschner
	gepr. 18.08.'22	B. Leuschner

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSTECHNIK

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Friedrich WEBER

Nussbaumallee 5 79379 MÜLLHEIM
Tel.: 07631/1770-0 Fax: 07631/1770-17
info@weber-vermessung.de www.weber-vermessung.de

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist das Ingenieurbüro K.-F. Weber als Urheber auf dem Plan zu vermerken.