

Gemeinde Eutingen im Gäu

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„NEUE ORTSMITTE ROHRDORF“

Vorentwurf vom 19.12.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Ortsteil Rohrdorf der Gemeinde Eutingen im Gäu besteht der Bedarf zur Neuregelung des geltenden Planungsrechtes. Auf Grundlage des aktuellen Rechtsplanes sind bauliche Erweiterungen des Bestandes problematisch und erschwert auf diese Weise eine zeitgemäße Bebauung bzw. Umnutzung leerstehender Wohn- oder Wirtschaftsgebäude und steht damit der Schaffung von Wohnraum entgegen.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ in Rohrdorf wurde bereits im Jahr 1975 rechtskräftig. Zahlreiche der damals damit verbundenen Ziele sind bereits seit langem umgesetzt (z.B. Kindergarten mit Kinderspielplatz östlich des Rathauses, Bau einer Ortsdurchfahrt und damit verbundener Abbruch von Gebäuden, Einrichtungen von Bushaltestellen und die Schaffung von Stellplätzen). Nach über 45 Jahren entsprechen die im Bebauungsplan „Ortsmitte“ enthaltenden Planungsinhalte und Regelungen nicht mehr den sich seither veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund dessen soll der Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde den Charakter des Ortskerns und dessen Ortsbild erhalten und stärken, zukünftige Entwicklungen wie die Gestaltung der Straßen, Plätze und Höfe sichern sowie die Möglichkeit schaffen innerörtlich zu bauen und damit attraktiven Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen. Insgesamt soll die Aufenthalts- und Lebensqualität im Ortskern nachhaltig verbessert werden.

Das Büro Baldauf Architekten aus Stuttgart hat ein städtebauliches Konzept entwickelt und auf Grundlage dieses Konzeptes mit den Bewohnern von Rohrdorf und Eutingen zwei Einwohnerwerkstätten (02.05.2022 und 05.07.2022) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat von Eutingen im Gäu am 13.12.2022 vorgestellt.

Die Überlegungen und Anregungen aus den Einwohnerwerkstätten wurden in den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Rohrdorf“ soweit wie möglich berücksichtigt.

Die Gemeinde Eutingen im Gäu hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Rohrdorf“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,7 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald (rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005) wird Eutingen im Gäu als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum dargestellt und liegt in der Landesentwicklungssachse Herrenberg – Horb.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans stellt den Ortsteil Rohrdorf als Siedlungsfläche Bestand dar. Am östlichen Siedlungsrand verläuft eine regional bedeutsame Straße.

Das Plangebiet umfasst die Ortsmitte und wird als Siedlungsfläche dargestellt. Regionalplanerische Vorgaben stehen der geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche somit nicht entgegen.

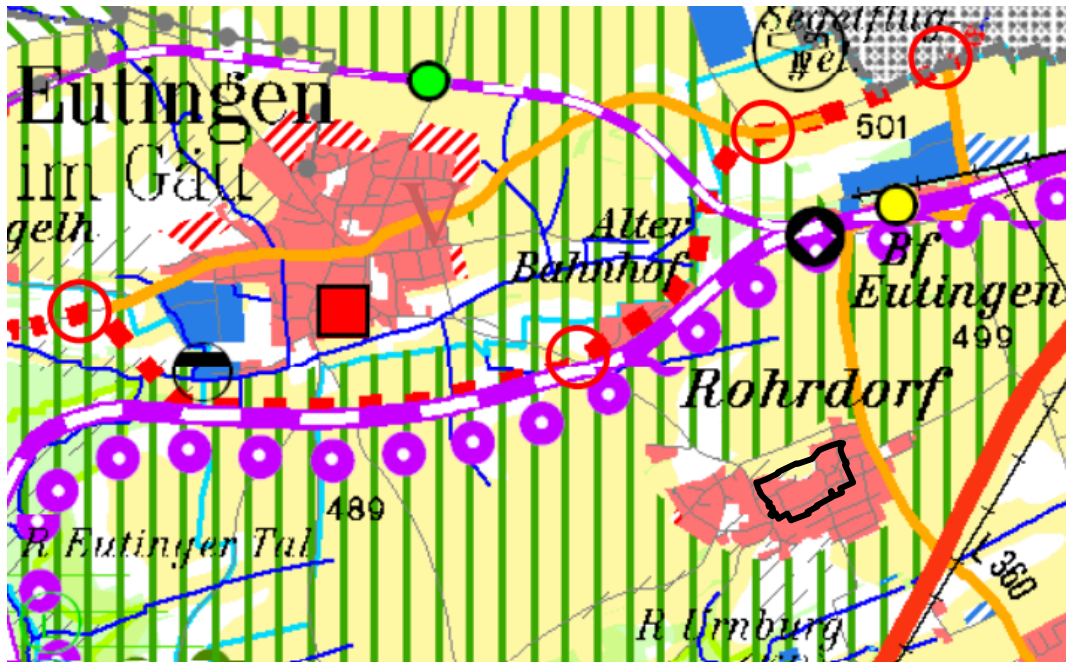


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Nordschwarzwald 12.05.2004 (verbindlich seit 21.03.2005), Plangebiet in Schwarz

2.2 Flächennutzungsplan

Im „Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar, Planteil Eutingen 3: Rohrdorf (80. Änderung)“ rechtswirksam seit dem 08.05.2020, ist das Plangebiet vorwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im Süden sind Teile des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Verwaltung, Kirche und Kindereinrichtung sind im Süden dargestellt. Im Nordosten gibt es zudem eine Fläche für die Feuerwehr.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

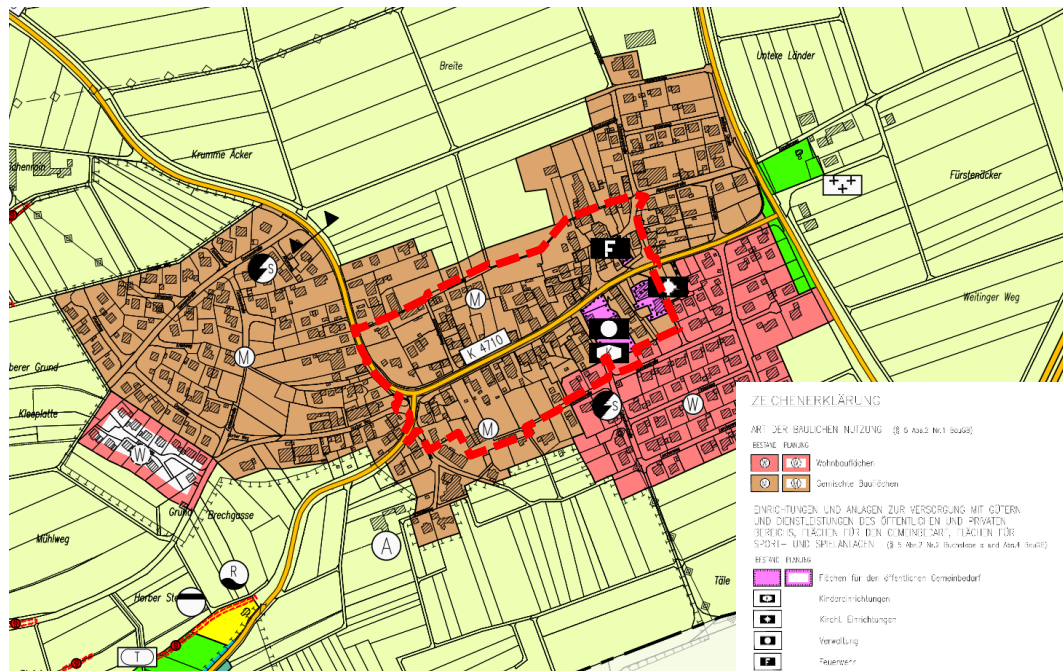


Abbildung 2: Auszug aus der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. von 2020, Plangebiet in Rot

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsmitte“, genehmigt am 17.09.1976, mit den Änderungen von 22.03.1991, 03.08.1994, 11.03.1997, 21.06.2001 und 09.10.2001. Dieser setzt vorwiegend ein Dorfgebiet mit Verkehrsflächen, Verkehrsgrün und Baugrenzen fest. Zulässig ist eine offene Bauweise. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8. Zudem sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° vereinzelt bis 60° und im Nordwesten zwischen 28° und 35° festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt im Nordwesten bei einem Vollgeschoss im übrigen Plangebiet bei zwei, wobei in Teilen des Plangebietes zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Im Südosten sind ein Mischgebiet und Gemeinbedarfflächen mit der Zweckbestimmung Kirche, geplanter Kindergarten, Rathaus sowie Gefrieranlage festgesetzt. Im Norden ist ein Bereich als Obstgarten festgesetzt. Für eine Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes besteht bisher kein Bebauungsplan.

Die geplante Änderung ist nicht durch die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne gedeckt. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern. Nördlich und westlich außerhalb des Plangebietes grenzen Dorfgebietsflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ortsmitte“, „Horber Weg“ und „Schlössleweg“ entwickelt hat. Östlich und südöstlich befinden sich Wohngebietsflächen, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Eichenberg“ und „Dorfwiesen und Hinter den Gärten“ entwickelt hat.

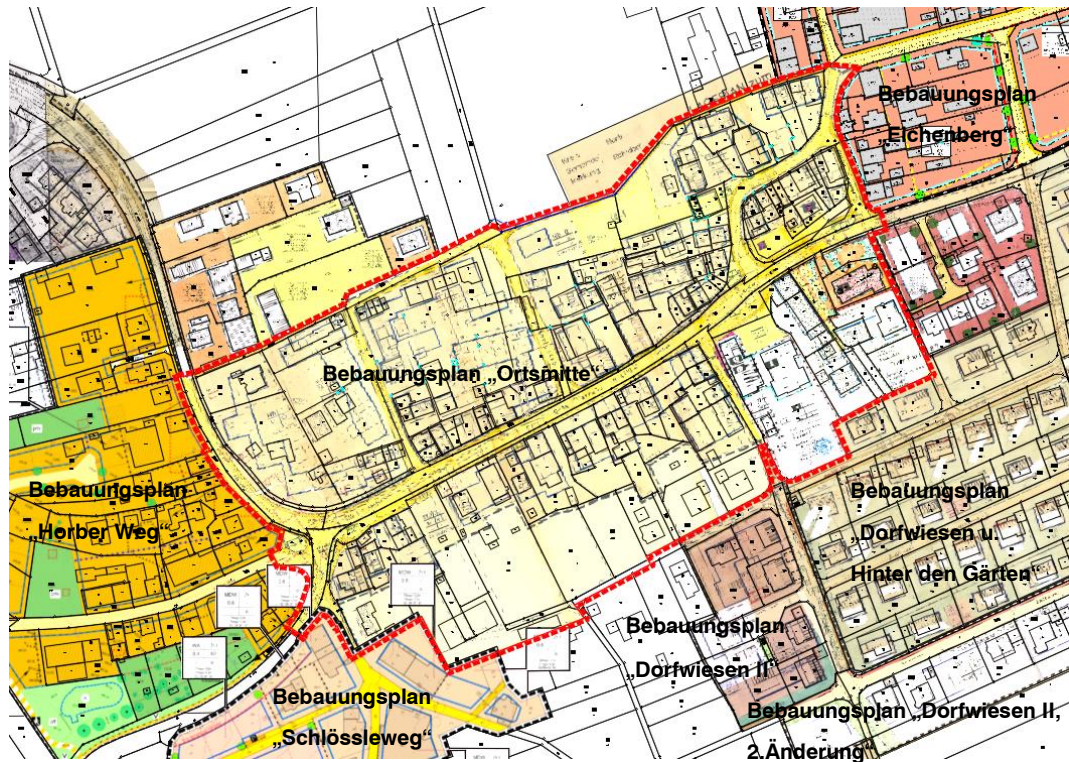


Abbildung 3: Bebauungsplanübersicht, mit Plangebiet (in rot)

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Eutingen im Gäu befindet sich circa 25 Kilometer östlich von Freudenstadt und 25 Kilometer westlich von Tübingen. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar.

Die Gemeinde besteht aus den vier Ortsteilen Eutingen, Göttelfingen, Rohrdorf, und Weitlingen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rohrdorf und umgreift einen Großteil des Ortsteils.

Die Bundesautobahn A81 verläuft in knapp 500 Meter Entfernung in östlicher Richtung. Über die Landesstraße L360 ist der Bahnhof Eutingen im Gäu in 2 Minuten mit dem KFZ erreichbar.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rohrdorf, dieser befindet sich circa 2 Kilometer südöstlich vom Hauptortsteil Eutingen im Gäu. Der Geltungsbereich umfasst den größten Teil der Ortsmitte von Rohrdorf und unterteilt sich in einen Bereich südlich der Ortsstraße sowie in einen nördlichen Teilbereich.

Südlich der Ortsstraße befinden sich eine Mischung aus Wohngebäuden, die zum Teil leer stehen, und Nebenanlagen (Scheunen). Im östlichen Bereich befinden sich folgende öffentliche Nutzungen: die Kirche St. Georg mit einem Gemeindehaus, die Ortschaftsverwaltungsstelle sowie ein Kindergarten.

Im nördlichen Bereich wird die Ortsstraße und die Alemannenstraße vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die mit den dahinterliegenden Gebäuden (Wohn- und Nebenanlagen) zum Teil private Höfe bilden. Die Bebauungsstruktur wird im Westen, entlang der Eutinger Straße, lockerer und rückt von der Straße zurück. Entlang des Beundleweges befinden sich weitere Wohngebäude sowie Nebenanlagen wie Scheunen. Gegenüber der Kirche liegt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Nördlich der Ortsstraße verläuft, zwischen den Gebäuden von Osten nach Westen, eine Grünverbindung. Eine weitere Grünverbindung befindet sich parallelverlaufend zwischen Ortsstraße und Blumenstraße.

3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope sind im Plangebiet sowie in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

3.4 Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,7 ha.



Abbildung 4: Abgrenzung des Plangebietes „Neue Ortsmitte Rohrdorf“ (in rot)

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebauliches Konzept, Stand 25.03.2022, durch das Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH erstellt. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, den Charakter des Ortskerns und dessen Ortsbild zu erhalten und zu stärken sowie attraktiven Wohnraum zu schaffen. Durch die Sicherung und Weiterentwicklung dörflicher Motive wie z.B. Höfe, Gebäudekubaturen, Dachformen und Grünstrukturen soll die Aufenthalts- und Lebensqualität von Rohrdorf nachhaltig verbessert werden.

Das städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete zukünftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen.



Abbildung 5: Städtebauliche Konzeption, Baldauf Architekten von 2022

4.2 Ergebnisse Einwohnerwerkstatt 1 und 2

Am 31.05.2022 wurde zum Thema „Ortsmitte Rohrdorf“ im Rahmen eines Beteiligungsprozesses der Bürger die erste Einwohnerwerkstatt durchgeführt.

Im Mittelpunkt stand dabei die Strategie, dass Rohrdorf sich auf seine Stärken als „Landidyll fokussiert und dörfliche Motive bewahrt bzw. wiederbelebt“. Für die interessierten Einwohner bestand die Gelegenheit sich aktiv in Form von Gruppenarbeit zu verschiedenen Themenstellungen einzubringen. Über die Maßnahmen-Priorisierung wurde deutlich, dass die Gestaltung des Dorfplatzes, der Erhalt der Streuobstgärten, die Belebung und Nachnutzung der Höfe, die Gestaltung der Dorfstraße, die Anlage innerörtlicher Spiel- und Freizeitplätze sowie das Angebot an altengerechtem Wohnen wichtige Themen der teilnehmenden Einwohnern Rohrdorfs waren.

Aus dieser Priorisierung wurden die Planungsgruppen für die zweite Einwohnerwerkstatt am 05.07.2022 gebildet. Diese Themen wurden spezifiziert und weiter ausgearbeitet.

Die Ergebnisse der beiden Einwohnerwerkstätten wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet.

4.3 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen von Rohrdorf und der Bewahrung bzw. Wiederbelebung der dörflichen Motive, eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung des Dorfes zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen und Wege erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die Ortsstraße. Durch Baumpflanzungen, neue Straßenquerschnitte und Straßenbeläge soll diese langfristig aufgewertet werden. Dies trägt zu einer Verbesserung des Straßenraumes und damit zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Zwischen dem Beundleweg und der Ortsstraße soll die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Verbindung in angepasster Führung realisiert werden. Darüber kann die Erschließung der noch zum Teil unbebauten Grundstücksflächen im Innenbereich sichergestellt werden und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die bisher problematische Erschließungssituation für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge im Beundleweg kann so gelöst werden. Um sich die Möglichkeit einer zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung nördlich des Plangebietes offen zu halten, wurde eine Stichstraße, ausgehend von der Alemannenstraße, vorgesehen. Die geplanten und zum Teil bestehenden Fußwege dienen der fußläufigen und radverkehrstechnischen Erschließung und Durchlässigkeit des Plangebietes. Auf diese Weise werden Wegeverbindungen gesichert und Wegstrecken für die Bewohner verkürzt.

Der bauliche Charakter von Rohrdorf wird zum einen durch die Dachformen, Dachneigungen, Gebäudehöhen und Firstrichtungen zum anderen durch die bestehenden Bebauungsstrukturen geprägt. Ziel ist es diese dörflichen Eigenschaften zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen Baulücken geschlossen werden, Gebäude umgenutzt werden und im verträglichen Maß nachverdichtet werden. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Gestaltung und ihren baulichen Maßgaben am Bestand. Die bestehenden hofartigen Baustrukturen, die sich vorwiegend im Bereich der Ortstraße und der Alemannenstraße befinden, sollen gesichert und aufgewertet werden. Entlang der Ortsstraße sollen die Gebäude, auch bei einer Neubebauung, an die Verkehrsfläche heranrücken, so entsteht eine klare Raumkante und der Straßenraum wird gefasst. Südlich der Ortsstraße soll die ortstypische Bauweise mit den charakteristischen giebelständigen, schmalen Gebäuden auch bei Neubauten umgesetzt werden. Insgesamt ist das städtebauliche Ziel die historisch gewachsene ortsbildprägende Baustruktur auch bei Neu- und Umbauten zu erhalten. Die Platzsituation im Bereich der Ortsverwaltung und der Kirche sollen aufgewertet werden.

Der bestehende zusammenhängende Grünsaum in den privaten Gartenbereichen soll erhalten und gestärkt werden. Dieser stellt eine wichtige Abgrenzung zwischen dem historischen Dorfkern und der wohnbaulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte dar. Der Grünzug ist ein wesentliches prägendes Element von Rohrdorf und trägt so zum Erhalt des dörflichen Charakters bei.

Im Norden des Plangebietes, im Bereich des Grünsaumes, soll ein Spielplatz entstehen, um für die Bewohner von Rohrdorf Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen in Wohnungsnähe zu schaffen. In diesem Zuge soll auch der Bolzplatz zur Lärmreduktion aus dem Süden wegverlegt werden, sodass dort ein weiterer Bauplatz sowie öffentliche Stellplätze realisiert werden können.

5 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist vorhanden. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz sind im Falle von Neu- und Umbauten somit gegeben.

Als Teil des Entwässerungskonzepts für Neu- und Umbauten ist der Rückhalt von Regenwasser (Zisternen) auf den Privatgrundstücken erforderlich.

6 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Konzeption wurden Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Artenschutz, Lärm und Geruch zu prüfen. Die Gutachten und Untersuchungen *folgen zum Verfahrensstand Entwurf*.

6.1 Artenschutz

Folgt zum Verfahrensstand Entwurf.

6.2 Lärmgutachten

Folgt zum Verfahrensstand Entwurf.

6.3 Geruchsgutachten

Folgt zum Verfahrensstand Entwurf.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Hinweis: Der Umweltbericht ist gemäß § 2 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. *Der Umweltbericht folgt zum Verfahrensstand Entwurf.*

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Plangebiet wird die Voraussetzung geschaffen die bestehende Wohnbebauung zu sichern und neue Wohnbauflächen zu realisieren. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen und umgebenden Bestandsbebauung.

Die neben dem **Wohnen** allgemein zulässigen Nutzungen, **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**, sind grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbar und werden damit ebenfalls zugelassen. Diese Zulässigkeit ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und den umgebenden Nutzungen entspricht.

Die nachfolgenden ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da es das Ziel ist, dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch und im Ortskern besser angesiedelt sind.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung an dieser Stelle. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfelds und der freien Landschaft befürchtet. Tankstellen sind, entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A1.2 MDW – Dörfliches Wohngebiet

Die Ortsmitte von Rohrdorf wird neben einer Wohnnutzung geprägt durch landwirtschaftliche Gebäude. Entsprechend der bestehenden dörflich geprägten Gemengelage wird ein Großteil des Plangebietes als Dörfliche Wohngebiete (MDW) festgesetzt. Das Dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es kann ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden. Dörfliche Wohngebiete sind also typische ländliche Gebiete. Damit geht ein vergleichbarer Lärmschutz wie in Dorfgebieten und Mischgebieten einher.

Durch die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiete werden die vorhandenen Nutzungen gesichert und die Voraussetzung für eine zukünftige dörflich geprägte Entwicklung geschaffen.

Die neben dem **Wohnen** allgemein zulässigen Nutzungen, **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke**, sind grundsätzlich mit dem dörflichen Wohnen vereinbar und werden damit ebenfalls zugelassen. Diese Zulässigkeit ermöglicht eine Nutzungsmischung, die in einem dörflichen Wohngebiet verträglich ist und den bestehenden Nutzungen entspricht.

Ausnahmsweise werden **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude** zugelassen. Man möchte die vorhandenen Betriebe sichern und ihnen zukünftig entsprechend der Gebietscharakteristik Entwicklungsspielraum ermöglichen.

Die nachfolgenden ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Erhaltung und Weiterentwicklung einer qualitätvollen dörflichen Nutzung an dieser Stelle. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfelds und der freien Landschaft befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Planbereich aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur abgeleitet. Die Festsetzungen trägt dazu bei, die bestehende Bebauung weiterzuentwickeln und zukünftige Bebauung in das städtebauliche sowie auch in das landschaftliche Bild einzugliedern.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur in diesem Bereich. Da es sich um eine innerörtliche fast vollständig bebaute Fläche mit zum Teil untergenutzten Grundstücken handelt, werden die Orientierungswerte der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO für Dörfliche Wohngebiete (MDW) und Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgenutzt. So kann zum einen der Bestand gesichert und zum anderen eine Nachverdichtung sichergestellt werden.

Um die bestehende dörfliche Grundstücksausnutzung zu sichern und weiterentwickeln zu können, soll im Dörflichen Wohngebiet (MDW) die Überschreitung der Grundflächenzahl, für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO), bis zu einem Wert von 0,8 ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der Wohnnutzung darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dies hat somit einen klarstellenden Charakter.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

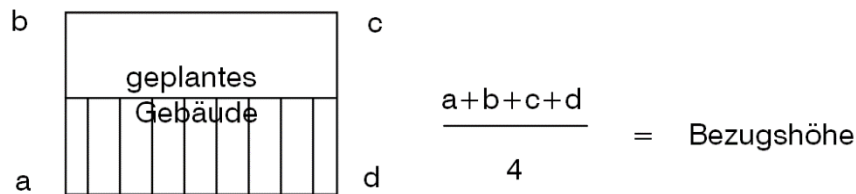
Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind differenziert festgesetzt. Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen die bestehende Bebauung widerspiegelt und sich Neu- und Umbauten in die Umgebungsbebauung einpassen und mit der Nachbarschaft verträglich sind.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhen, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und Neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße in das Orts- u. Landschaftsbild einfügt.

Die Festsetzung der mind. Traufhöhe soll sicherstellen, dass bei einer möglichen neuen Bebauung der Grundstücke nicht zu niedrige Wandhöhen entstehen und sich so die Kubatur der Gebäude in die Umgebung einfügt. Der dörfliche Charakter entlang der Ortstraße wird unter anderem auch durch die Traufhöhen der Gebäude geprägt.

Die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) auf Basis der bestehenden Geländeoberfläche wurde getroffen aufgrund von flexiblen Planvorgaben die die Lage der zukünftigen Gebäude nicht konkret festsetzen.

Skizzenhafte Darstellung der Geländehöhenermittlung als Bezugshöhe:



Die Regelungen für haustechnische Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen wurden verschiedene Bauweisen im Plangebiet festgesetzt. Die Bauweisen orientieren sich größtenteils an der offenen Bauweise, sodass das bestehende Ortsbild auch bei zukünftigen baulichen Entwicklungen erhalten werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebietes, das durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, wurden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Im Dörflichen Wohngebiet wurden zur Wahrung der gewünschten Gebäudekubaturen fast vollständig Grenzbauten zugelassen. Südlich der Ortsstraße wurden die Baukörper darüber hinaus auf eine Länge von 14,0m beschränkt. So kann die ortstypische Bauweise mit den charakteristischen giebelständigen, schmalen Gebäuden entlang der Ortstraße auch zukünftig bei Neu- und Umbauten gesichert werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die bandartige Festsetzung ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist. Um die ortsbildprägenden Höfe zu sichern, wurden für diese Bereiche keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Entlang der Ortsstraße sind zum Teil Baulinien festgesetzt, um den bestehenden Charakter des Ortes auch für die Zukunft zu sichern. So kann die historisch gewachsenen ortsbildprägende Baustruktur auch bei Neu- und Umbauten erhalten werden. Mit der Festsetzung kann sichergestellt werden, dass neue Gebäude nicht mit einem zu großen Abstand zur Straße errichtet werden und so der bestehende Dorfcharakter von Rohrdorf verloren geht. Um den Bauherren bei Neubauten eine gewisse Flexibilität bezüglich des Abstandes zur Straße zu gewährleisten, dürfen die Baulinien mit Baukörpern bis zur Baugrenze überschritten werden. Wird davon jedoch kein Gebrauch gemacht, muss auf der Baulinie gebaut werden. Ein geringfügiges Zurücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind freistehende Garagen und Carports nur mit entsprechendem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Verkehrlichen Aspekten wie der Übersichtlichkeit des Straßenraums und der Verkehrssicherheit wird auch Rechnung getragen. Durch die Festsetzung soll darüber hinaus geregelt werden, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen Stellplatz vorhanden ist (5,0 m). Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums deutlich weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist es aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen wünschenswert, dass die Gartenbereiche nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die allgemeine Zulässigkeit der Nebenanlagen im Dörflichen Wohngebiet trägt den zum Teil betriebsabhängigen Anforderungen und Abläufen Rechnung. Die erforderlichen Nebenanlagen können somit optimal auf dem Gelände untergebracht werden.

Die Pflanzbindungsflächen (pb 2) sind freizuhalten, da auf diese Weise die für Rohrdorf typischen Grünflächen erhalten werden und zusammenhängende, bepflanzen Bereiche entstehen und erhalten bleiben. Bestehende Nebenanlagen haben Bestandsschutz.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und orientiert sich an der Bestandsbebauung.

A6 Flächen für Gemeinbedarf

Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung: Rathaus“, „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten“ dienen der Sicherung der bestehenden Einrichtungen.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes.

A7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Die Flächen für öffentliche Parkplätze sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Stellplätze sollen den angrenzenden Straßenraum entlasten. Darüber hinaus stehen die südlichen Stellplätze den Nutzungen Rathaus und Kindergarten zur Verfügung.

A7.3 Fuß- und Radweg

Die Fuß- und Radwege dienen der fußläufigen und radverkehrstechnischen Erschließung und Durchlässigkeit des Plangebietes. Auf diese Weise werden Wegeverbindungen gesichert und Wegstrecken für die Bevölkerung verkürzt.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Die Festsetzung dient der Errichtung eines Spielplatzes. So kann für die Bewohner von Rohrdorf ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen in Wohnungsnähe geschaffen werden.

A8.2 Private Grünfläche

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche und soll einer zu starken Verdichtung entgegenwirken.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Erschließungswege dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Festsetzung das Regenwasser direkt vor Ort zu versickern, kann zur Grundwasserneubildung beigetragen werden.

A9.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A9.3 Baufeldfreimachung

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Direktverlustes und/oder der erheblichen Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit.

A9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A9.5 Schutz gegen Vogelschlag

Die Festsetzung dient dem Schutz der Vögel.

A10 Mit Geh-, Fahr,- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der dahinterliegenden Grundstücke.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

A11.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A11.1.2 Pflanzbindung 2 (pb 2) – Erhalt der Begrünung der privaten Hausgärten

Die bestehenden Bäume werden durch die Festsetzung erhalten. Zudem wird der zusammenhängende Grünzug in den privaten Gartenbereichen gesichert. Dieser stellt eine wichtige Abgrenzung zwischen dem historischen Dorfkern und der wohnbaulichen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten dar. Der Grünzug ist ein wesentliches prägendes Element von Rohrdorf und trägt so zum Erhalt des dörflichen Charakters bei.

Die Festsetzung erfüllt zudem ökologische Zwecke. Der Grünzug bietet gleichzeitig Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

A11.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und als Ausgleichsmaßnahme. Sie garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A11.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein.

Aufgrund einer Verschattung von Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet. Durch Baumpflanzungen kann einer Erwärmung der Fläche entgegengewirkt werden. Das Kleinklima wird verbessert. Zusätzlich trägt die Bepflanzung auch zur Sauerstoffproduktion bei. Diese Festsetzung dient zudem der optischen Aufwertung des Gebietes.

Insgesamt dienen Gehölze den Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum.

A11.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bei. Wiesenflächen dienen diversen Insekten und Vogelarten als Lebensraum. Der Gestaltung kommt die Festsetzung ebenfalls zugute.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/-neigung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der bestehenden Bebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung inklusive der Farbgebung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist ortsbildtypisch.

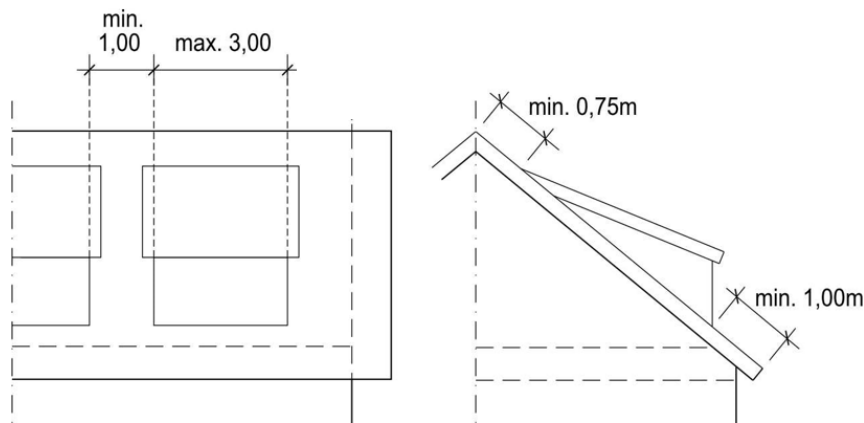
B1.1.3 Dachaufbauten

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele, unterschiedliche und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Skizzenhafte Darstellung der zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte:



B1.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung des Ortsbildes führen und sicherstellen, dass sich Neu- und Umbauten in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig, diese örtlich und größentechnisch zu beschränken und Regelungen zu treffen. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Gestaltung der unbebauten Fläche

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Ortsbild und Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Sicherung des bestehenden Ortsbildes und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts für Neu- und Umbauten ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erzielt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 7,69 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	5.140 m ²	ca.	6,7 %
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	ca.	50.840 m ²	ca.	66,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	13.030 m ²	ca.	16,9 %
Fuß- und Radweg	ca.	680 m ²	ca.	0,9 %
Private Grünfläche	ca.	1.190 m ²	ca.	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	670 m ²	ca.	0,9 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	5.350 m ²	ca.	7,0 %
Plangebiet Summe gesamt:	ca.	76.900 m ²	ca.	100 %

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es bedarf zum Teil einer Grundstücksneuordnung.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf es hier keines weiteren Verfahrens.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die vorliegende Planung wird das historische Ortsbild von Rohrdorf langfristig gesichert und bauliche Entwicklungen ermöglicht.

Durch Maßnahmen im Straßenraum und im Freiraum erfährt die Bevölkerung von Rohrdorf eine Steigerung der Lebensqualität.

Eutingen im Gäu

.....

Markus Tideman, Bürgermeister

13 **Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Folgt zum Verfahrensstand Entwurf.