



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem Regelverfahren nach § 2 BauGB für Teilbereich B

in Eutingen i.G.

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.11.2021

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens	3
1.	Flächenbilanz.....	4
2.	Für Teilbereich A gelten deshalb folgende Faktoren:.....	4
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
1.	Übergeordnete Planungen.....	6
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	10
3.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
4.	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	11
V.	Ziele und Zwecke der Planung	11
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	11
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	11
VI.	Städtebauliche Konzeption	12
1.	Bauliche Konzeption.....	12
2.	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	12
3.	Verkehrliche Erschließung.....	13
4.	Grün- und Freiraumstruktur.....	13
5.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	14
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	16
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	16
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	17
VIII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren	18
1.	Verkehrslärmimmissionen.....	18
2.	Denkmal und Bodendenkmalpflege.....	18
3.	Geologie und Baugrund.....	18
4.	Altlasten und Bodenverunreinigung.....	18
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
1.	Art der Nutzung.....	19
2.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	19
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	19
4.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	20
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	20
6.	Flächen die von Bebauung frei zu halten sind.....	20

7.	Verkehrsflächen.....	20
8.	Versorgungsflächen.....	21
9.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	21
10.	Öffentliche und private Grünflächen.....	21
11.	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	21
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
13.	Bindung für Bepflanzungen.....	21
X.	Örtliche Bauvorschriften.....	22
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	22
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	22
3.	Werbeanlagen.....	22
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	22
5.	Gestaltung von Stellplätzen.....	22
6.	Einfriedungen und Stützmauern.....	22
7.	Geländemodellierungen.....	22
8.	Einhausungen von Abfallbehältern.....	22
9.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	23
10.	Oberirdische Stellplätze.....	23
XI.	Anlagen.....	23

I. Planerfordernis

Aufgrund erhöhter Nachfrage, möchte die Gemeinde Eutingen im Gäu neue Wohnbauflächen ausweisen.

Dabei wird seit langer Zeit versucht, innerörtliche Freiflächen und Leerstände zu erwerben. Da sich dies jedoch als einen sehr langwierigen Prozess darstellt und die Gemeinde trotzdem dringend neue Wohnbauflächen benötigt, wird versucht Flächen am Siedlungsrand zur Wohnnutzung umzuwandeln.

Erklärtes Ziel ist es zum einen junge Bürger in der Gemeinde zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Aufgrund der sich stetig verändernden Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung wird der Bedarf an kleineren Wohnungen zunehmen. Die Verwaltung möchte nun entgegen der bisherigen klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern diesem Wandel gerecht werden. Dabei ist es wichtig dass mit überzeugenden städtebaulichen Planansätzen diese geänderten Wohnformen in der Bevölkerung akzeptiert werden.

Es wird versucht mit Flächen am Rand des Plangebiets eine verdichtete Bauweise zu realisieren, die den Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehreren kleinen Wohnungen für Singles, junge Paare und Senioren ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vollmaringer Weg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Gemeinde möchte das Gebiet gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in den Innenbereich mit eingliedern. Da die überbaubare Fläche des gesamten Plangebiets jedoch die maximal anwendbare Fläche für ein 13b-Verfahren (max. 10.000 m²) überschreitet, ist die Anwendung des 13b – Verfahrens nicht für das gesamte Gebiet möglich.

Das Verfahren ist jedoch mit einem Umlegungsverfahren gekoppelt, indem einheitliche Voraussetzungen gelten sollen. Daher plant die Gemeinde ein kombiniertes Verfahren aus einem 13b-Verfahren für einen Teilbereich A (max. 10.000 m² überbaubare Fläche) mit einem Regelverfahren für die restliche Fläche (Teilbereich B).

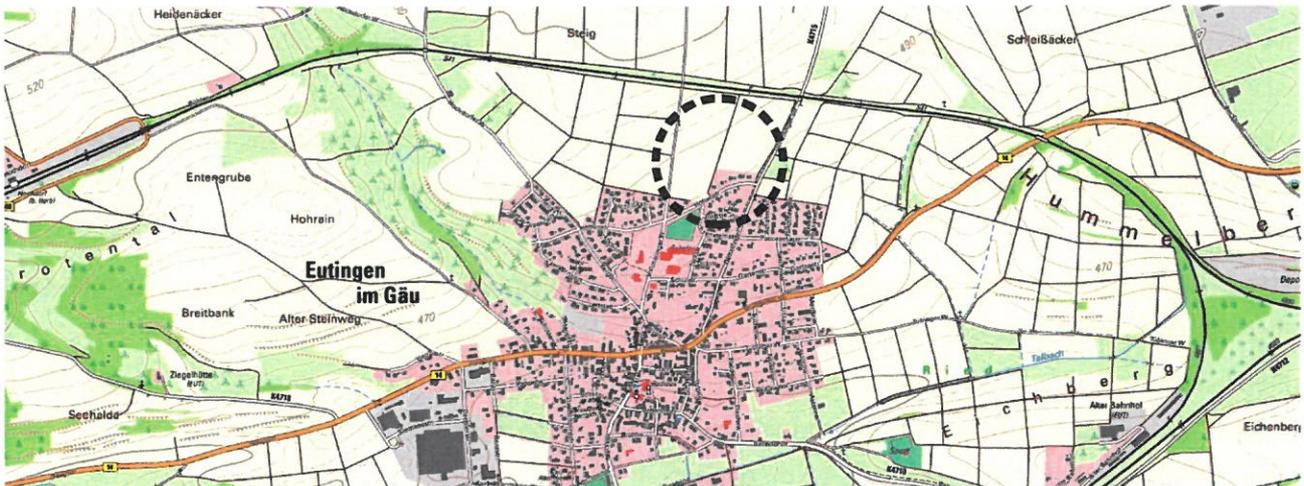
Dies wurde vor Beginn des Verfahrens bereits mit den Behörden der Raumordnung (Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Freudenstadt) abgeklärt.

Für den Teilbereich A ist somit kein Ausgleich für den Eingriff notwendig. Der erforderliche Ausgleich für den Teilbereich B wird in einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen eines Umweltberichts dargestellt.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

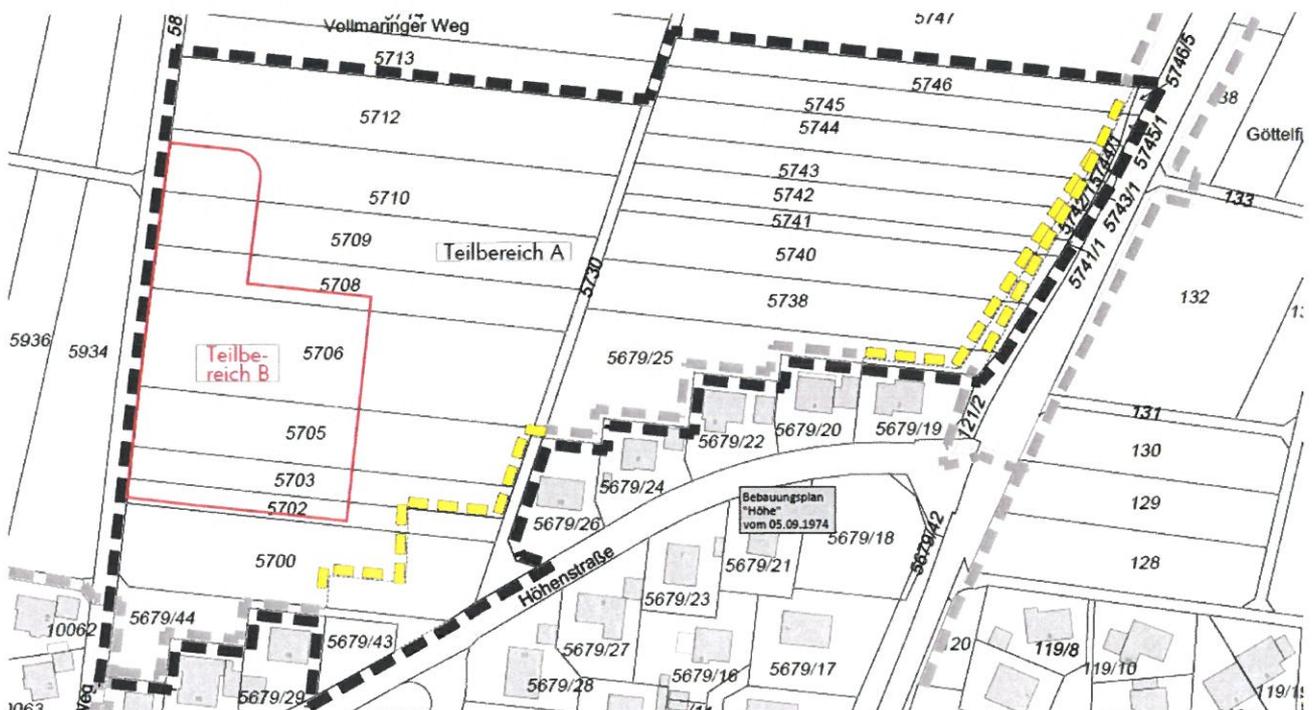
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Eutingen im Gewinn Vollmaringer Weg. Es grenzt südlich an das bestehende Wohngebiet „Höhe“ an.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,64 ha beinhaltet die Flurstücke 5679, 5679/25, 5679/43, 5700, 5702, 5703, 5705, 5706, 5708, 5709, 5710, 5712, 5730 i.T., 5738, 5740, 5741, 5741/1, 5742, 5742/1, 5743, 5743/1, 5744, 5744/1, 5745, 5745/1, 5746 und 5746/5.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollmaringer Weg“

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinde möchte das Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchführen.

Als maßgeblicher Faktor für ein solches Verfahren darf die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 10.000 m² nicht überschreiten.

Da dieses Maß in der hier vorliegenden Konzeption um ca. 1.856 m² überbaubare Fläche überschritten wird, ist ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB für das gesamte Plangebiet nicht möglich.

Allerdings ist es der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde, lediglich ein Verfahren für das Gebiet durchzuführen, da dies die Abrechnung der Erschließungs-, Umlegungs- und Bebauungsplankosten wesentlich vereinfacht.

Daher wurde vorab mit den Behörden der Raumordnung (Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Freudenstadt) vereinbart, dass im Rahmen eines Verfahrens zwei Teilabschnitte überplant werden.

Für den Teilabschnitt A gelten die maßgeblichen Faktoren, die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass im Teilbereich A die maximal überbaubare Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO max. 10.000 m² beträgt.

Das restliche Plangebiet wird als Teilbereich B im zweistufigen Regelverfahren behandelt. Für diesen Bereich ist ebenso ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.



Aufteilung Teilbereich A und B

1. Flächenbilanz

1.1. Gesamtbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich:	36.408 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	6.108 m ²	≅ 17 %
Anteil öffentliche Grünflächen	2.520 m ²	≅ 7 %
Anteil private Grünflächen + PFG1 auf Privatgrundstück	705 m ²	≅ 2 %
Anteil Siedlungsflächen	27.075 m ²	≅ 74 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 0,6)	11.856 m²	

1.2. Teilbereich A

Gesamtgröße Geltungsbereich:	30.689 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	5.534 m ²	≅ 18 %
Anteil öffentliche Grünflächen	2.466 m ²	≅ 8 %
Anteil private Grünflächen und Pflanzgebot	705 m ²	≅ 2 %
Anteil Siedlungsflächen	21.984 m ²	≅ 72 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 0,6)	ca. 9.820 m²	

1.3. Teilbereich B

Gesamtgröße Geltungsbereich:	5.719 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	574 m ²	≅ ca. 10 %
Anteil öffentliche Grünflächen	54 m ²	≅ ca. 1 %
Anteil Siedlungsflächen	5.091 m ²	≅ ca. 89 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	ca. 2.036 m²	

2. Für Teilbereich A gelten deshalb folgende Faktoren:

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.

Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

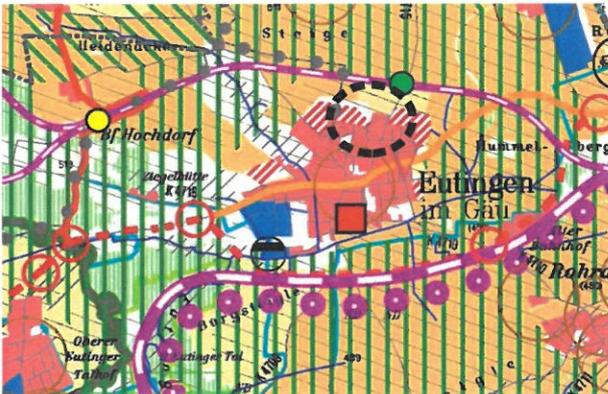
Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.

Auf Grund der gekoppelten Verfahrensart eines Regelverfahrens und eines beschleunigten Verfahrens wird auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung sowie die zusammenfassende Erklärung nicht verzichtet.

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan (Teilregionalplan LW)	Bestehende und geplante Siedlungsfläche, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Fläche für Bodenschutz
Flächennutzungsplan	Bestehende und geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Höhe“ vom 05.09.1974 BBP „Bahnhaltapunkt Eutingen Nord“ vom 28.07.2015
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte: 500 m - Suchraum
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasservers. Zone III
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	K4715 östlich angrenzend „Göttelfinger Straße“

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

Im Teilregionalplan Landwirtschaft wird das Plangebiet als bestehende und geplante Siedlungsfläche, sowie Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Fläche für Bodenschutz ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Fläche für bestehende und geplante Wohnbaufläche, sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.1. Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen für Bodenschutz

Im Plangebiet sind Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz ausgewiesen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Um dringend benötigten Wohnraum schnellst möglich entwickeln zu können, hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren § 13b BauGB zeitlich befristet in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Die Vorgabe eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das Planerfordernis („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“, § 1 Abs. 3 BauGB) auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Zudem ist eine neue Außenentwicklung nur möglich, wenn die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss das regionalplanerische Ziel "Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung" beachtet werden.

Der Gemeinde Eutingen i.G. stehen aktuell keine Wohnbauplätze zur Verfügung, auch nicht in den Ortsteilen. Auf Grund der ständigen Nachfrage und des steigenden Bedarfs an Baugrundstücken, sieht sich die Gemeinde deshalb nun in der Pflicht ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Das gute Arbeitsplatzangebot in Eutingen und Umgebung und die verkehrliche Verbindung zur Autobahn A 81 und der direkten Lage an Bundesstraßen verstärken die Nachfrage. Um weiterhin den Anforderungen eines Kleinzentrums gerecht werden zu können, ist eine intakte und durchmischte Bevölkerungsstruktur maßgeblich.

Durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen können junge Bürger in der Gemeinde gehalten und anderen die Möglichkeit des Zuzugs geboten werden, sodass Eutingen auch in Zukunft die infrastrukturellen Herausforderungen erfüllen kann.

Maßnahmen der Innenentwicklung sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse aktuell nicht möglich. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Eutingen die Außenbereichsfläche entlang des „Vollmaringer Wegs“ in Anspruch nehmen und zu einem Neubaugebiet entwickeln. Dabei soll durch geeignete Festsetzungen vor allem eine Eingrünung des Gebietes sichergestellt werden, sodass sich das Neubaugebiet optimal in die Landschaft einfügt. Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl kann die Versiegelung der Bauflächen auf ein Minimum reduziert werden. Ebenso sind oberirdische Stellplätze nur begrenzt zulässig und wasserdurchlässig zu gestalten. Auch die Straßenbreite wurde auf das geringste Maß beschränkt.

1.2. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Mit dem Vorhaben werden Teile von landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Nach Plansatz 3.3.3 G (10) sollen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Nutzungen nur in einem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden, wenn Alternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete fehlen.

Die geplante Außenbereichsfläche im Bereich „Vollmaringer Weg“ eignet sich für eine Wohnbauentwicklung jedoch perfekt, da bereits Teilflächen im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Zudem befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Bahnhaltepunkt von Eutingen i.G. in Richtung Freudenstadt und Stuttgart, welcher fußläufig erreicht werden kann. Angrenzend befinden sich bereits bestehende Wohngebiete, welche für die verkehrliche Erschließung maßgeblich sind. Durch direkte Lage entlang der Kreisstraße muss der zusätzliche Verkehr, welcher durch das geplanten Wohngebiet entsteht, nicht zwingend durch die Ortsstraßen erfolgen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden für den Kernort Eutingen i.G. noch drei Flächen als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen und können für eine entsprechende Wohnbauentwicklung herangezogen werden. Diese Flächen wurden im Zuge der generellen Fortschreibung aufgrund des errechneten Bedarfs festgelegt. Dabei entstand im nördlichen Bereich eine lückenhafte Darstellung des Gemeindegebiets, womit landwirtschaftliche Flächen zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung hineinragen. Mit dieser Darstellung war die Gemeinde nicht vollständig zufrieden, jedoch konnten diese landwirtschaftlichen Flächen aufgrund des mangelnden Bedarfs nicht mehr miteinbezogen werden. Die Bedarfsermittlung stammt aus dem Jahr 1996.

Das Konzept ermöglicht neben der Lückenschließung ein zusammenhängendes Wohngebiet mit den noch zu entwickelnden Flächen im Westen des Plangebiets und dem bereits bestehenden Wohngebiet Stützen. Gleichzeitig wird damit das Gemeindegebiet städtebaulich geordnet und der Verkehr der Kreisstraße kann über die bestehenden Wohngebiete und die Neubaugebiete verteilt werden, sodass die Gemeindestraßen insgesamt entlastet werden. Gleichzeitig kann das Konfliktpotential (Lärm- und Staubentwicklung) zwischen den Bewohnern der Baugebiete und der Landwirtschaft minimiert werden.

Um ein geeignetes Konzept auch in Verbindung zum Bahnhofpunkt im Norden des Plangebiets entwickeln und den aktuellen Bedarf decken zu können, muss die Gemeinde auf die genannten landwirtschaftliche Flächen nördlich zurückgreifen. Die Gemeinde versucht jedoch durch oben genannte Maßnahmen den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten und den Flächenverbrauch auf das Minimum zu reduzieren.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des Plangebiets befinden sich teilweise geplante Wohnbauflächen und teilweise Flächen für die Landwirtschaft.

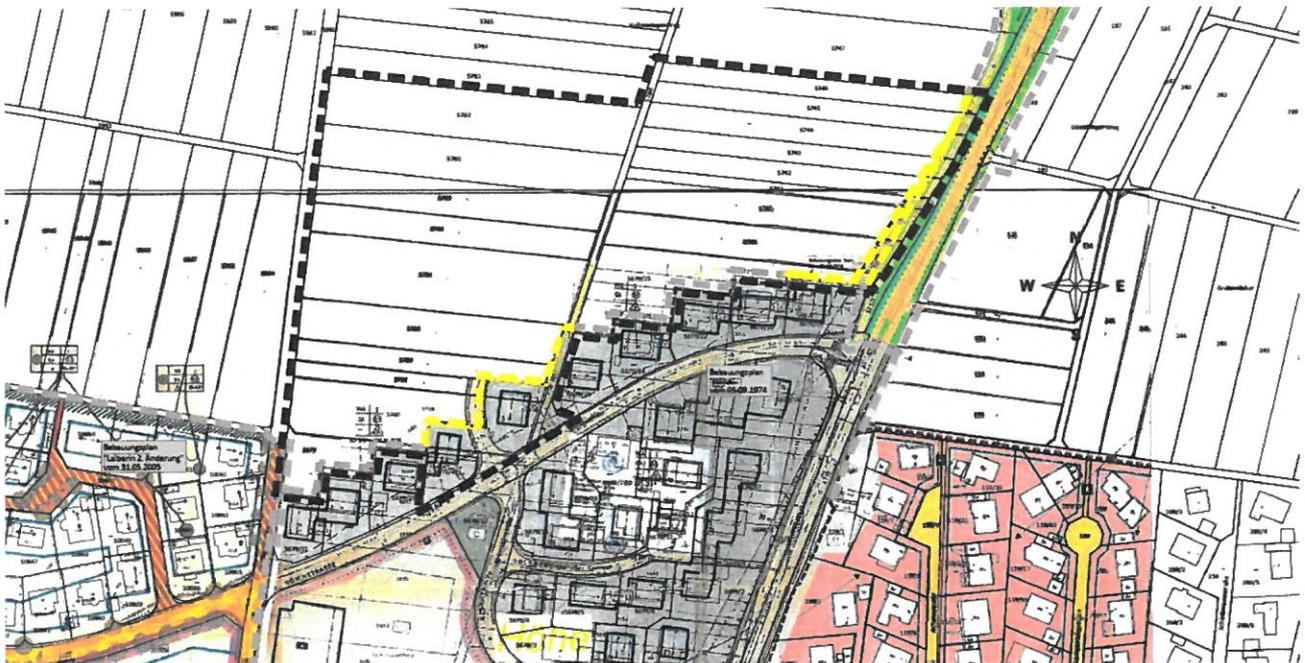
Für den Teilbereich A gilt deshalb:

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den **Teilbereich B** ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächenbedarf und Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit oben stehender Erläuterung dargelegt.

2. Bestehende Bebauungspläne

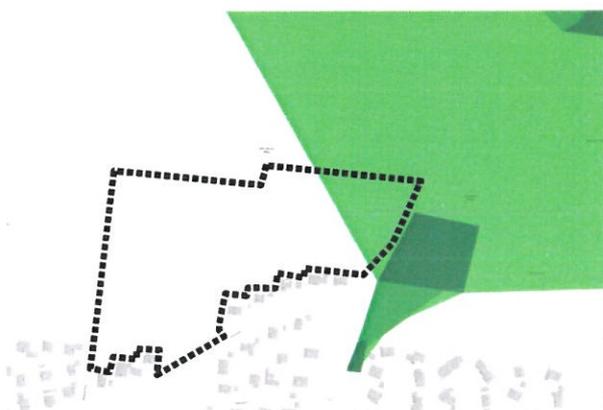


Rechtskräftige Bebauungspläne „Höhe“ und „Bahnhaltopunkt Eutingen Nord“

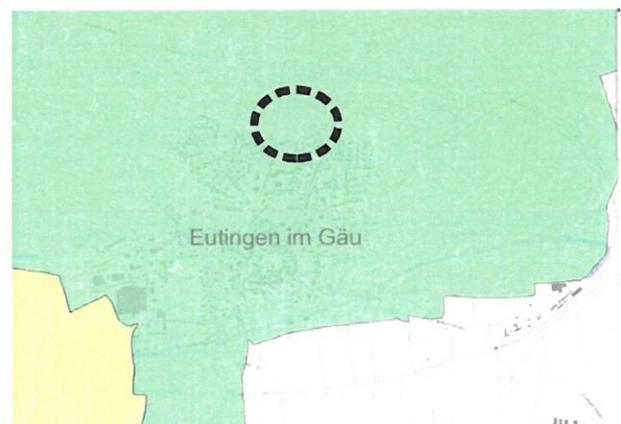
Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Höhe“ (südlich) und „Bahnhaltopunkt Eutingen Nord“ (nord-östlich) von der Planung geringfügig überplant.

3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Flächen eines Biotopverbunds mittlerer Standorte. Das Plangebiet befindet sich außerdem im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäuwaserversorgung Zone III.



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlerer Standorte vom 13.01.2020



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 13.01.2020

4. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K4715. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen im Westen, Norden, Osten
- bestehendes Wohngebiet im Süden

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des Wohngebiets geschaffen werden.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Städtebauliche Konzeption vom 20.05.2021

Die Konzeption sieht eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Norden vor. Über eine Zufahrt von der Höhenstraße im Süden entsteht ein Ringschluss. Des Weiteren sind Durchstiche im Westen und Norden für mögliche spätere Erweiterungen geplant. Der Vollmaringer Weg soll als verkehrsberuhigter Weg weiterhin bestehen bleiben und für Spaziergänger und Radfahrer freigehalten werden.

2. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 3,32 ha (Geltungsbereich abzüglich Grünflächen) können sowohl Mehrfamilien-, Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

43 Einfamilienhäuser	43 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	22 WE
2 Doppelhäuser	2 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	1 WE
5 Reihenhäuser	5 WE
5 Mehrfamilienhäuser mit je 8 WE	40 WE
	= 113 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzelhäuser (50 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 125 Einwohner im Plangebiet, bei den Einliegerwohnungen (23 WE) mit 1,5 Personen ergibt dies 35 Einwohner und bei den Mehrfamilienhäusern (40 WE) mit 2 Personen ergibt dies 80 Einwohner, zusammen 240 Einwohner, was ca. 72 Einwohner pro Hektar ergibt. Diese Bruttowohndichte kommt somit den raumordnerischen Orientierungswert des Regionalplans (60 Einwohner / ha für Kleinzentren) nach.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neu geplante Zufahrt von der Höhenstraße im Süden erschlossen.

3.2. Innere Erschließung

Von der neuen Zufahrt von der Höhenstraße soll innerhalb des Plangebiets ein Ringschluss realisiert werden.

Im Westen und Norden sind Durchstiche für mögliche Erweiterungen geplant.

3.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Es sind zwei Durchstiche zum Vollmaringer Weg geplant, die eine kurze fußläufige Erreichbarkeit vom Plangebiet zum Vollmaringer Weg ermöglichen. Dieser dient als Geh- und Radweg für die Naherholung. Entlang des Weges soll ein zusätzlicher, öffentlicher Spielplatz entstehen.

Nach Norden hin ist ein weiterer Durchstich zum Bahnhofpunkt geplant, sodass auch hier eine kurze fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist.

4. Grün- und Freiraumstruktur

Im Nordosten des Plangebiets soll eine Streuobstwiese erhalten bleiben. Diese dient zusätzlich als Eingrünung des Gebiets zur freien Landschaft bzw. des neu gebauten Bahnhofpunkts Eutingen Nord hin.

Außerdem wird eine Fläche für einen neuen Spielplatz vorgesehen. Die Spielplatzfläche sieht die Gemeindeverwaltung von Eutingen i.G. vor allem als erforderlich, da Kinder und Jugendliche heutzutage immer häufiger an Bewegungsarmut leiden, welcher die Gemeinde durch Ausweisung von öffentlichen Bewegungs- und Spielmöglichkeiten entgegenwirken will.

Zudem ist es nicht für alle Bewohner möglich, derartige Flächen auf den Privatgrundstücken herzustellen, auch aufgrund der angestrebten verdichteten Bauweise. Der Standort am „Vollmaringer Weg“ eignet sich hierfür optimal, da sich in naher Umgebung unter anderem das Neubaugebiet „Stützen“ und weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen befinden. Zudem wird der „Vollmaringer Weg“ häufig zur Naherholung in Anspruch genommen. Die Kreisstraße im Osten befindet sich in ausreichender Entfernung, sodass diesbezüglich Gefährdungspotentiale ausgeschlossen werden können. Für die Flächenausweisung orientiert sich die Gemeinde an Richtwerten der ARGE BAU, welche empfiehlt Spielflächen zwischen 2 m² und 4 m² je Einwohner auszuweisen. Neuere Planungshilfen raten inzwischen bereits 3,4 m² Spielfläche je Einwohner an.

Nimmt man für die Berechnung die Einwohner des Kernortes Eutingen i.G. mit insgesamt 2.300 Einwohnern an, ergibt sich eine erforderliche Spielfläche von 4.600 m² – 9.200 m².

Die Bestandsaufnahmen der Flächen im Kernort ergeben eine aktuelle Flächenausweisung von insgesamt ca. 8.400 m²:

Flächenbezeichnung	Flächengröße
Bolzplatz beim Sportplatz	ca. 2.400 m ²
Spielplatz beim Sportplatz im Bau	ca. 800 m ²
Spielplatz „am Veilchenweg“	ca. 300 m ²
Spielplatz „Laiberin“	ca. 900 m ²
Bolzplatz „Laiberin“	ca. 4.000 m ²
Summe	ca. 8.400 m²

Da der Bolzplatz „Laiberin“ mittelfristig überplant werden soll, mit welcher der Bolzplatz reduziert wird oder sogar vollständig entfällt, bleibt dieser bei der aktuellen Spielflächenplanung unberücksichtigt. So kann die Gemeinde aktuell insgesamt lediglich **4.400 m²** Spielflächen ausweisen, was nicht den Richtwerten entspricht.

Aus diesem Grund soll die geplante Spielfläche beim „Vollmaringer Weg“ mit **ca. 1.290 m²** diesen fehlenden Bedarf langfristig decken, sodass auch ohne den Bolzplatz „Laiberin“ ausreichend Spielfläche gegeben ist und die Gemeinde weiterhin vor allem für junge Familien attraktiv bleibt.

Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich im Bereich der öffentlichen Parkfläche sowie entlang des Vollmaringer Wegs, um einen Abstand zwischen dem bestehenden Weg und den Wohnbebauungen zu schaffen.

4.1. Private Grünfläche

Im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird ein private Grünfläche festgesetzt, um einen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten und um das anfallende Niederschlagswasser von Außengebietsflächen in Form einer Mulde sammeln, versickern und ableiten zu können.

Angrenzend daran wird ein Pflanzgebot festgesetzt, in welchem Sträucher zur Eingrünung des Gebiets und zur Abgrenzung des Außenbereichsflächen hergestellt werden müssen. Diese Pflanzung dient weiterhin als Ausgleich für den Teilbereich B.

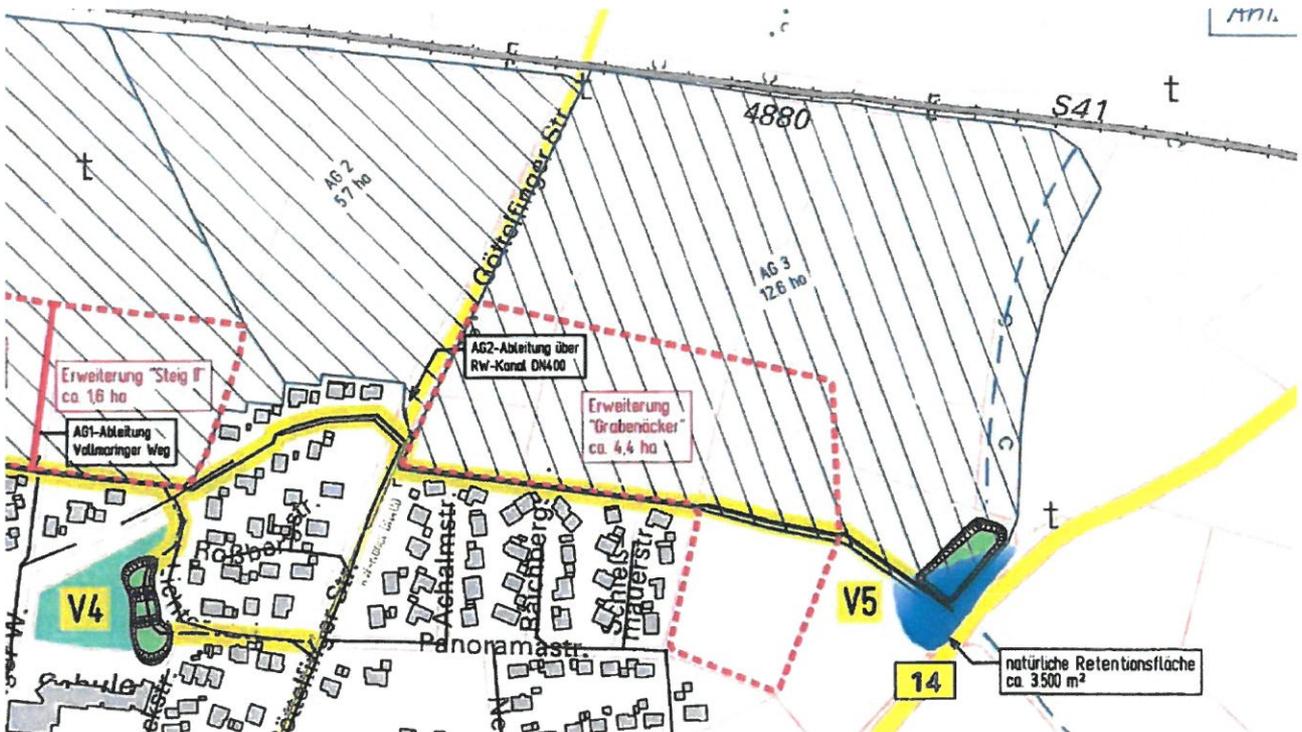
5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Schmutzwasser werden im Plangebiet neue Schmutzwasserkanäle verlegt und an die bestehenden Kanäle in der „Höhenstraße“ und der „Göttelfinger Straße“ angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in neu geplante Regenwasserkanäle geleitet und von dort nach Osten hin in eine bestehende öffentliche Retentionsfläche weitergeführt. Dort wird das Wasser gesammelt, versickert und gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Auch anfallendes Außengebietswasser wird mit Hilfe von Mulden am äußeren Rand des Plangebiets gesammelt und über die neuen Regenwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen bis hin zum bestehenden Entwässerungssystem im Südosten des Plangebiets abgeleitet.

Das Plangebiet wurde bei der Dimensionierung der Retentionsfläche bisher lediglich als Außengebiet angesetzt. Für die Mehrversiegelung sind ggf. Maßnahmen an der Retentionsfläche erforderlich. Diese detaillierten Berechnungen zur Art, Maß, Lage und Umfang wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.



VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der **Teilbereich A** wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden

Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen, die für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und Gebäudeflächen gegeben.

Durch diverse Festsetzungen (unbebaute Flächen müssen als Grünflächen entwickelt werden, wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten, beschränkte Anzahl an oberirdischen Stellplätzen etc.) wird versucht die Versiegelung auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der Planung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil.

Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind strukturarme Acker- und Wiesenflächen und die angrenzende Wohnbebauung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 5746 soll erhalten bleiben.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs (Teilbereich A)

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

Der **Teilbereich B** wird im Regelverfahren durchgeführt. Für diesen Teilbereich muss der Eingriff gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen werden. Der durch den Bebauungsplan im Teilbereich B verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nicht zwischen dem 1. März und 31. Oktober.
- Als Ausgleich für verloren gehende Tagesquartiere an einem absterbenden Baum ist im Geltungsbereich oder seinem näheren Umfeld ein Fledermaus-Flachkasten anzubringen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Verkehrslärmimmissionen

Auf das Plangebiet, mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), wirkt von Osten der Straßenverkehrslärm der K 4715 sowie von Norden der Schienenverkehrslärm der DB-Strecke 4880 ein.

Die K 4715 grenzt unmittelbar mit einem Abstand von 15 Metern östlich an das Plangebiet an, die nördliche Schienenstrecke 4880 liegt in einer Entfernung von etwa 160 Meter.

1.1. Straßenverkehrslärm der K 4715

Die repräsentative Zählstelle der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg mit der SVZ-Zählstellen-Nr. 75181403 bzw. Zählstellen-Nr. 82942 weist am Straßenquerschnitt der Kreisstraße K 4714 nördlich der Bahnlinie von Eutingen folgende Verkehrsmengen auf:

Jahr	Straße	DTV KFZ	DTV SV	SV-Anteil in %
2018	K 4715	2.019 Kfz/24h	82 Kfz/24h	4,06

Zur Beurteilung des Verkehrslärms im Rahmen der Bauleitplanung, werden die Verkehrsmengen aus dem Jahr 2018 mit einem jährlichen Zuwachs von 1% des DTV KFZ bei gleichbleibendem SV-Anteil auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Folgende Verkehrsmengen ergeben sich für das Prognosejahr 2030:

Jahr	Straße	DTV KFZ	DTV SV	SV-Anteil in %
2030	K 4715	2.275 Kfz/24h	92 Kfz/24h	4,06

Die maximal zulässige Geschwindigkeit auf dem Streckenabschnitt der K 4715 (Göttelfinger Str.) liegt im Bereich des Plangebiets bei 50 km/h.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrsmengen sowie der maximal zulässigen Geschwindigkeit kann man davon ausgehen, dass im Plangebiet keine relevanten Immissionen durch den Straßenverkehrslärm der K 4715 zu erwarten sind.

1.2. Schienenverkehrslärm der DB-Strecke 4880

Die Streckengeschwindigkeit der 4880 liegt im Bereich des Plangebiets und des Bahnhofs Eutingen Nord bei 100 km/h, wobei die dort haltenden Züge mit reduzierter Geschwindigkeit an- und abfahren.

Aufgrund der Entfernung der Schienenstrecke zum Plangebiet von mindestens 160 Metern, sind bei kaum auftretendem Güterverkehr keine relevanten Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

2. Denkmal und Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3. Geologie und Baugrund

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt.

4. Altlasten und Bodenverunreinigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht gewünschter städtebaulicher Nutzung für das Gebiet. Auf Grund der Anwendung des § 13b BauGB, in dem ausschließlich die Nutzung Wohnen vorgesehen wird, werden die nach BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den Straßenendausbau ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden, so dass sich das Gebiet in die Umgebungsbebauung einfügt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen resultiert aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen.

In Teilen wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen erhöht, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

2.3. Beschränkung von Wohneinheiten

Eutingen ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern.

Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus max. 3 bzw. je Doppelhaushälfte nur 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Um jedoch auch jungen Familien und Singlehaushalten günstigen Wohnraum bieten zu können, plant die Gemeinde in einem Bereich die Errichtung von Geschosswohnungsbau, weshalb im Bereich WA II die Zahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt wird. Darüber hinaus sind auch Reihen- und Kettenhäuser zulässig. Bei Reihen- oder Kettenhäusern dürfen je Gebäudeeinheit allerdings ebenfalls eingeschränkt lediglich 2 Wohneinheiten umgesetzt werden.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundfläche entspricht größtenteils der maximalen GRZ eines allgemeinen Wohngebiets, um die Grundstücke optimal nutzen zu können und gleichzeitig weiterhin Freiraum der einzelnen Eigentümer sicherstellen zu können. Um auch der Nachfrage nach Miets- und Eigentumswohnungen in Eutingen nachkommen zu können und die Einwohnerdichte entsprechend der übergeordneten Planung (Regionalplan) einhalten zu können, wird in einem Teilbereich des Plangebiets die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), entgegen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) erhöht.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird [...]. Dieser Ausgleich wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich geschaffen.

Hinzu kommt eine eingeschränkte überbaubare Fläche durch die im Osten angrenzende Kreisstraße, durch welche Wohnbauflächen mit ca. 732 m² als Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt, da durch die o.g. Maßnahmen bzw. Festsetzungen um die Gebäude im Bereich WAII ausreichend Freiraum erhalten bleibt. Zusätzlich werden in diesem Bereich WA II weitere Festsetzungen z.B. eingeschränkte Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze geschaffen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorrägung des Gebietes.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Der Abstand von Carports und Tiefgaragen zur Straße wird festgesetzt, um bei der Ausfahrt die Sicht in den Straßenraum sicherzustellen und eine Gefährdung des Verkehrs zu minimieren.

Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass verschiedene Abstände von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Feld- und Radwege) eingehalten werden müssen.

6. Flächen die von Bebauung frei zu halten sind

Auf Grund der angrenzenden Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze werden Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot).

Zudem werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. so zu gestalten sind, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. So sollen die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen dauerhaft freigehalten werden.

7. Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche Parkflächen, Geh- und Fußwege und Wege mit gemischter Nutzung (landwirtschaftlicher Verkehr und Fußgänger).

Die Parkflächen werden festgesetzt, um den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu minimieren.

Die Ausweisung von landwirtschaftlichen Wegen und Fußwegen erfolgt, um die Anbindung an die umliegenden Feldwege aufrecht zu erhalten und die Bewirtschaftung der Ackerflächen und privaten Grünflächen sicherzustellen.

8. Versorgungsflächen

Um die Versorgung des Gebiets mit Strom sicherzustellen, wurde vom Versorgungsträger die Ausweisung einer Umspannstation im Plangebiet gefordert. Dieser Forderung wird mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche Rechnung getragen.

9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

10. Öffentliche und private Grünflächen

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um einen geplanten Kinderspielplatz und weitere öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft. Die öffentliche Grünfläche über den Flurstücken 5679/43 und 5679/29 dient als Leitungstrasse für einen bestehenden Regenwasserkanal. Die Grünfläche, welche als Leitungsrecht dient ist durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ im zeichnerischen Teil von der Grünfläche – Spielplatz getrennt dargestellt.

11. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um das Außenbereichswasser in den Regenwasserkanal ableiten zu können und eine Überschwemmung des Plangebiets vorzubeugen, wird festgesetzt, dass auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, offene Mulden hergestellt werden müssen, in denen das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und verzögert in den Regenwasserkanal geleitet wird.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

13. Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff des Bebauungsplanes Teil B innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können, werden Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des Plangebietes getroffen. Weiterhin werden 2 bestehende Bäume erhalten, um das bestehende Habitatpotential für Fledermäuse erhalten zu können.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -einschnitten stellen eine homogene Dachfläche sicher.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

8. Einhausungen von Abfallbehältern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

10. Oberirdische Stellplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und um eine große Versiegelung auf den Grundstücken im Bereich WA II, auf welchem Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, zu vermeiden und die Eingrünung des Gebietes sicherzustellen, werden oberirdische Stellplätze nur begrenzt zugelassen. Sofern auf Grund der erhöhten Stellplatzverpflichtung eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich wird, müssen die künftigen Eigentümer die festgelegte Anzahl an Stellplätzen unterirdisch, z.B. in Form einer Tiefgarage, herstellen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.05.2020
2. Umweltbericht mit Bestandsplan vom 12.10.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.11.2021

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.



Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den **15. Dez. 2021**

Armin Jöchle (Bürgermeister)