


<p>Sitzungsvorlage Nr. 121/2019 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan • Lageplan (DIN A3, farbig, nicht maßstäblich) • Planungsrechtlich Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften • Begründung <p>jeweils in der Fassung vom 10.12.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Satzung über den Bebauungsplan • Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften <p><i>Die Artenschutzrechtliche Untersuchung in der Fassung vom 30.08.2018 wird nicht erneut beigelegt. Diese ging dem GR bereits zu und gilt auch weiterhin in dieser Fassung. Auf die Sitzung am 23.07.2019 Sitzungsvorlage 83/2019 wird verwiesen.</i></p> <p>Auf Wunsch übersenden wir den Lageplan oder die gesamten Planunterlagen direkt per E-Mail. Bitte setzen Sie sich bei Bedarf mit Frau Kieferle, Tel. 07459 881 10 oder kieferle@eutingen-im-gaeu.de in Verbindung.</p>	<p>Sitzung am 10.12.2019</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs Teilakte: Rohrdorfer Straße/006 Erstellt: 21.11.2019</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L360“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

- Abwägung der Stellungnahmen aus der 3. öffentlichen Auslegung
- Billigung der Planung
- Satzungsbeschluss

I. Bisheriges Verfahren:

Der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu hat am 06.11.2018 gemäß § 13a BauGB das Verfahren zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L360“ eingeleitet. In der Zeit vom 10.12.2018 bis 10.01.2019 war der Bebauungsplan erstmals öffentlich ausgelegt.

Die während der 1. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Änderung der Planung. Weshalb der Bebauungsplan in der Zeit vom 25.03.2019 bis 25.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt wurde. Auch während der 2. Öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen ein. Über diese hat der Gemeinderat am 23.07.2019 beraten und entschieden. Die während der 2. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten erneut zu einer Änderung der Planung. Weshalb der Bebauungsplan in der Zeit vom 09.09.2019 bis 09.10.2019 ein drittes Mal öffentlich ausgelegt wurde.

Über die während der 3. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen muss nun der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entscheiden.

II. Stellungnahmen der Bürger, Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

III. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Abwägungsprotokoll)

Mit Schreiben vom 23.08.2019 und 15.10.2019 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt:

1. Landratsamt Freudenstadt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt
 - 1.1 Höhere Verwaltungsbehörde
 - 1.2 Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt
 - 1.3 Vermessungsamt
 - 1.4 Straßenbauamt
2. Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar
3. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, 76247 Karlsruhe

Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 07.10.2019	Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
<p><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung:</u> Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde jetzt vollständig auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L360“ ausgedehnt. Korrekterweise wird der Bebauungsplan jetzt auch als 1. Änderung der bisherigen Planung bezeichnet.</p> <p>Wesentliche Änderungen ergeben sich bezüglich der Rohrdorfer Straße durch die Neuüberplanung unseres Erachtens nicht.</p> <p>Gegen die Planung bestehen insoweit weiterhin keine Einwendungen.</p> <p>Auch das Verfahren nach § 13a BauGB ist nach wie vor möglich.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u> Eine Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als Träger der Straßenbaulast konnten wir den Unterlagen nicht entnehmen. Es wird daher empfohlen dies ggf. noch nachzuholen. Entsprechend ihrem Schreiben wurde auch das Straßenbauamt beim Landratsamt Freudenstadt nicht beteiligt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Empfehlung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde berücksichtigt. Das Straßenbauamt und das Regierungspräsidium wurden mit Schreiben vom 15.10.2019 beteiligt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme vom 07.10.2019	Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
<p><u>Anregungen und Hinweise:</u> Nachdem nun auch die „Rohrdorfer Straße“ mit einer Teilfläche in den Bebauungsplan miteinbezogen wurde, entstehen hier evtl. auch Erschließungsbeiträge, sofern die Rohrdorfer Straße in diesem Bereich erstmalig endgültig hergestellt wird. Hier wäre eine Abschnittsbildung unter Einbeziehung der unselbstständigen Stichstraße möglich.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt Vermessungsamt Stellungnahme vom 07.10.2019	Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
Es bestehen keine weiteren Anregungen und Hinweise.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt Straßenbauamt Stellungnahme vom 16.10.2019	Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
Von Seiten des Straßenbauamtes bestehen keine Einwendungen.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme
Lfd. Nr. 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr Stellungnahme vom 29.10.2019	Lfd. Nr. 3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

IV. Billigung der Planung, Satzungsbeschluss

Im Abwägungsprotokoll sind die Stellungnahmen der Behörden und ein Vorschlag zur Abwägung formuliert.

Es erfolgen in den Planunterlagen keine inhaltlichen Änderungen. Es wird lediglich

- das Entwurfsstadium beendet,
- die Rechtsgrundlagen aktualisiert und
- die Verfahrensvermerke ergänzt
- ein einheitliches Plandatum.

Nachdem die Planunterlagen inhaltlich nicht mehr geändert werden, sind die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss gegeben.

Aus praktischen Gründen erhalten der Abgrenzungsplan, der Lageplan, die Planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einheitlich das Datum des Satzungsbeschlusses.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, daher ist gemäß § 10a BauGB keine „Zusammenfassende Erklärung“ erforderlich und die Verpflichtung zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB entfällt.

V. Beschluss:

- 1. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den in Ziffer III dieser Sitzungsvorlage formulierten Abwägungsvorschlägen entschieden.**
- 2. Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen:**
 - a) Abgrenzungsplan in der Fassung vom 10.12.2019**
 - b) Lageplan in der Fassung vom 10.12.2019**
 - c) Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019**
 - d) Begründung in der Fassung vom 10.12.2019**
 - e) Artenschutzrechtliche Untersuchung in der Fassung vom 30.08.2018**
- 3. Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ wird in der Fassung vom 10.12.2019 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen.**
- 4. Die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ in der Fassung vom 10.12.2019 werden gemäß § 74 Abs. 6 und 7 LBO in Verbindung mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

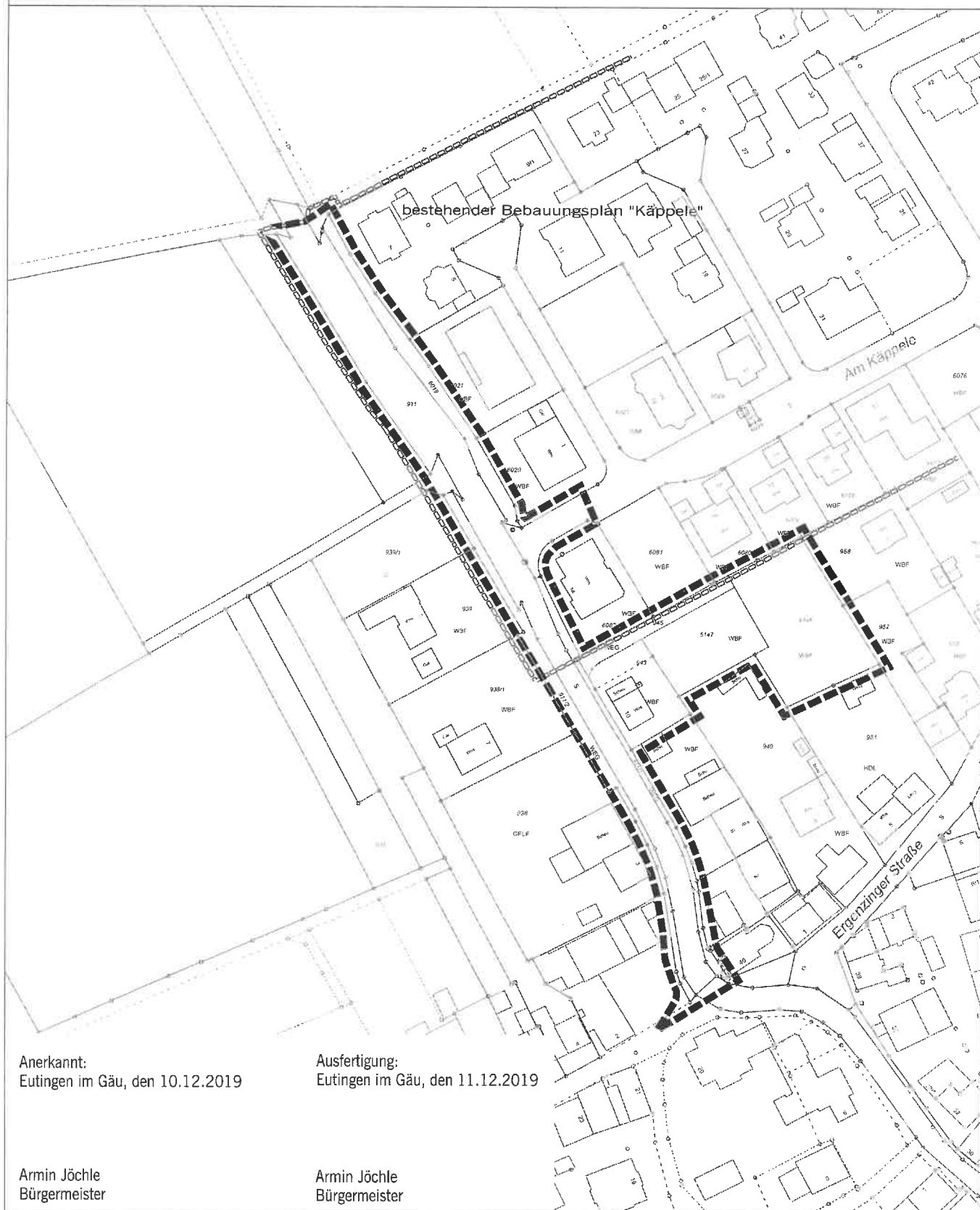
BBP 1. Änderung und 1. Erweiterung Rohrdorfer Straße/L360 in Weitingen Räumlicher Geltungsbereich



Dateiname: A4_Abgrenzung_mit_OD_Rohrdorferstr.dgn

M 1:1.500

Gez. von: Ba am: 10.12.2019



Anerkannt:
Eutingen im Gäu, den 10.12.2019

Ausfertigung:
Eutingen im Gäu, den 11.12.2019

Armin Jöchle
Bürgermeister

Armin Jöchle
Bürgermeister

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Str. 30 · 72108 Rottenburg
gauss-ingenieurtechnik.de

+49 (0) 74 72 / 96 71 - 0
+49 (0) 74 72 / 96 71 - 40
infrastruktur@gauss-ingenieurtechnik.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (WN)

2.) Maß der baulichen Nutzung

Nutzungshöhe:

Art der baulichen Nutzung	WA	II	max. 6,0m
Grundflächenzahl	0,4		
Bauweise	0	DN mind. 35'	
		SD	

Art der baulichen Nutzung	WA	II	max. 6,0m
Grundflächenzahl	0,4		
Bauweise	0	DN 8'-40'	
		Dachform für PD unzulässig	

3.) Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenze

4.) Verkehrsflächen

chemische Verkehrsfläche

Straße

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg, Fuß- und Radweg

5.) Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Gründflächen

Östliche Verkehrsfläche / Verkehrsgrün

7.) Sonstige Planzeichen

Gewässermarkierung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Freizeitanlage

Ein- bzw. Ausfahrten

Blechnagen, welche zur Festlegung des Straßenlages erforderlich sind

Schleife 5/70 nach FlurV und RAS

Schleife 3/70 nach FlurV und RAS

Schleife 3/70 nach FlurV und RAS

Schleife 3/70 nach FlurV und RAS

Katastralgrenze Stand: 2018

Art der baulichen Nutzung	WA	II	max. 6,0m
Grundflächenzahl	0,4		
Bauweise	0	DN 8'-40'	
		Dachform für PD unzulässig	

Art der baulichen Nutzung	WA	II	max. 6,0m
Grundflächenzahl	0,4		
Bauweise	0	DN mind. 35'	
		SD	

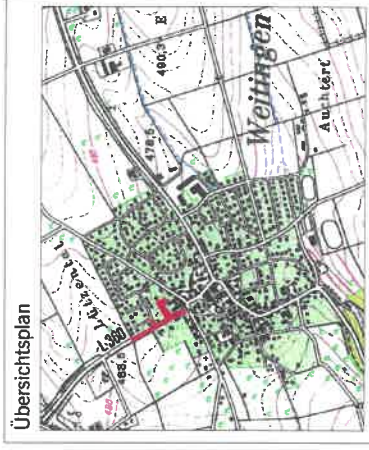


Plan-Nr.	06.12.2019
Verfasser	13.11.2019
Gezeichnet	13.11.2019
Geprüft	13.11.2019

1. Entwurf	13.11.2019
2. Entwurf	13.11.2019
3. Entwurf	13.11.2019
4. Entwurf	13.11.2019
5. Entwurf	13.11.2019
6. Entwurf	13.11.2019
7. Entwurf	13.11.2019
8. Entwurf	13.11.2019
9. Entwurf	13.11.2019
10. Entwurf	13.11.2019
11. Entwurf	13.11.2019
12. Entwurf	13.11.2019
13. Entwurf	13.11.2019
14. Entwurf	13.11.2019
15. Entwurf	13.11.2019
16. Entwurf	13.11.2019
17. Entwurf	13.11.2019
18. Entwurf	13.11.2019
19. Entwurf	13.11.2019
20. Entwurf	13.11.2019

Es wird bestätigt, dass die hier auf dem Plan eingezeichneten Gebäude und Anlagen im Hinblick auf die Einhaltung der Bauvorschriften der Gemeinde Eutingen im Gäu genehmigt sind. Die hier auf dem Plan eingezeichneten Gebäude und Anlagen sind im Hinblick auf die Einhaltung der Bauvorschriften der Gemeinde Eutingen im Gäu genehmigt.

Gezeichnet: 13.11.2019
Geprüft: 13.11.2019
Autor: 13.11.2019
Stand: 13.11.2019



GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

**BEBAUUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG
"ROHRDORFER STRASSE / L360"
IN EUTINGEN IM GÄU,
ORTSTEIL WEITINGEN**

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter
M 1:500

1 FG/Ba 10.12.2019 007.046



**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

**Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
„Rohrdorfer Straße / L 360“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN

„ROHRDORFER STRASSE L 360“

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG WEITINGEN, LANDKREIS FREUDENSTADT

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil.
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der
Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
„Rohrdorfer Straße L 360“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen
in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November
2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert
durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S.161, 186).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß Planeintrag (WA) gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgenden Einschränkungen:

	Allgemein zulässig	Ausnahmsweise zulässig	Nicht zulässig
Wohngebäude	X		
Schank- und Speisewirtschaften			X
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden		X	
Nicht störende Handwerksbetriebe		X	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			X
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	
Anlagen für Verwaltungen			X
Gartenbaubetriebe			X
Tankstellen			X
Räume für freiberuflich Tätige		X	

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Siehe Lageplan zum Bebauungsplan.

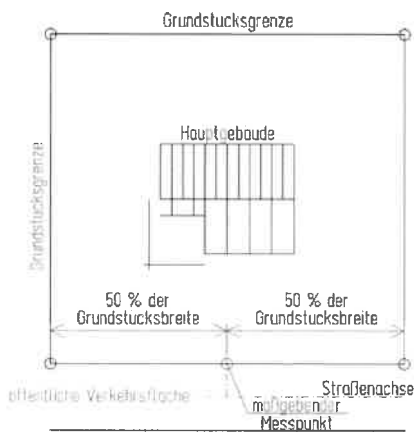
2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich sind maximal 2 Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

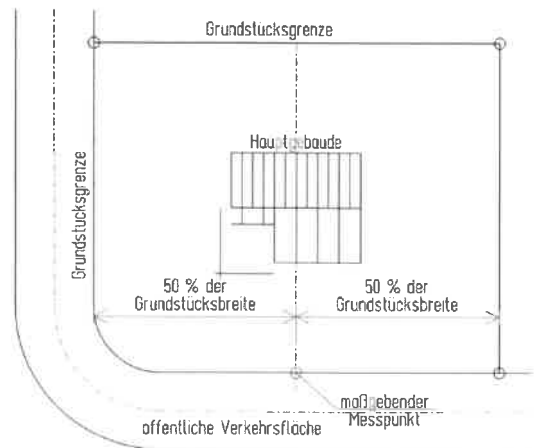
2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die maximalen Trauffhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt und bemessen sich ab der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe). Bezugshöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstücks (Skizze A); bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstückseite (Skizze B).



Skizze A



Skizze B

Für Grundstücke deren Gebäudemitte die Straßenachse aufgrund Ihrer Lage nicht schneidet gilt eine Sonderregelung: Als Bezugspunkt gilt die gemittelte Straßenhöhe an die das Grundstück angrenzt.

Abweichungen von der festgelegten EFH sind um +/- 1,0 m zulässig.

3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; bei Senkrechtstellung zur Fahrbahn ist ein Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Parallelstellung ist ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Sind aufgrund der Anzahl der Wohnungen und unter Anwendung der Stellplatzverpflichtung mehr als 5 Stellplätze erforderlich, so sind diese über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.

7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

Der Einfahrtsbereich des Erschließungswegs in die L 360, Rohrdorfer Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder, von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von >0,8 m ab Oberkante, Bezugspunkt Fahrbahnhöhe der Landesstraße freizuhalten.

Grundstückszufahrten im Bereich von öffentlichen Grünflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine andere Erschließung der Grundstücke nicht möglich ist. Die im Plan festgesetzten Zu- und Abfahrten sind verbindlich festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die L 360, besteht aus einer Fahrbahn mit einer Breite von 6,0 m und einem beidseitigen Gehweg mit einer Mindestbreite von 1,5 m. Der bestehende Geh- und Radweg wird mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

8.0 Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

Der Bau von Erdwärmesonden ist unzulässig.

9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Ebenfalls sind Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Notwendige Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

10.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Dachmaterial sowie für Regenrinnen und –fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen mit einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand) auszuführen.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

10.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagerten Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

10.4 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Der Abriss der Bestandsgebäude und Baumfällarbeiten dürfen nur zwischen Oktober und Februar stattfinden.

Vor Abriss der Gebäude sind diese nochmals auf gebäudebrütende Vogelarten bzw. auf Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Antreffen von Vogelnestern und Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Freudenstadt zu informieren.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet pro Baugrundstück mindestens 2 künstliche Nisthilfen für Vögel an den Gehölzen oder Gebäude anzubringen und 2 künstliche Unterschlupfe und Nisthilfen für Fledermäuse in die neuen Gebäude zu integrieren.

11.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung, sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf öffentlichen Flächen sind entsprechend der Eintragung im Lageplan Einzelbäume zu pflanzen.

Pro Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum. Es wird empfohlen, bei der Pflanzenauswahl die unter den „Hinweisen“ aufgeführte Pflanzliste zu beachten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Gruben, Mauern, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Baugrund, Geotechnik und Geologie

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich der südliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper). Im nördlichen Teil des Plangebiets bildet Lößlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen verangegangener Nutzungen, sowie im nördlichen Teil des Plangebiets ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz ist zu gewährleisten.

4.0 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

PFLANZENLISTE

Obstbäume

Äpfel

Blauacher Wädenswil
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder Veredelungen
(kleinerer Wuchs)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ulmus glabra
Ulmus minor

Feldahorn
Bergahorn
Hainbuche
Rotbuche
Bergulme
Feldulme

Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Esche
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde
Sommerlinde

Sträucher:

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Demalis montana
Dematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia

Bergrebe
Waldrebe
Efeu
Hopfen
Geißblatt
Wilder Wein

SCHRIFTLICHER TEIL

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN

„ROHRDORFER STRASSE L 360“

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG WEITINGEN, LANDKREIS FREUDENSTADT

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil. Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ treten alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gilt:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

1. **Dachform und Dachneigung** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind alle Dachformen gemäß Planeintrag.

Flachdächer und vom Lageplan abweichende Dachneigungen sind am Hauptgebäude bei untergeordneten Bauteilen, bei Nebengebäuden und bei Garagen und Carports zulässig.

2. **Dacheindeckung** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zur Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports Ziegel oder Dachsteine der Farbskala Rot über Braun bis Anthrazit, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude oder Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig. Glänzende Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

3. Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Garagen und Carports sind Flachdächer oder gering geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad extensiv zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht bis 0,15 m). Die Abläufe der Dachflächen von Garagen und Carports sind an die nach Nr. 11 erforderlichen Zisternen anzuschließen.

4. Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Gauben und Querbauten sind zulässig. Dacheinschnitte sind nur an den zur Straße abgewandten Seite, zulässig.

Die Summe der Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf je Dachseite 2/3 der Länge der Dachseite nicht überschreiten.

Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen.

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.

Auf einer Dachseite dürfen keine unterschiedlichen Dachaufbauten oder Gauben errichtet werden.

5. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

7. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

8. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind gegenüber öffentlicher Fläche folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune, Sichtschutzelemente und Lebende Einfriedungen (Hecken und Sträucher) bis zu einer Höhe von 1,60 m.
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m.
Als Abgrenzung zur L 360 sind Mauern nur dann zulässig, wenn diese dem Erscheinungsbild der notwendigen Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers entsprechen.
- Sichtschutzelemente die länger als 2 m sind, sind durch eine lebende Einfriedung mit einer Länge von mindestens 3 m zu unterbrechen.
- Maschen- oder Spanndrähte sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.
- Stacheldraht ist unzulässig.

Gegenüber privaten Grundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen	bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
2. für Wohnungen	zwischen 51 m ² und 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen	mit mehr als 80 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

10. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

11. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei der Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Kanal entleert wird.

1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“

Schriftlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

II. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

angeschlossene Dachfläche in m²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,1	2.000
bis 90	0,1	3.000
bis 120	0,1	4.000
bis 150	0,1	5.000
bis 180	0,1	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag an die Gemeinde zu stellen.

Aufgestellt:
Rottenburg, 06.11.2018

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 10.12.2019

Geändert: 19.02.2019
Geändert: 08.07.2019
Geändert: 10.12.2019

.....
Fabian Gauss M. Eng.
Stadtplaner

.....
Armin Jöchle
Bürgermeister



**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

**BEGRÜNDUNG zur
1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
„Rohrdorfer Straße / L 360“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ und der für diesen Geltungsbereich geltenden Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019

Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ROHRDORFER STRASSE L 360“ GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG WEITINGEN LANDKREIS FREUDENSTADT

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Rohrdorfer Straße L 360“ wurde am 21.09.1999 als Satzung beschlossen und trat am 01.10.1999 in Kraft. Der Bebauungsplan diente als Rechtsgrundlage für den Ausbau der L 360 und eine städtebauliche Ordnung entlang dieses Straßenabschnitts.

Im Westen des Ortsteils Weitingen befindet sich derzeit Wiesenfläche, welche bereits im Norden, im Süden sowie im Osten und Westen von bestehender Bebauung umgeben ist. Diese Fläche soll nun, im Sinne der Innenentwicklung, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die verkehrliche Anbindung der Wohnbauplätze an das Straßennetz erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße zur Rohrdorfer Straße (L 360).

Die bestehenden Festsetzungen werden soweit sinnvoll und erforderlich in die neuen Festsetzungen übernommen, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 mit allen Bestandteilen mit Inkrafttreten der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans außer Kraft treten kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Innenverdichtung und die dazugehörige Erschließung zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan „Rohrdorfer Straße L 360“ geändert und erweitert werden.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan „Nordschwarzwald“ 2015 ist die Gemeinde Eutingen im Gäu als Kleinzentrum ausgewiesen.

Die Gemeinde Eutingen im Gäu gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Horb am Neckar.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28a bzw. L 360 sowie zur nahe gelegenen A81 ist eine sehr gute Anbindung die Ober- und Mittelzentren der Region gewährleistet.

Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ und der für diesen Geltungsbereich geltenden Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019

Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein WA-Gebiet, im Osten befinden sich ebenfalls Mischbauflächen. Im Westen an der Rohrdorfer Straße befinden sich Wohnbauflächen und Außenbereichsflächen.

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Wohngebiet liegt im Norden der Gemeinde Weitingen. Die Grundstücke grenzen im Norden an die Grundstücke des Wohngebiets „Käppele“ und im Süden an private Grünflächen mit dazugehöriger Bebauung.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich derzeit ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Biotope sind ebenfalls nicht bekannt.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ und der für diesen Geltungsbereich geltenden Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019

Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

7.0 Arten- und Biotopschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Die entsprechenden Untersuchungen erfolgten durch die HPC AG, Rottenburg.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs wurde am 09.07.2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für die geplante Neubebauung werden Bäume gerodet und Rasen- bzw. Wiesenflächen in Anspruch genommen. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz ist außerdem geplant das Wohnhaus Rohrdorfer Straße 10 mit Wirtschaftsgebäuden und einem angebauten Schuppen abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Diese Strukturen bieten ein insgesamt geringes bis mittleres Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Gebäude und Bäume können grundsätzlich dauerhaft als Fortpflanzungs- und temporär als Ruhestätten dienen. Hinweise auf dauerhafte Fledermausquartiere und auf eine Vogelbrut bestanden jedoch nicht. Weiterhin kann die Fläche auch von Fledermäusen und Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Darüber hinaus sind keine relevanten Lebensraumelemente im Plangebiet vorhanden. Es liegen keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten vor.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldfreimachung mit Gebäudeabriss und Gehölzrodungen unabsichtlich auch Vertreter der o. g. geschützten Vogel- und ggf. auch Fledermausarten getötet oder verletzt werden können (Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG).

Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die Abriss- und Baumfällarbeiten auf einem Zeitraum festgesetzt, der außerhalb der Brutperiode der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt. In Anlehnung an § 39 BNatSchG wird hierfür der Zeitraum zwischen Oktober und Februar herangezogen.

Es ist nicht bekannt, wann das Gebäude abgerissen werden soll. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: Um einen Eintritt des Verbotstatbestands beim Gebäudeabriss sicher zu vermeiden, sollte das Gebäude nochmals auf gebäudebrütende Vogelarten bzw. auf Quartiere von Fledermäusen in der Scheune geprüft werden. Bei Antreffen von Vogelnestern und Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Freudenstadt) zu informieren. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ und der für diesen Geltungsbereich geltenden Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019

Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, nichtstörende Gewerbebetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

Die Wohnnutzung störende Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sollen nicht zugelassen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse soll nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der bereits bebauten Umgebung und wird mit Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

8.3 Bauweise

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der bestehenden Grundstückszuschnitte und der Eigentumsverhältnisse.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Wohnbebauung.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die geplante Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen, daher sollen sich die Firstrichtungen der Hauptgebäude an der bestehenden Bebauung der Umgebung orientieren.

8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen.

Nebenanlagen, Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen werden Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche gefordert.

Auch Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mindestabstände werden jedoch nicht gefordert.

8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Förderung der Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude nicht beschränkt.

8.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

8.9 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Ortsbild gewährleistet ist.

8.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer bestimmten Größenordnung zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

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

8.11.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

8.11.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

8.12 Pflanzgebote

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens zwei einheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.
Aus diesem Grund sind alle Dachformen, außer Flachdächer zulässig. Lediglich auf dem direkt an der Rohrdorfer Straße gelegenen Grundstück sind, um dem städtebaulichen Charakter einer Ortsdurchfahrt gerecht zu werden, nur Satteldächer zulässig.

9.2 Dacheindeckung

Aus städtebaulichen Gründen, zur Erzielung einer Einheitlichkeit und eines harmonischen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen.

9.3 Dachaufbauten

Aus städtebaulichen Gründen, zur Erzielung einer Einheitlichkeit und eines harmonischen Ortsbildes werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen.

9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Die Dachflächen sollen sich harmonisch in die bebaute Umgebung einpassen. Es sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ und der für diesen Geltungsbereich geltenden Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019
Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

9.5 Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Einfügen in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten zu können soll mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.6 Werbeanlagen

In dem Wohngebiet, in dem auch nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.7 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit von Antennenanlagen soll mit diesen Festsetzungen eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.
Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen werden Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche gefordert.

9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Anzahl der Stellplätze wird nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Eutingen im Gäu festgelegt.

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Gleichzeitig sind die Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln im ländlichen Raum nicht sehr gut. Die Taktfolge der Buslinien beträgt teilweise mehr als 60 Minuten, weshalb jeder Haushalt über ein oder mehrere Fahrzeuge verfügt. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.

Die Erfahrungen in den anderen Wohnbaugebieten der Gemeinde Eutingen im Gäu haben gezeigt, dass die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung notwendig ist um den tatsächlichen Stellplatzbedarf annähernd abzudecken und Missstände im Bereich des ruhenden Verkehrs zu vermeiden.

Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ und der für diesen Geltungsbereich geltenden Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019

Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Weitingen, Landkreis Freudenstadt

Aus diesen Gründen wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu angewandt und die Stellplatzverpflichtung entsprechend der Wohnungsgrößen erhöht.

9.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

Aufgestellt:
Rottenburg, 06.11.2018

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 10.12.2019

Geändert: 19.02.2019
Geändert: 08.07.2019
Geändert: 10.12.2019

.....
Fabian Gauss M. Eng.
Stadtplaner

.....
Armin Jöchle
Bürgermeister

**Satzung
der Gemeinde Eutingen im Gäu
über die 1. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in öffentlicher Sitzung am 10. Dezember 2019 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen, als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan und dem Lageplan zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 10.12.2019.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 10.12.2019
2. Lageplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 10.12.2019
3. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.12.2019

Beigefügt sind:

- a) Begründung in der Fassung vom 10.12.2019
- b) Artenschutzrechtliche Untersuchung in der Fassung vom 30.08.2018

§ 3

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ tritt ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eutingen im Gäu, 11. Dezember 2019

Armin Jöchle
Bürgermeister

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu

**Satzung
der Gemeinde Eutingen im Gäu
über die Örtlichen Bauvorschriften
für den Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in öffentlicher Sitzung am 10. Dezember 2019 die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen, als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße“ und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan und dem Lageplan zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 10.12.2019.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2019. Beigefügt ist die Begründung vom 10.12.2019.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den nach § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 und 7 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eutingen im Gäu, 11. Dezember 2019

Armin Jöchle
Bürgermeister