



**Gemeinde Eutingen i.G.  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“  
3. Änderung und 3. Erweiterung**

**Regelverfahren**

in Eutingen i.G.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 11.09.2018

*Vorentwurf vom 24.08.2018*

## I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

## **III. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

#### **1.1. Sondergebiet 1 (SO 1) = Sondergebiet Postfrachtzentrum**

Zulässig sind alle baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stell- und Lagerflächen sowie technische Anlagen, die zum Betrieb eines Paketzentrums notwendig sind.

#### **1.2. Sondergebiet 2 (SO 2) = Vereinsheim für Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **Zulässig sind:**

1. Büros, Versammlungs- und Veranstaltungsräume bzw. ein Vereinsheim das dem Naturschutz und der Landschaftspflege dient.

##### **Nicht zulässig sind:**

1. Die Umnutzung der Gebäude und Grundstücke für Zwecke die nicht dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen.
2. Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen,
3. Außenlagerflächen (ausgenommen Brennholzstapel),
4. Sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

#### **1.3. Sondergebiet 3 (SO 3) = Maschinenhalle und Stall für Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **Zulässig sind:**

1. Gebäude die der Unterbringung von Geräten, Maschinen und Materialien sowie der Haltung von Tieren zum Zwecke von Naturschutz und Landschaftspflege dienen,
2. Werkstattbereiche die der Wartung und Reparatur von Geräten und Maschinen zum Zwecke von Naturschutz und Landschaftspflege dienen.

##### **Nicht zulässig sind:**

1. Die Umnutzung der Gebäude und Grundstücke für Zwecke die nicht dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen,
2. Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen
3. Außenlagerflächen (ausgenommen Brennholzstapel),
4. sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

### **2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

#### **Für SO 1 gilt:**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Die Begrenzung bezieht sich auf die Höhe in Metern über Normal-Null (ü. NN) sog. Meereshöhe.

Eine Abweichung von + 0,5 m ist zulässig.

Unabhängig davon sind für erforderliche technische Aufbauten Überschreitungen bis zu 3,00 m zulässig.

#### **Für SO 2+ 3 gilt:**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die EFH (Ergeschossfußbodenhöhe) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Angabe der Höhe in Metern über Normal-Null (ü. NN) sog. Meereshöhe festgesetzt.

Eine Abweichung von +/- 1 m ist zulässig.

Unabhängig davon sind für erforderliche technische Aufbauten Überschreitungen bis zu 3,00 m zulässig.

### **2.2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

#### **Für SO 1 gilt:**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale Grundfläche bezieht sich auf die jeweilige Sondergebietsfläche (inkl. und darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, (hier vor allem auch: Containerabstellflächen / Lagerflächen / Rangierflächen)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

## **Für SO 2 und SO 3 gilt:**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

---

#### **3.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen.

Im SO 1 sind Gebäude mit einer Baulänge von über 50 m zulässig.

#### **3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

---

#### **4.1. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

#### **4.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten, zulässig.

### **5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

---

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

### **6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

#### **6.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## **6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

## **7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen ist über vorhandene und geplante Regenwasserkanäle abzuleiten, in der festgesetzten Retentionsfläche zu sammeln und gedrosselt und vorgeklärt dem bestehenden öffentlichen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

## **8. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **8.1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **9. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Es wird eine Wasserfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:

- pro 1.500 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche (SO 1) muss ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.
- Versiegelungsoffene Ausgestaltung von PKW-Stellflächen
- Herstellung einer Magerwiese in der Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück Nr. 1634/4

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

- *wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

Der durch den Bebauungsplan 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.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.

---

**11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

---

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Im Bereich von Leitungsrechten in Grün- bzw. Pflanzflächen dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.

---

**12. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Der Standort kann den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

---

**13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

---

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

## **IV. Hinweise**

### **1. Bestandsschutz**

---

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

### **2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

---

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **3. Oberboden und Erdarbeiten**

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

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

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

### **4. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

---

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **5. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

### **6. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.



---

## **7. Denkmalschutz**

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

---

## **8. Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

---

## **9. Wasserschutz**

Teile des Plangebiets befinden sich in der Wasserschutzzone III „Talmühlquelle“ des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung. Die Auflagen der Wasserschutzverordnung sind einzuhalten. An die Qualität der Leitungen sind entsprechend erhöhte Forderungen zu stellen.

---

## **10. Pflanzenliste**

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind fachgerecht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

### **Pflanzgebot hochstämmige standortgerechte Laubbäume**

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

### **Pflanzgebot Feldheckenpflanzung**

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel	Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster	Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe	Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Rosa arvensis / Feld-Rose	Rosa canina / Hundsrose
Rosa rubiginosa / Wein-Rose	Sambucus racemosa / Roter Holunder
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 24.08.2018 für die Sitzung am 11.09.2018

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

### **Bearbeiter:**

Joschka Joos

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

Ausgefertigt Eutingen i.G., den .....

.....  
Armin Jöchle (Bürgermeister)