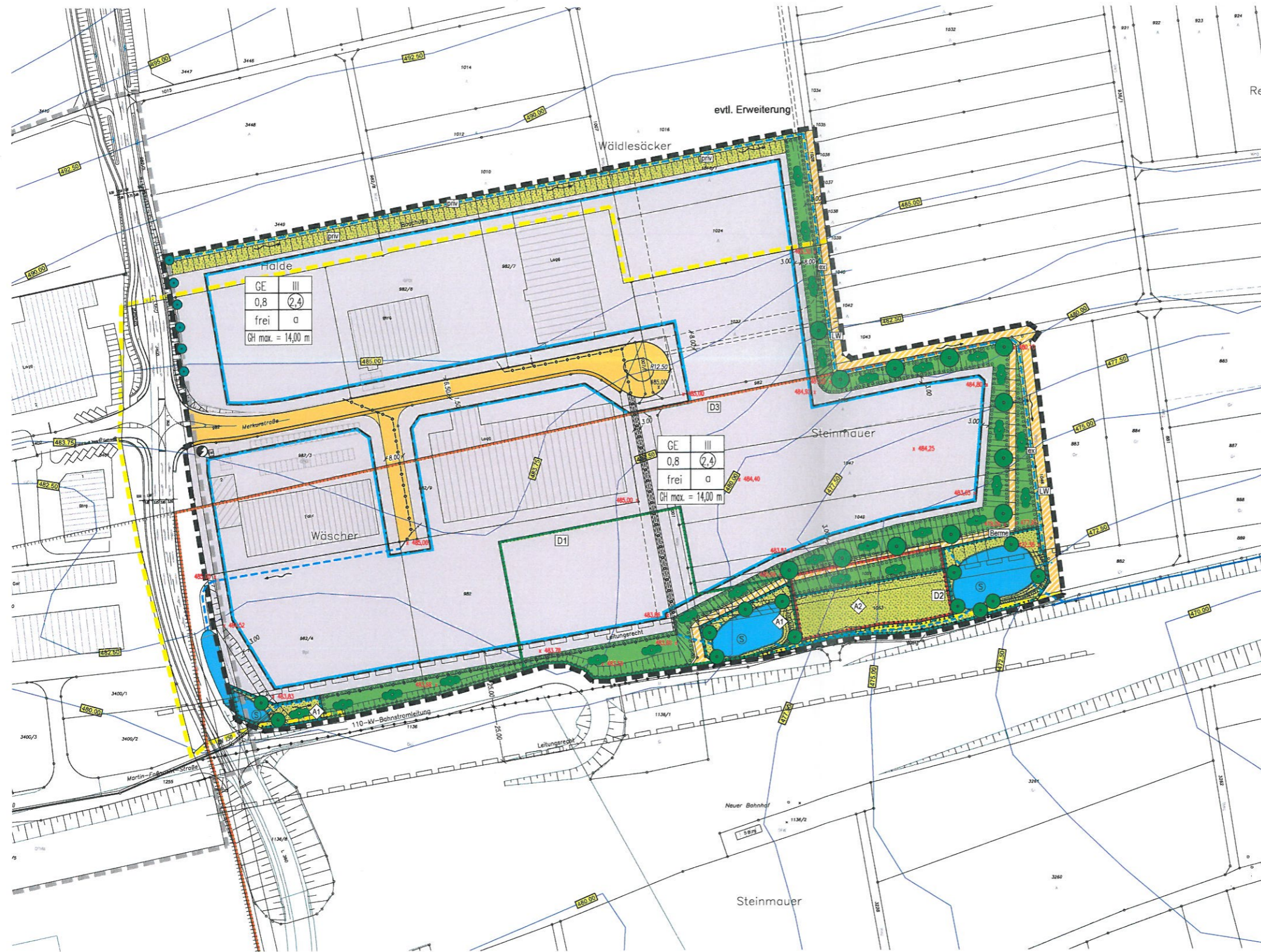
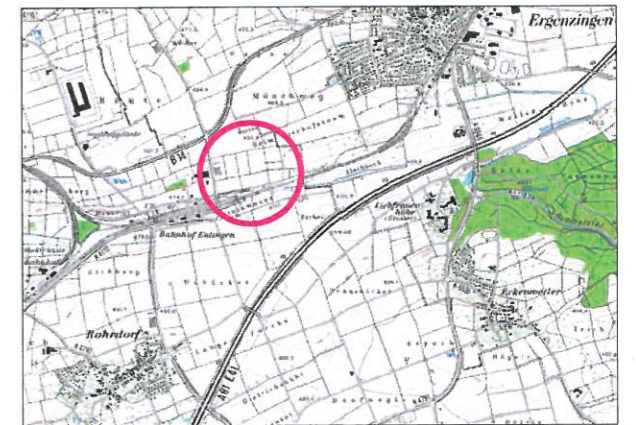


BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST' IN ROHRDORF

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, LANDKREIS FREUDENSTADT



Lage im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu
 Marktstraße 17
 72184 Eutingen im Gäu



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost"
 in Eutingen im Gäu / Gemarkung Rohrdorf
LAGEPLAN - ENTWURF

Maßstab:	1 : 2.000	Projektnummer:	12078
		Plannummer:	12078 / bbp-1.4
Gez./Geö.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Digi, IB Gaus & Lörcher
JS/Gf	08.04.08	Planfassung Entwurf	
JS/Gf	18.11.08	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, Baugrenze, Sickermulde / Schablone (GH max.)	
JS/Gf	15.12.15	Fortsetzung BBP-Verfahren, Aktualisierung	
JS/Gf	14.02.17	Änderung aufgrund 3. Offenlage, Auffüllungsbereich	

BÜROGRÖRER

Büro Eutingen
 Dettenser Str. 23
 72186 Eutingen
 Tel.: 07485/9769-0
 info@buero-groerer.de

Büro Überlingen
 Bahnhofstr. 18-20
 88662 Überlingen
 Tel.: 07551/8008-0
 info@buero-archikom.de

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST' IN ROHRDORF

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, LANDKREIS FREUDENSTADT

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 6 DES GESETZES VOM 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 LANDESBBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 05.03.2010 (GBl. S. 357), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 11. November 2014 (GBl. S. 501)
 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	max. Zahl an Vollgeschossen
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachform	Bauweise

GH max. = max. Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a 3.1 abweichende Bauweise  3.2 Baugrenzen

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

 4.1 Straßenverkehrsfläche  4.2 Gehweg

LW 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg (wasserdurchlässig)

Berme 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Berme als Unterhaltungsweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 5.1 Elektrizität, hier: Trafostation


6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

ex 6.1 Öffentliche Grünflächen – Entwässerungsgraben
 Pflege: kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung
 Mahd max. 2 mal/Jahr, Mähgut beseitigen


priv 6.2 Grünflächen auf privaten Grundstücksflächen
 hier: Entwässerungsgraben und Böschungfläche, Pflege: siehe 6.1
 – der ca. 2 m breite Grünstreifen und die sich anschließende Böschung sind zu erhalten. Ausnahmen sind nur nach Rücksprache mit der Gemeinde Eutingen zulässig.
 – Für die Erhaltung und die Pflege ist der Eigentümer verantwortlich. Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.


7. HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

 7.1 oberirdische Leitungen (Bestand)
 hier: 110-kV-Bahnstromleitung, DB Energie GmbH


 7.2 unterirdische Leitungen
 hier: Regenwasserleitung


8. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)


 8.1 Sickermulden zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser


 8.2 offene Gräben zur verzögerten Ableitung und teilweisen Rückhaltung und teilweisen Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

 9.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
 – der festgesetzte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
 – empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

 9.2 Pflanzbindung Bäume (Pflanzung im Zuge des Straßenausbaus der L 360)
 – die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
 – Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18920)


 9.3 Pflanzgebot Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung, öffentlich
 – Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen und Neuanlage von Hecken
 – empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes
 – Qualität Bäume: Stammbusch, 3*v., m.B., STU 18–20 cm
 – Qualität Sträucher: Str., 2*v., 60–100 cm
 – Grundsätzlich gilt: Pflanzung im Verband, Abstand 1,5 * 1,5 m, der Anteil der anzupflanzenden Bäume muß mindestens 5 % der Gesamtzahl der Pflanzen betragen.
 – Böschungsbereiche: Lockere Gebüschpflanzung
 Anteil 20 % mit standortgerechten Arten gem. Pflanzenliste, der Rest als Ruderalvegetation


 9.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche – A1:
 – Neupflanzung, Pflege und Entwicklung von Gehölzstrukturen
 – Anlage von Sickermulden und offenen Gräben zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet
 – Entwicklung der angrenzenden Flächen als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit hohem Kräuteranteil, Mahd max. 2–3 mal/Jahr
 – Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
Ausgleichsfläche – A2:
 – Entwicklung einer Magerwiese

10. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen


 10.1 Umgrenzung D1
 = untersuchte Fläche / Ausgrabungen sind in den Jahren 2001/2002 erfolgt

 10.2 Umgrenzung D2
 = Flächen von denen bekannt ist, dass Bodendenkmale vorhanden sind hier: Römischer Gutshof "villa rustica"


 10.3 Umgrenzung D3
 = Flächen von denen nicht bekannt ist, ob Bodendenkmale vorkommen

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

 11.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 02.12.2005)
 Die sich im Geltungsbereich des BBP 'Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost' befindliche Teilfläche des rechtsverbindlichen BBP 'GE Neuer Bahnhof – 1. Änderung' wird überplant und die bisherigen Festsetzungen für diesen BBP aufgehoben.

 11.3 Aufzuhebender Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 'Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof'

 11.4 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

 11.5 geplante Böschungen (Auffüllungsbereiche)

12. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

 12.1 vorhandene Bebauung

 12.2 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

 12.3 geplante Grundstücksgrenzen

 12.4 bestehende Höhenlinien (ohne geplante Auffüllung)

 12.5 geplante Höhen
 x 485,00

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB vom Gemeinderat am beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die stattgefunden Informationsveranstaltung am

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung durch die Gemeinde am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 Abs.2 BauGB mit Erlaß des vom genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 10 Abs.3 BauGB durch Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften und Festlegungen außer Kraft.

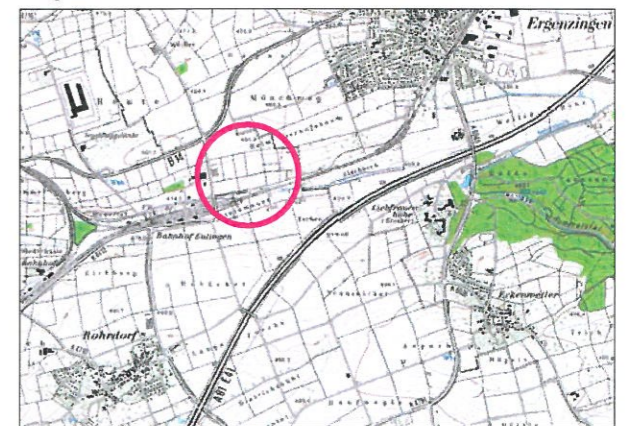
Ausgefertigt

Eutingen i.G., den

Armin Jöckle, Bürgermeister

Stempel/Unterschrift

Lage im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu
 Marktstraße 17
 72184 Eutingen im Gäu



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost"
 in Eutingen im Gäu / Gemarkung Rohrdorf
LEGENDE - ENTWURF

Maßstab:	Projektnummer: 12078		
	Plannummer: 12078 / bbp-1.4		
Gez./Geß.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Digi, IB Gouss & Lörcher
JS/Gf	08.04.08	Planfassung Entwurf	
JS/Gf	18.11.08	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, Baugrenze, Sickermulde / Schablone (GH max.)	
JS/Gf	15.12.15	Fortsetzung BBP-Verfahren, Aktualisierung	
JS/Gf	14.02.17	Änderung aufgrund 3. Offenlage, Auffüllungsbereich	

BÜROGRÖRER
 UNWILT • VERKEHR • STADTENTWICKLUNG

Büro Eutingen
 Dettenmer Str. 23
 72184 Eutingen
 Tel.: 07485/9749-0
 info@buero-groerer.de

Büro Überlingen
 Bahnhofstr. 18-20
 88662 Überlingen
 Tel.: 07551/8008-0
 info@groerer-architektur.de