



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“STUTTGARTER STRASSE“**

in Eutingen im Gäu

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 14.03.2017

ENTWURF

Änderungen im Vergleich zum Planstand 15.11.2016 sind grau markiert

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11. 2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v 30.7.2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1. MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Belange, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordneter Nebenbetrieb.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für örtliche Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.2. MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordneter Nebenbetrieb.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.3. SO Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ § 11 BauNVO

Im SO „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist ein „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit insgesamt max. 1.400 m² Verkaufsfläche zuzüglich 300 m² Verkaufsfläche für Shops in der Kassenvorzone zulässig. Außerdem zulässig sind die für den Betrieb des Marktes notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im SO „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier- und Schreibwaren sowie Schulbedarf

- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Andere Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

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

3.1.1 Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete

Zulässige Trauf- und Gebäudehöhen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt auf:

- maximale Traufhöhe (THmax) = 7,50 m
- maximale Gebäudehöhe (GHmax) = 10,00 m

~~Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.~~

Die maximal zulässige Traufhöhe wird bemessen von der maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bemessen von der maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

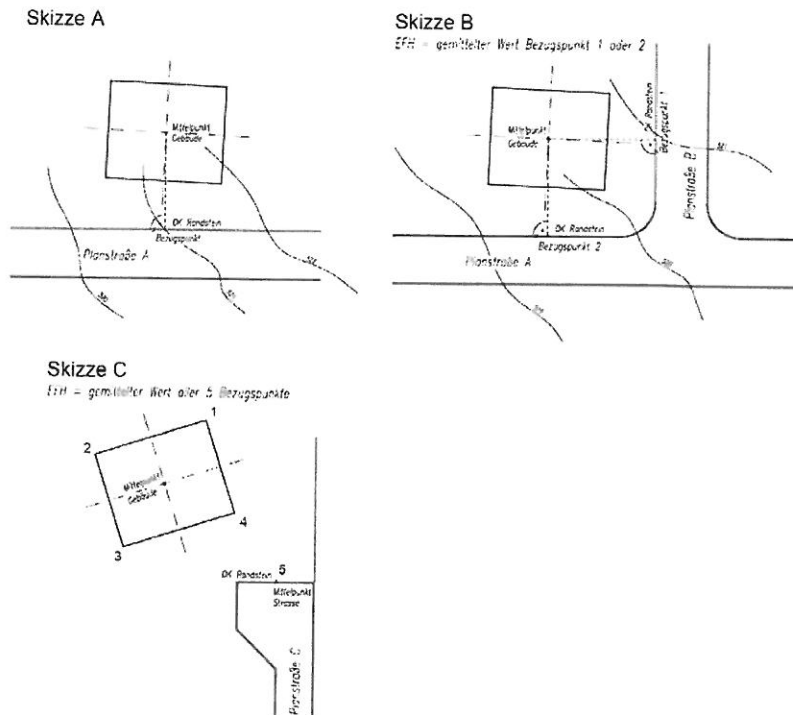
Für Flach- und Pultdächer gilt: GHmax = THmax zzgl. 50 cm.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Ermittlung der Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 1,0 m 0,5 m zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze C):
Für Grundstücke an Wendeanlagen gilt die Regelung gem. Skizze C



3.1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“

Die zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist auf max. 8,50 m festgesetzt und bezieht sich auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH), welche mit 465 über NN (plus/minus einem 0,5 Meter) festgesetzt ist. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bemessen von der maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf

- mit technischen Anlagen um bis zu 1,50 m und
- mit Anlagen zu Solarenergienutzung um bis zu 0,50 m überschritten werden.

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

3.2.1 Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete

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 GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3.2.2 Innerhalb des Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“

Im SO Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist eine maximale Gebäudegrundfläche von 2.500 m² zulässig. Zusätzlich ist für die Anlieferung, die Fahrgassen und die Stellplätze eine Versiegelung von 4.500 m² zulässig.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

4. 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)

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

4.1.1 Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gesamtgebäuelänge des Lebensmittelmarktes darf maximal 70 Meter betragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude - mit Ausnahme von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen - sind parallel oder rechtwinklig zu einer auf die öffentlichen Verkehrsflächen zulaufenden Grundstücksseite oder parallel oder rechtwinklig zu einer an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksseite zu errichten.

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

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb 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.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster- und Plattenbeläge gelten auch als wasserdurchlässig, wenn sie mit durchlässigen Fugen im Kiesbett hergestellt werden). Soweit andere Beläge aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

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

- auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen in den Kreuzungsbereichen der B 14 und
- auf Grund des Verbots von Hochbauten innerhalb eines Abstands von 20 m zu Bundesfernstraßen

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.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

6.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

8. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, WIE PARKANLAGEN, DAUERKLEINGÄRTEN, SPORT-, SPIEL-, ZELT- UND BADEPLÄTZE, FRIEDHÖFE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ festgesetzte Bereich ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

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

- Heckenpflanzung gem. Lageplan (K1)
- Baumpflanzungen gemäß Lageplan (K2)
- Verpflichtung zur Anpflanzung eines Laubbaums je 300 m² Baugrundstücksfläche (K3)

10.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto

199.095 Biotopwertpunkte werden über das Ökokonto ausgeglichen (K4) und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

1. Korntalgraben Ost:	63.489 Biotopwertpunkte
2. Korntalgraben West:	65.245 Biotopwertpunkte
3. Seltenbach West (Schuppengebiet):	26.785 Biotopwertpunkte
4. Seltenbach West (bis K 4717):	14.120 Biotopwertpunkte
<u>5. Renaturierung Aischbach:</u>	<u>29.456 Biotopwertpunkte</u>
Summe	199.095 Biotopwertpunkte

10.3. Übersicht der Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen:

Den Eingriffen des Bebauungsplans sind folgende Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet:

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme			
	K1	K2	K3	K4
	Innerhalb des Geltungsbereichs			Ökokonto (siehe 10.2)
	Heckenpflanzung	Pflanzung Einzelbaum	Baumpflanzung je 300 m ² Grundstücksfläche	
Dorf- und Mischgebiet	0,00%	0,00%	41,50%	49,80%
Sondergebiet	100,00%	100,00%	58,50%	50,20%
Summe	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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.

10.4. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

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

- Im Kronenbereich der im Planteil festgesetzten Pflanzbindungen sind Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
- Sind Bäume zur Fällung vorgesehen, die über Höhlungen, Astlöcher oder Rindenspalten verfügen, ist zusätzlich durch einen Fachmann unmittelbar vor dem Eingriff zu beurteilen, ob Fledermäuse hier ein Quartier haben.
- Bei Gebäude-Abbrüchen ist zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden und im Einzelfall unter Hinzuziehung eines Experten über das weitere Vorgehen zu entscheiden.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern sind 10 Nisthilfen in Form von 5 Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter und 5 Nisthilfen für mittelgroße Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen im Plangebiet anzubringen und zu pflegen.
- Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung an den Gebäuden ist nicht zulässig.
- Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.
- Innerhalb
 - der Dorf- und Mischgebiete ist je 300 m²
 - des Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist je 500 m²

Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzenliste wird verwiesen.

11. **VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1. Lage, Anordnung und Anforderungen an schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Innerhalb der im Lageplan dargestellten „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ dürfen an der lärmzugewandten Seite zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Fassung November 1989) errichtet werden, soweit die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht maßgeblich durch den eigenen Betrieb gestört werden (betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen müssen keine Rücksicht auf den eigenen Betrieb nehmen).

Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

Im Lärmpegelbereich V (siehe 10.3) dürfen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm keine schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Fassung November 1989) errichtet werden.

11.2. Anforderungen an das einzuhaltenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen in den jeweiligen Lärmpegelbereich sind gem. Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Fassung November 1989) zu berücksichtigen.

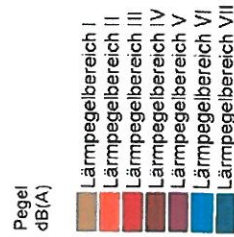
11.3. Festgesetzte Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



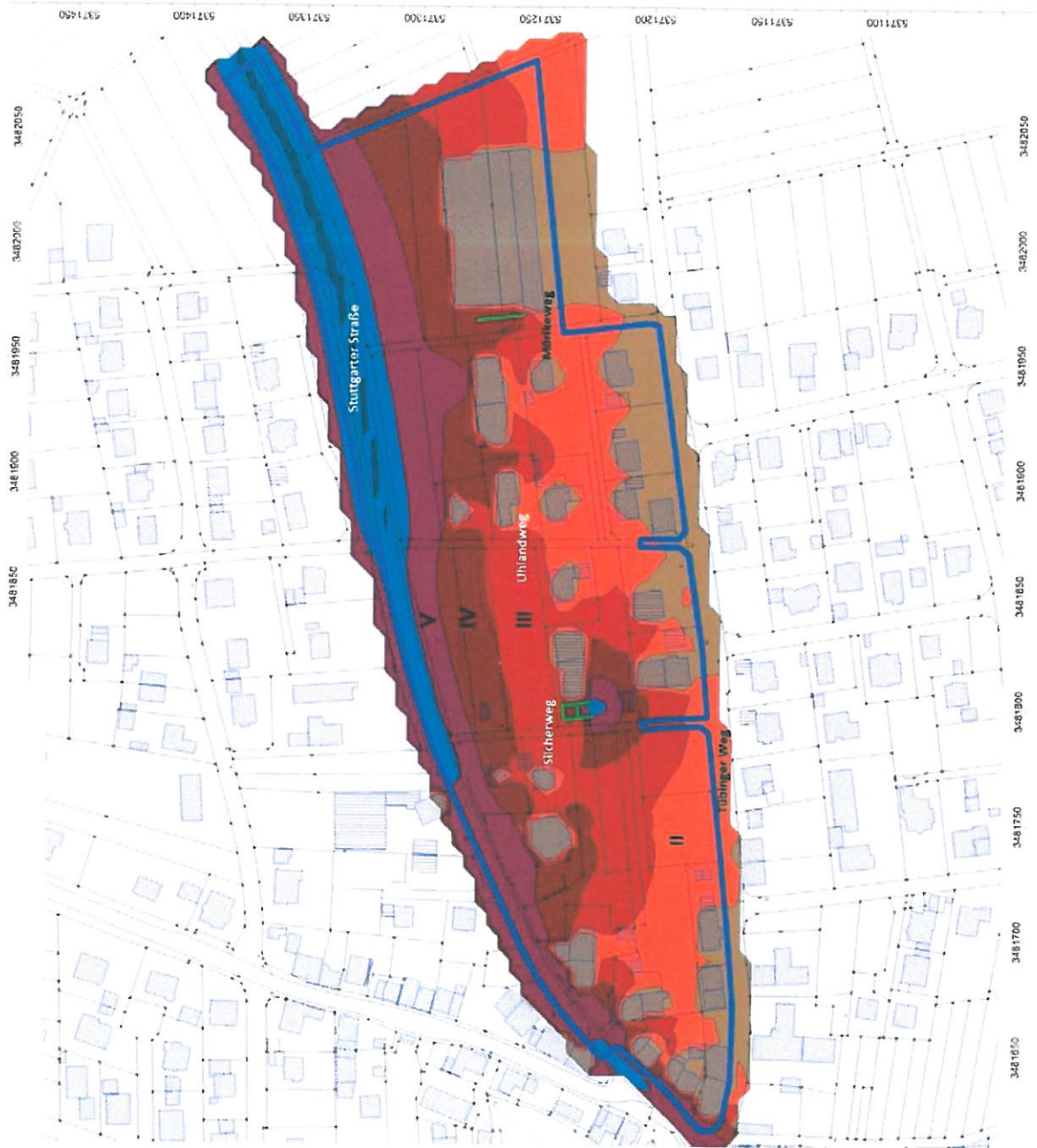
Planinhalt:
Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109

Auftraggeber:
Gemeinde Eutingen

erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher



nicht maßstäblich



Tübingen, Juni 2016

11.4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen durch das Sondergebiet **Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“**

Um den Immissionskonflikt mit einer möglichen zukünftigen Umgebungsbebauung zu lösen, werden die vom Sondergebiet ausgehenden Schallimmissionen begrenzt. Im Sondergebiet sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung August 1998 für allgemeine Wohngebiete (WA) - und für das Flurstück 1515 für Mischgebiete - an der im Plan verzeichneten Bezugslinie einhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

11.5. Überprüfung der Lärmpegelbereiche bei immissionsrelevanten Veränderungen im Plangebiet

Die Lärmpegelbereiche berücksichtigen die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung zum Zeitpunkt der Planerstellung. Sollten zum Zeitpunkte der Genehmigung von Gebäuden davon abweichende

- bauliche Veränderungen festzustellen sein oder
- aktive Lärmschutzmaßnahmen errichtet worden sein

sind die Lärmpegelbereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens neu zu bestimmen.

11.6. Abweichung und Ausnahmen

Abweichungen von den in 11.1 und 11.2-10.1 und 10.2 getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass

- im Fall von Gewerbelärm keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Ausgabe 1998) zu befürchten ist
- an konkreten Gebäudefassaden ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Ausgabe 1989) ausreichend ist.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

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 Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

III. HINWEISE

1. BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben folgende bauliche Veränderungen 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. 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.

3. 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.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Auf Grundlage der vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper), die vor allem im östlichen Teil des Plangebiets von pleistozänem Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sein, wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein 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.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

6. WASSERSCHUTZGEBIETE

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Talmühle des Zweckverbandes Gauwasserversorgung. Bei Bauvorhaben in dem Baugebiet „Stuttgarter Straße“ sind die Verbote der Rechtsverordnung vom 02.06.1989 zum Schutz der Talmühlequelle zu beachten.

7. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

8. 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 Karlsruhe 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.

9. BELEUCHTUNG

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.“

10. 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.

11. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und, sofern erforderlich, notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

12. EINTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kommen in Abhängigkeit des Außenlärmpegels grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudefassaden nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Fassaden zuzuordnen.
- Installation von schalldämmten Lüftungseinrichtungen wie bspw. passiven Außendurchlass-elementen (ADL) oder aktiven Außenwandlüftern. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade weiterhin erfüllt werden.
- Baulicher Schallschutz durch Außenbauteile, wie beispielsweise durch vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche (Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden.
- Installation von nicht offenbaren Fenstern: Wenn an der lärmzugewandten Fassade nicht offenbare Fenster installiert werden, hat dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu Folge, dass kein maßgeblicher Immissionsort gegeben ist. Wenn in diesem Fall eine ausschließliche Lüftungsmöglichkeit über die lärmzugewandte Fassade besteht, ist der erforderliche Raumluftwechsel im schutzbedürftigen Raum ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenbauteile weiterhin erfüllt werden.

14. DIN-NORMEN UND RECHTSVORSCHRIFTEN

Folgende DIN-Normen und Rechtsvorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Eutingen (Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden:

- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
- 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung)
- 39. BImSchV (Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)

15. PFLANZLISTE

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes unter zusätzlicher Verwendung anderer geeigneter und standortgerechter Arten.

15.1. Hochstämme

- | | |
|----------------------|--------------|
| • Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Fraxinus excelsior | gem. Esche |
| • Populus tremula | Zitterpappel |
| • Quercus petraea | Traubeneiche |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Rhamnus frangula | Faulbaum |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Ulmus glabra | Berg-Ulme |

15.2. Feldgehölze und Wildhecken

- | | |
|----------------------|--------------|
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Fraxinus excelsior | Esche |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |

15.3. Sträucher

- | | |
|-----------------------|------------------|
| • Corylus avellana | Haselnuß |
| • Crataegus laevigata | zweigr. Weißdorn |
| • Crataegus monogyna | eingr. Weißdorn |
| • Cornus sanguinea | Hartriegel |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Rosa arvensis | Feldrose |
| • Rosa rubiginosa | Heckenrose |
| • Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| • Rhamnus frangula | Faulbaum |

- Sambucus racemosa Trauben-Holunder
- Viburnum lantana woll. Schneeball

15.4. Obstgehölze

Äpfel (Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer), Birnen (Oberöst. Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, zusätzlich Speierling) sowie andere ortsübliche und bewährte Arten und Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen

16. DEFINITION VERKAUFSFLÄCHE

Verkaufsflächen sind die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden dürfen, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Kasse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zu den Verkaufsflächen auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen.

Nicht zu den Verkaufsflächen gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

17. VERKAUFSSTÄTTEN FÜR EIGENPRODUKTIONEN

Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

Gefertigt:

Empfingen, den 15.11.2016,
geändert 14.03.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister