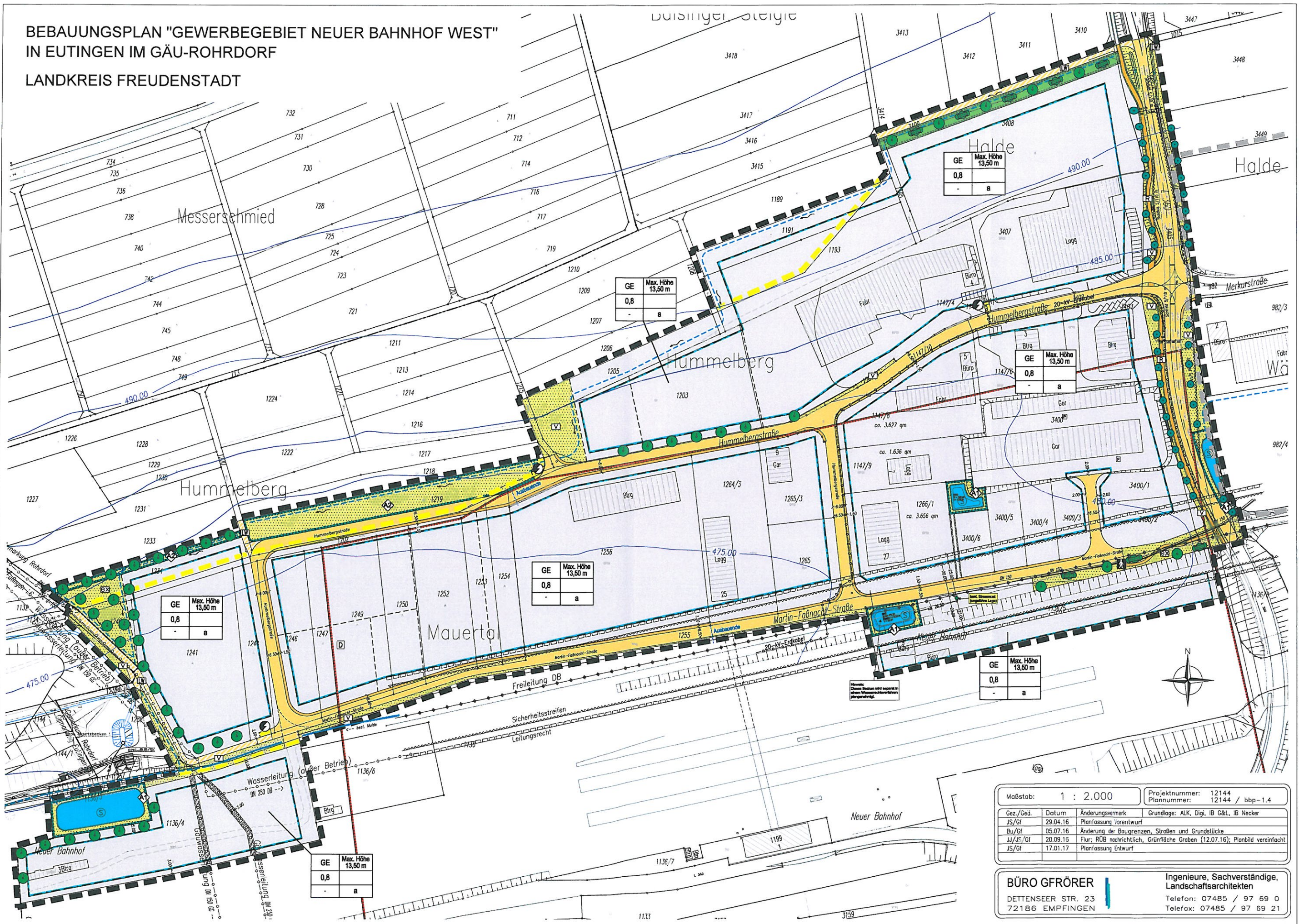


**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST"  
IN EUTINGEN IM GÄU-ROHRDORF  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

Duisinger Steigle



GE	Max. Höhe 13,50 m
0,8	a

GE	Max. Höhe 13,50 m
0,8	a

GE	Max. Höhe 13,50 m
0,8	a

GE	Max. Höhe 13,50 m
0,8	a



Maßstab:	1 : 2.000	Projektnummer:	12144
		Plannummer:	12144 / bbp-1.4
Gez./Geö.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Digi, IB G&L, IB Necker
JS/Gf	29.04.16	Planfassung Vorentwurf	
Bu/Gf	05.07.16	Änderung der Baugrenzen, Straßen und Grundstücke	
JJ/JS/Gf	20.09.15	Flur: RÜB nachrichtlich, Grünfläche Graben (12.07.16); Planbild vereinfacht	
JS/Gf	17.01.17	Planfassung Entwurf	

**BÜRO GFRÖRER**  
DETTENSEER STR. 23  
72186 EMPFINGEN

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Telefon: 07485 / 97 69 0  
Telefax: 07485 / 97 69 21



# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST" IN EUTINGEN IM GÄU-ROHRDORF 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) m.W.v. 01.03.2015  
PFLANZENVERORDNUNG (PflanzV) 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; §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GE** 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16–21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen vom best. Gelände des jeweiligen Baugrundstücks
Grundflächenzahl, GRZ	Bauweise

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

**G** 3.1 abweichende Bauweise

**B** 3.2 Baugrenzen

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB)

**IV** 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg

**IV** 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg

**IR** 4.3 Fuss- und Radweg **IR** 4.4 Radweg entlang der L 360

**IR** 4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**IV** 5.1 Elektrizität, hier: Trafostation

### 6. HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**IV** 6.1 Freileitung Deutsche Bahn, 110 KV

**IV** 6.2 Wasserleitung, Gäuwasserversorgung; bzw. 20–kV-Erdkabel, siehe Planeintrag

### 7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**IV** 7.1 Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün  
Pflegerempfehlung:  
Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Wiesenfläche, Mahd max. 2–3\*/Jahr, Mähgut entfernen.

**IV** 7.2 Öffentliche Grünflächen – Wiesenfläche extensiv  
Ziel: – Entwicklung standorttypischer Wiesengesellschaften  
Pflegerempfehlung:  
– kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung  
– Mahd max. 2 mal/Jahr, Mähgut beseitigen

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

**IV** 8.1 naturnah gestaltete Sickermulden zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser

**IV** 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 BauGB)

**IV** 9.1 Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen  
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

**IV** 9.2 Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf privaten Grünflächen  
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

**IV** 9.3 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume  
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

**IV** 9.4 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)

**IV** 9.5 Pflanzgebot Wildheckenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen  
– mind. 3- bis 5-reihige durchgehende Pflanzung freiwachsender standortgerechter Sträucher  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste  
– Qualität Sträucher: Str., 2\*v., 60–100 cm

**IV** 9.6 Pflanzgebot Wildhecken- u. Sichtschutzpflanzung auf privaten Grünflächen  
– mind. 3- bis 5-reihige durchgehende Pflanzung freiwachsender standortgerechter Sträucher  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste  
– Qualität Sträucher: Str., 2\*v., 60–100 cm

**IV** 9.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**A1** – 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

**A2** – Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Magerwiesen mittl. Standorte

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

**D** 10.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG "Neolithische Siedlungsreste"

### 11. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

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

**IV** 11.2 Angrenzender Geltungsbereich des BBP "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost" (bisher: 1. Änderung und Erweiterung BBP "Erweiterung GE Neuer Bahnhof")  
Aktueller Stand: Im Verfahren (Offenlage)

**IV** 11.3 Aufzuhebender Geltungsbereich (Teilbereiche) des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung"

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

**IV** 11.5 Sicherheitsstreifen der 110 KV-Freileitung DBB und von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 12. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

**IV** 12.1 vorhandene Bebauung **IV** 12.2 Höhenlinien

**IV** 12.3 best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern **IV** 12.4 geplante Grundstücksgrenzen

**IV** 12.5 bestehende Böschungen

## 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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... und mit Anschreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

### 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 ausgelegt.

### 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.

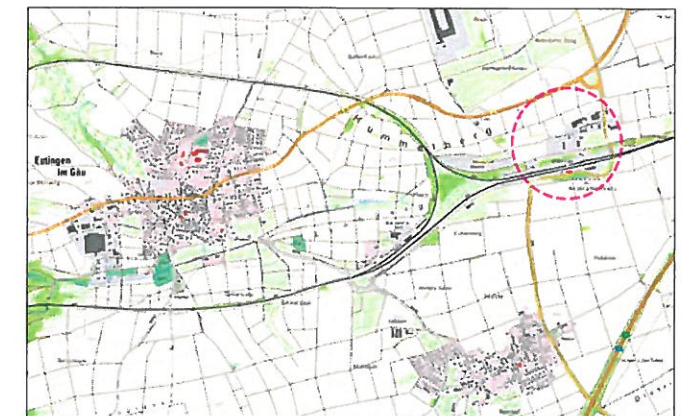
Ausgefertigt

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

Armin Jöchle, Bürgermeister

Stempel/Unterschrift

### Lage im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu  
Marktstraße 17  
72184 Eutingen im Gäu



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

Maßstab:	Projektnummer: 12144		
	Plannummer: 12144 / bbp-1.4		
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Dig, IB G&L, IB Necker
JS/Gf	29.04.16	Planfassung Vorentwurf	
Bu/Gf	05.07.16	Änderung der Baugrenzen, Straßen und Grundstücke	
JJ/JS/Gf	20.09.16	Flur, RÜB nachrichtlich, Grünfläche Graben (12.07.16); Planbild vereinfacht	
JS/Gf	17.01.17	Planfassung Entwurf	

**BÜRO GFRÖRER**  
DETTENSEER STR. 23  
72186 EMPFINGEN

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Telefon: 07485 / 97 69 0  
Telefax: 07485 / 97 69 21