



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

# **BEBAUUNGSPLAN “STUTTGARTER STRASSE“**

**in Eutingen im Gäu**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

19.02.2019

Änderungen im Vergleich zu den Unterlagen in der Sitzung am 24.07.2018 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:

- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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, 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	ausnahmswei- se 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 eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebs, Betriebs des produzierenden Gewerbes oder landwirtschaftlichen Betriebs als untergeordneter Nebenbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm	<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 § 5 Abs. 3 i.V.m. § 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	ausnahmswei- se 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 eines im Plangebiet ansässigen Hand- werksbetriebs, Betriebs des produzierenden Gewerbes oder landwirtschaftlichen Betriebs als untergeordneter Ne- benbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm	<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 § 6 Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die über- wiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 i.V.m. § 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 „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ § 11 BauNVO**

Im SO „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist ein (1) „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ mit insgesamt max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig (Verkaufsflächendefinition siehe Ziffer 16 in den Hinweisen). Außerdem zulässig sind die für den Betrieb des Marktes notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im SO „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ sind auf mindestens 980 qm der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel anzubieten. Auf maximal 280 qm der Verkaufsfläche dürfen folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden:

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Papier- und Schreibwaren, sowie Schulbedarf
- Reformwaren,
- Sanitärwaren
- Tiernahrung
- Zeitungen und Zeitschriften

Andere Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 140 qm der Verkaufsfläche zulässig.

Verkaufsflächen sind wie folgt definiert:

- 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 Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zu den Verkaufsflächen auch Pfandraume (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.

### 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 im MI 1 und MD 1 festgesetzt auf:

- maximale Traufhöhe (THmax) = 8,50 m
- maximale Gebäudehöhe (GHmax) = 11,00 m

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im MI 2 und MD 2 festgesetzt auf:

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

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.

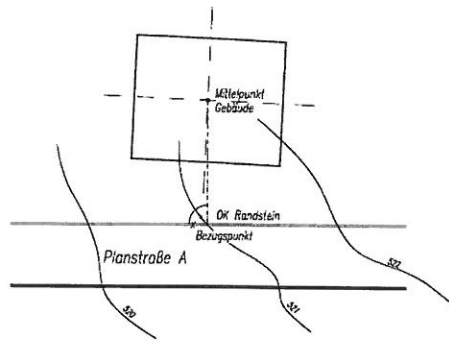
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

###### Ermittlung der Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

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

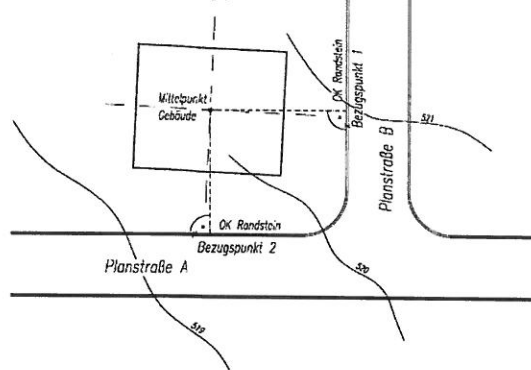
- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):  
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):  
Die Höhenlage der EFH entspricht dem 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

Skizze A



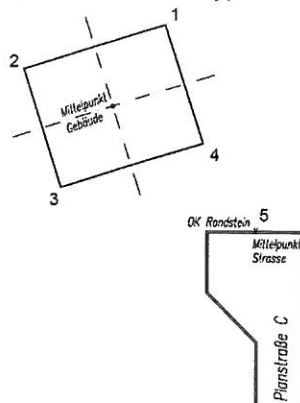
Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 oder 2



Skizze C

EFH = gemittelter Wert aller 5 Bezugspunkte



### 3.1.2 Innerhalb des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Die zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist auf max. 9,00 m festgesetzt und bezieht sich auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH), welche mit 465,75 über NN (plus/minus 0,5 Meter) festgesetzt ist. 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 überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf 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

gem. § 19 Absatz 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

### 3.2.2 Innerhalb des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Im SO „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist eine Gebäudegrundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte Grundfläche darf 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,

auf Grundlage von § 19 Absatz 4 ~~Satz 2 Satz 3~~ BauNVO um bis zu 150 vom Hundert - bezogen auf die im Planteil festgesetzte Grundfläche in Quadratmetern - überschritten werden.

~~Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Das maßgebende Baugrundstück setzt sich aus der Sondergebietsfläche und den festgesetzten privaten Grünflächen nördlich, östlich und südlich dieser Sondergebietsfläche zusammen.~~

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen.

## 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 „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gesamtgebäuelänge 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 allgemein und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, so-

weit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen 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, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen diese nur nach Zustimmung durch das Regierungspräsidium errichtet werden.

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 28 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. Straßenverkehrs- und Wegeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

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

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.



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

Die Zufahrt zu den Grundstücken hat direkt ausschließlich von den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße) zu erfolgen. Im Bereich des Verbots von Ein- und Ausfahrten ist eine direkte Anbindung der Grundstücke über die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz an die B 28 unzulässig.

Bei Veränderungen der Grundstücke (Grundstücksteilungen, Zusammenlegung o.ä.) sind die Zufahrten nach Satz 1 öffentlich-rechtlich durch Baulasten zu sichern.

### **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 „Verkehrsrün“ 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.

#### **9.3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Flächen für die Landwirtschaft werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

### **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:

- Heckenpflanzungen gem. Lageplan (K1)
- Pflanzgebote Einzelbäume gem. Lageplan (K2)

- Verpflichtung zur Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (K3)

**10.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto**

187.939 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 (Schuppeengebiet):	26.785 Biotopwertpunkte
4. Seltenbach West (bis K 4717):	14.120 Biotopwertpunkte
<u>5. Renaturierung Aischbach:</u>	<u>18.300 Biotopwertpunkte</u>
Summe	187.939 Biotopwertpunkte

**10.3. Übersicht der Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

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

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme			
	K1	K2	K3	K4
	Innerhalb des Geltungsbereichs			Ökokonto
	Heckenpflanzung	Pflanzung Einzelbaum	Baumpflanzung je 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	(siehe 10.2)
Dorf- und Mischgebiet	19,10% (245 qm)	0,00% (0 Stk.)	52,00% (14 Stk.)	49,50% (-93.047 BWP gesamt)
Sondergebiet	80,90% (1.037 qm)	100,00% (12 Stk.)	48,00% (13 Stk.)	50,50% (-94.892 BWP gesamt)
<b>Summe</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

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 der Gebäude ist nicht zulässig.
- Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden und ersatzweise andere geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Auf die Pflanzenliste wird verwiesen.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.

**11. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

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

**12. 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 Magerwiesen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

**13. 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 BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES 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)**

**Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm**

Innerhalb der im Lageplan dargestellten „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ dürfen zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) errichtet werden, sofern nicht durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Fassung 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung nicht überschritten werden.

**14. 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.

**15. WASSERFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Für die Regenrückhaltung ist im Sondergebiet ein Retentionsbereich gemäß Planeintrag herzustellen.

### 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 lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, 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, Kellergeschos, 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 Gäuwasserversorgung. 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

### 13.1. Maßnahmen zum Schallschutz

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 schallgedämmten 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 öffenbare 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.

### 13.2. Lärmschutzansprüche auf Grund der baulichen Maßnahmen an den öffentlichen Straßen im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße / Mörikeweg zur Erschließung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Die Erschließung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ erfolgt ausschließlich von der Stuttgarter Straße. Der nördliche Teil des Mörikewegs wird zu einer Sackgasse umgebaut, sodass eine Durchfahrt von der Stuttgarter Straße zum Tübinger Weg nicht mehr möglich ist. Im Bereich der Stuttgarter Straße wird eine neue Linksabbiegespur sowie eine Verkehrsinsel mit Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr hergestellt. Südlich der Stuttgarter Straße wird ein Fußweg angelegt, nördlich ein Geh- und Radweg.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft der vorgesehenen Maßnahmen (Bau von Abbiegespuren auf der B 28 und Ausbau des Mörikewegs zur Erschließung des östlich des Mörikewegs vorgesehenen Vollsortimenters) teilweise deutlich überschritten. Dies ist jedoch nicht wesentlich auf die vorgesehenen Maßnahmen, sondern maßgeblich auf den bestehenden Verkehr auf der B 28 (Stuttgarter Straße) zurückzuführen.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms erhöhen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen um bis zu 1,3 dB(A), in der Regel um etwa 0,4 dB(A). Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht werden durch die vorgesehenen Maßnahmen jedoch nicht erstmals erreicht oder weitergehend überschritten.

Erhebliche Belästigungen durch Straßenverkehrslärm für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind durch die vorgesehenen Maßnahmen (Bau einer Abbiegespur auf der B 28 und Ausbau des Mörikewegs zur Erschließung des östlich des Mörikewegs vorgesehenen Einzelhandelsbetriebs) nicht zu erwarten, da:

- der östlich des Mörikewegs vorgesehene Einzelhandelsbetrieb im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht betrieben werden soll und im diesem Zeitraum damit auch kein relevanter Verkehr durch Kunden-Pkw zu erwarten ist,
- auch im Tagzeitraum auf der B 28 (Stuttgarter Straße) von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen ist. Damit wird auch auf der B 28 (Stuttgarter Straße) kein relevanter, dem Einzelhandelsbetrieb zuzuordnender Quell- und Zielverkehr in Erscheinung treten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist damit keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. (2) Nr. 2 16. BImSchV zu befürchten und ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach 24. BImSchV ist nicht gegeben.

### 13.3. Hinweise zum Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz sind einzuhalten, insbesondere die von der obersten Bauaufsicht des Landes Baden-Württemberg eingeführten Bauvorschriften. Dies ist zurzeit die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016). Maßgeblich sind jeweils die Vorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

In den nachstehenden Ziffern 13.5.2 bis 13.5.5 sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 und die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 dargestellt.

### 13.4. Hinweise zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

Auf Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) sollen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorgesehen werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

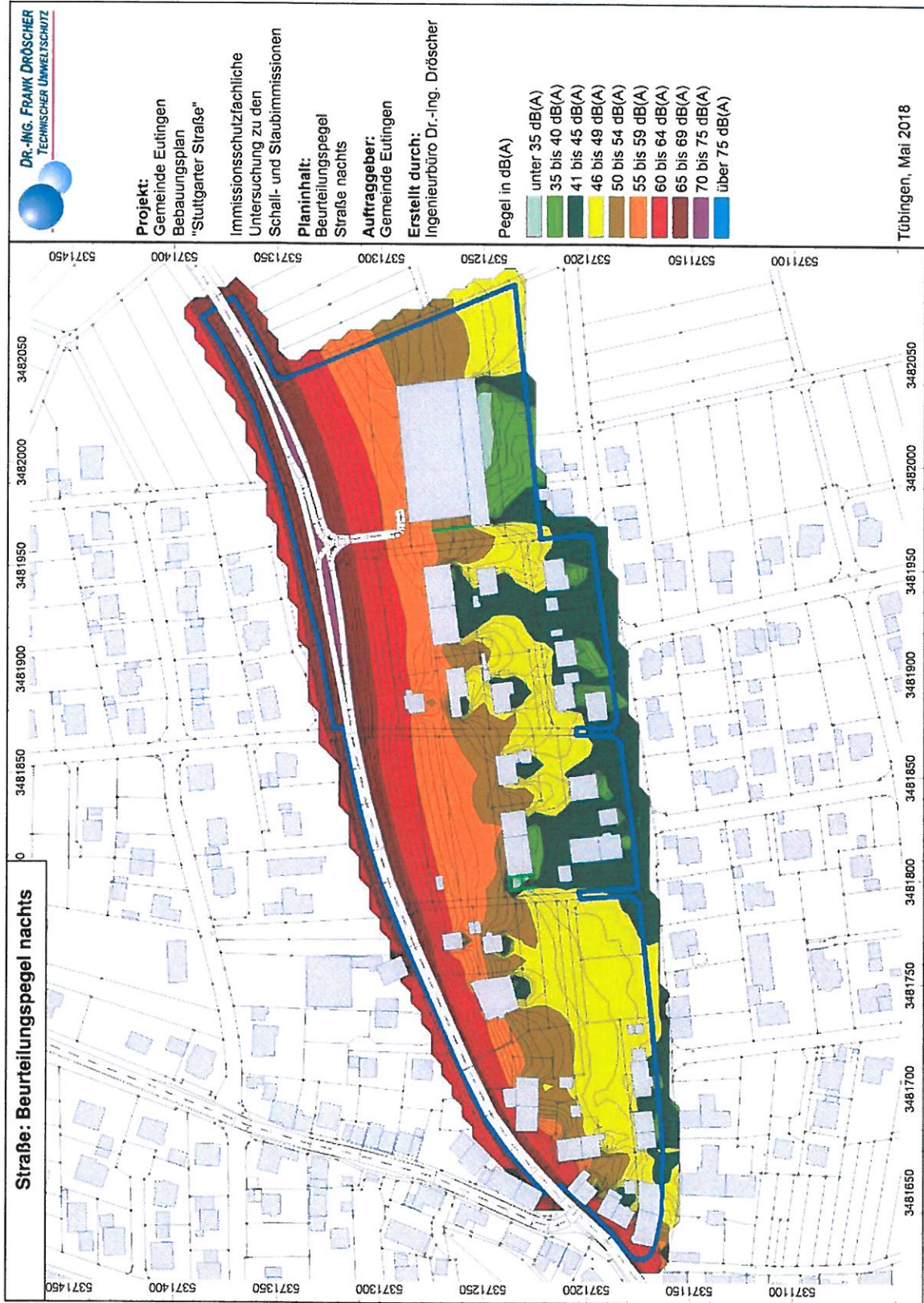
Auf Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 60 dB(A) sollen zum Schutz vor Verkehrslärm keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) errichtet werden.

In der nachstehenden Ziffer 13.5.1 sind die nächtlichen Beurteilungspegel durch Straßenverkehr im Plangebiet dargestellt.

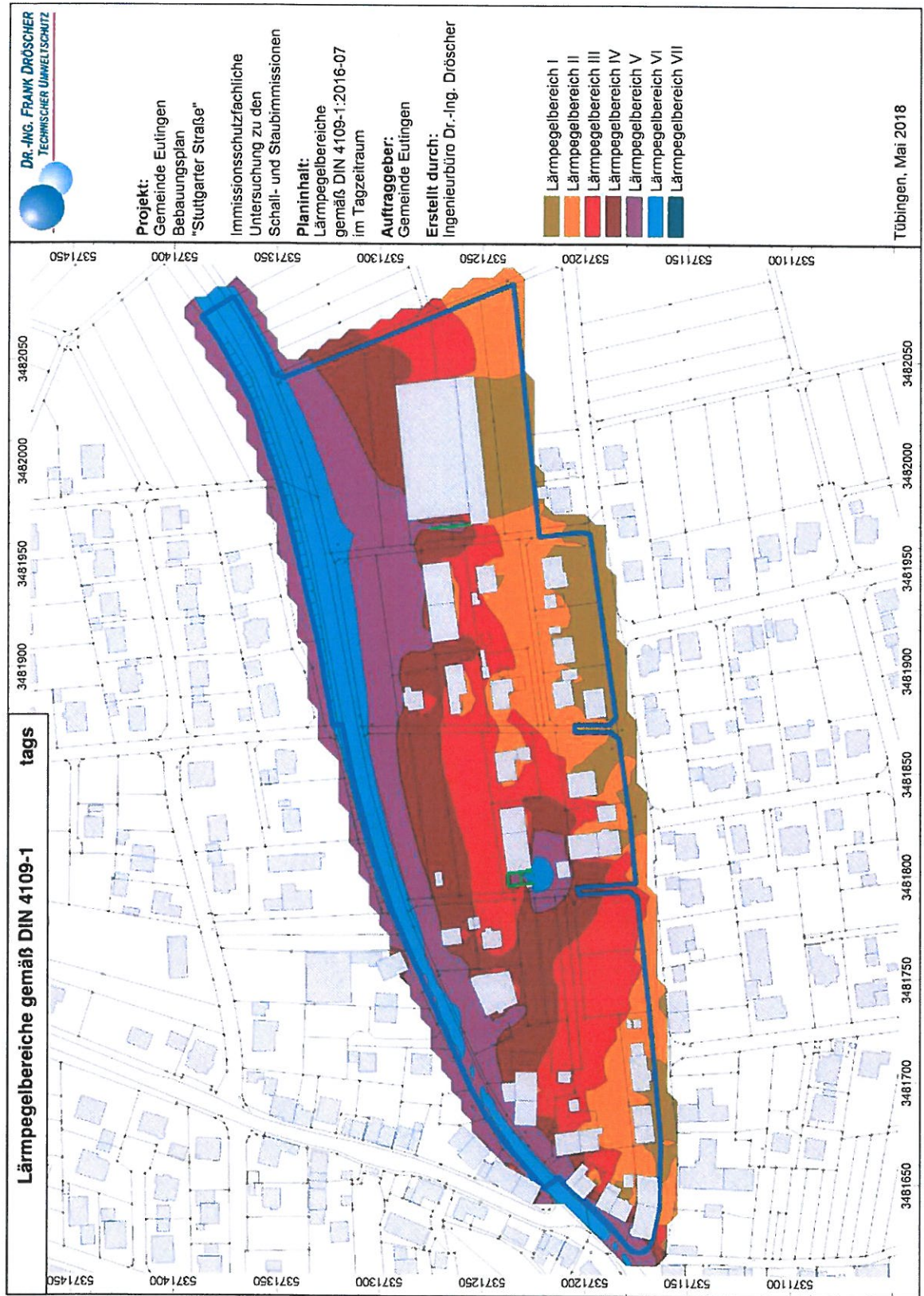


**13.5. Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm, Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018**

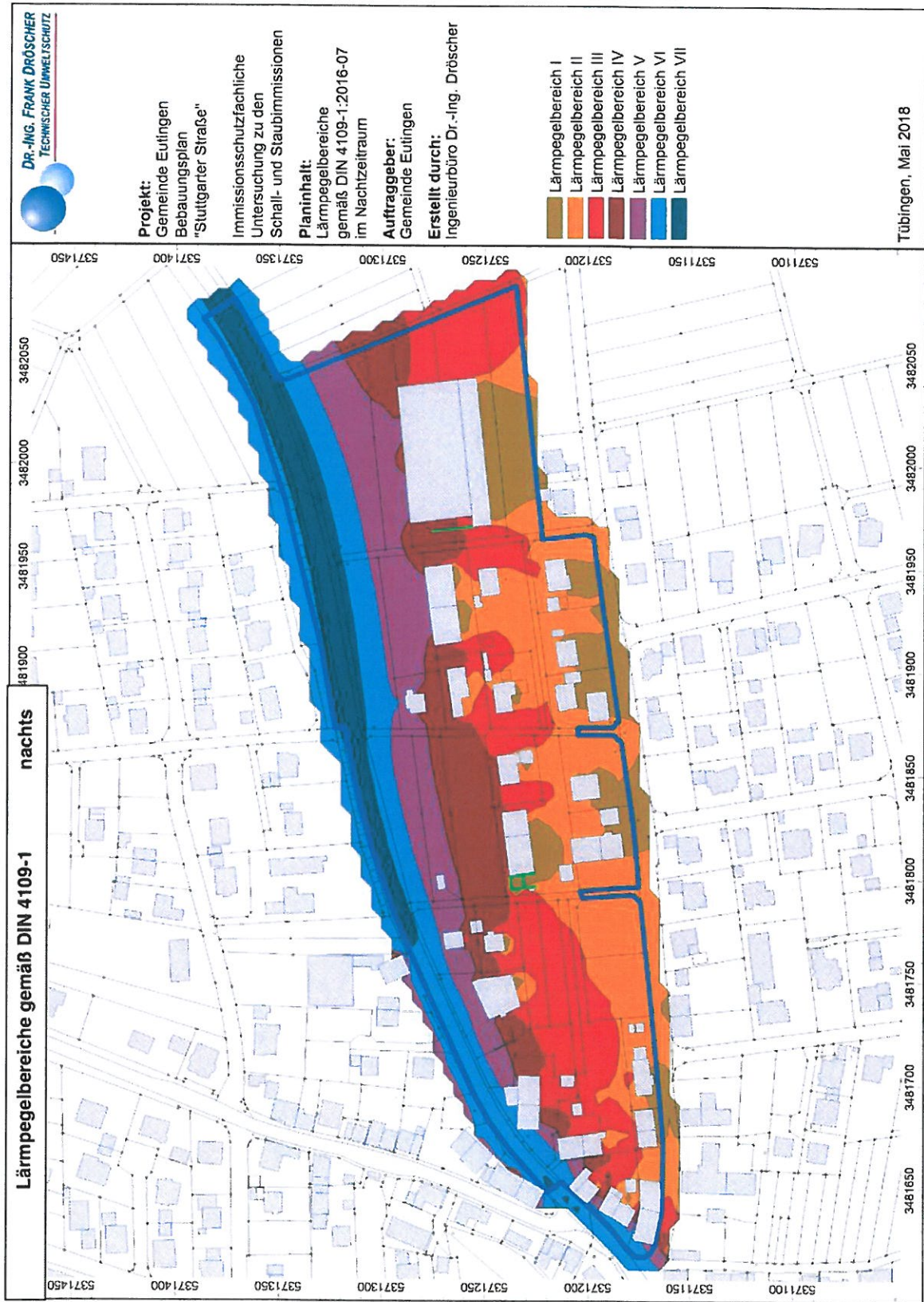
**13.5.1 Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm nachts**



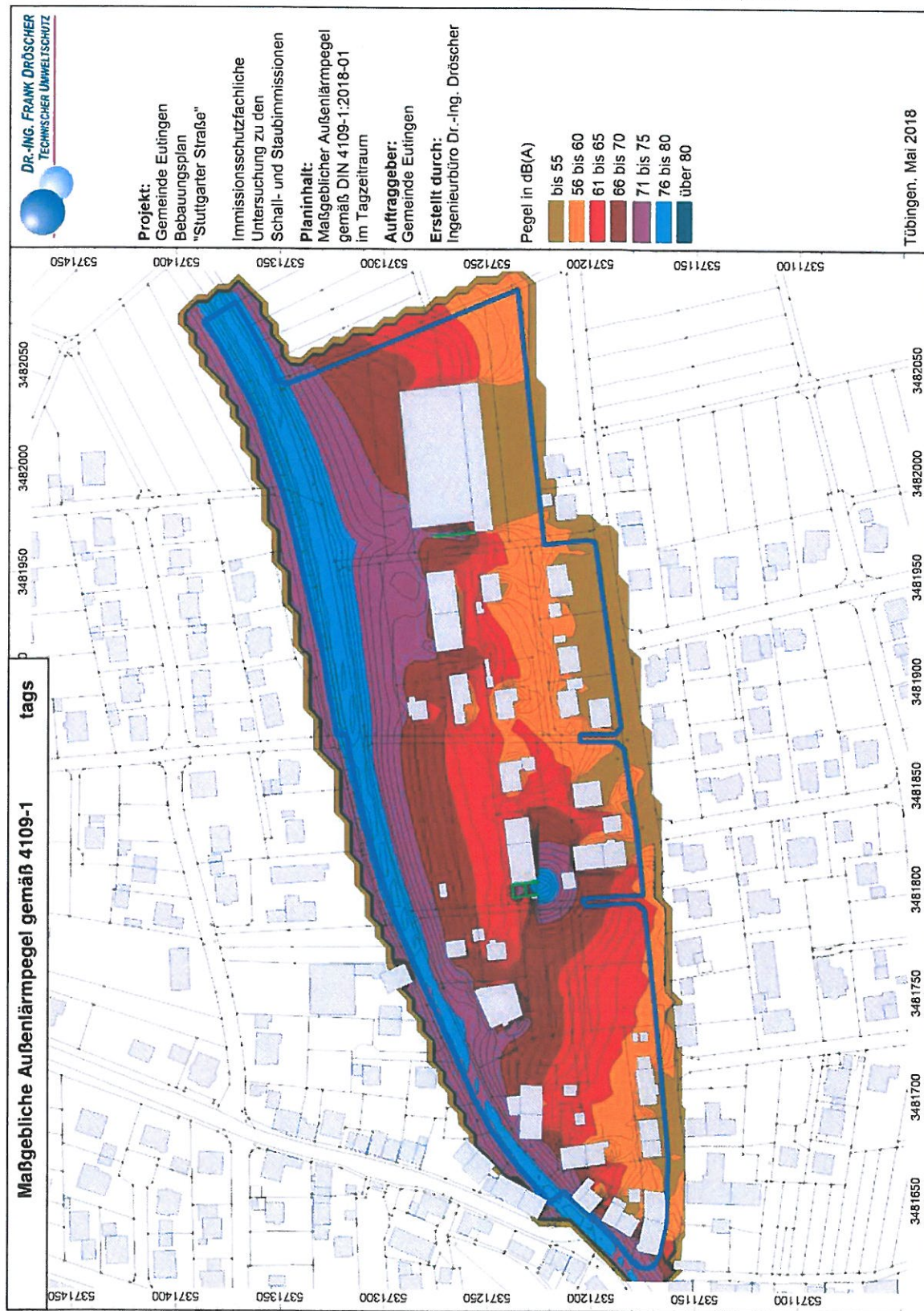
13.5.2 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016) TAGS



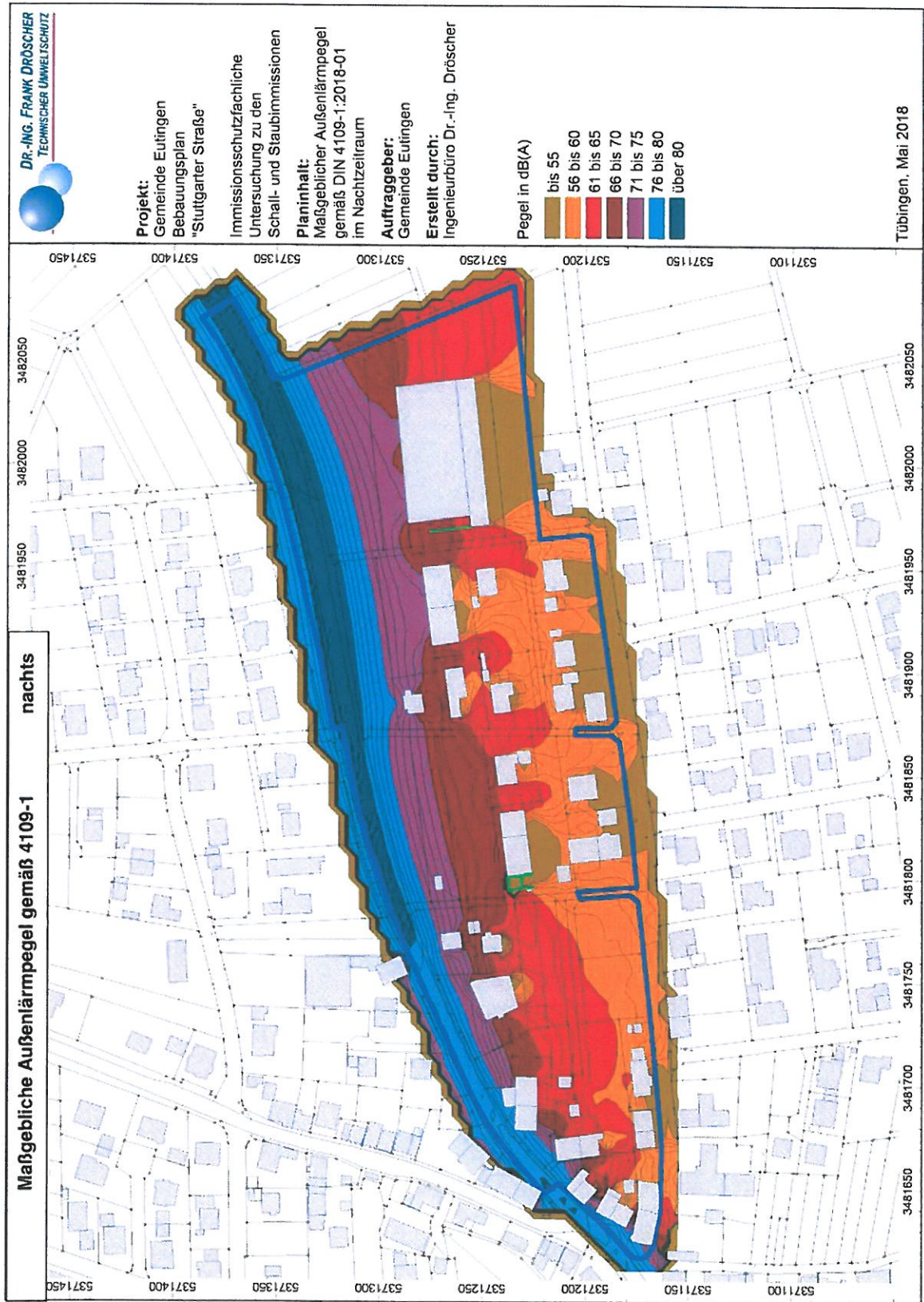
13.5.3 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016) NACHTS



13.5.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018)TAGS



13.5.5 Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) NACHTS



## 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

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

### 15.2. Feldgehölze und Wildhecken

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

### 15.3. Sträucher

- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| • <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuß         |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | zweigr. Weißdorn |
| • <i>Crataegus monogyna</i>  | eingr. Weißdorn  |
| • <i>Cornus sanguinea</i>    | Hartriegel       |
| • <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster         |
| • <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche    |
| • <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe          |
| • <i>Sorbus aucuparia</i>    | 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 Käse, Fleisch und Wurstthecken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zu den Verkaufsflächen auch Pfandraume (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.

**18. BAUVERBOTSZONE ENTLANG DER BUNDESSTRASSE**

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Bauverbotszone nur nach erfolgter Zustimmung durch das Regierungspräsidium errichtet werden.

**Gefertigt:**

Empfingen, den 15.11.2016, geändert 14.03.2017, geändert 29.08.2017, geändert 15.11.2017, geändert 29.05.2018, geändert 03.07.2018, geändert 19.02.2019

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen

**Anerkannt:**

Eutingen im Gäu, den 19.02.2019  
.....  
Armin Jöchle, Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Eutingen im Gäu, den 20.02.2019  
.....  
Armin Jöchle, Bürgermeister