



**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

**Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf
1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße / L 360“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

Entwurfsstand 19.02.2019



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 1. ERWEITERUNG „ROHRDORFER STRASSE L 360“ GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG WEITINGEN LANDKREIS FREUDENSTADT

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Westen des Ortsteils Weitingen befindet sich derzeit Wiesenfläche, welche bereits im Norden, im Süden sowie im Osten und Westen von bestehender Bebauung umgeben ist. Diese Fläche soll nun, im Sinne der Innenentwicklung, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan „Rohrdorfer Straße L 360“ erweitert werden.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan „Nordschwarzwald“ 2015 ist die Gemeinde Eutingen im Gäu als Kleinzentrum ausgewiesen.

Die Gemeinde Eutingen im Gäu gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Horb am Neckar.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28a bzw. L 360 sowie zur nahe gelegenen A81 ist eine sehr gute Anbindung die Ober- und Mittelzentren der Region gewährleistet.

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein WA-Gebiet, im Osten befinden sich ebenfalls Mischbauflächen. Im Westen an der Rohrdorfer Straße befinden sich Wohnbauflächen und Außenbereichsflächen.

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Wohngebiet liegt im Norden der Gemeinde Weitingen. Die Grundstücke grenzen im Norden an die Grundstücke des Wohngebiets „Käppele“ und im Süden an private Grünflächen mit dazugehöriger Bebauung.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich derzeit ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Biotop sind ebenfalls nicht bekannt.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

7.0 Arten- und Biotopschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Die entsprechenden Untersuchungen erfolgten durch die HPC AG, Rottenburg.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs wurde am 09.07.2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für die geplante Neubebauung werden Bäume gerodet und Rasen- bzw. Wiesenflächen in Anspruch genommen. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz ist außerdem geplant das Wohnhaus Rohrdorfer Straße 10 mit Wirtschaftsgebäuden und einem angebauten Schuppen abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Diese Strukturen bieten ein insgesamt geringes bis mittleres Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Gebäude und Bäume können grundsätzlich dauerhaft als Fortpflanzungs- und temporär als Ruhestätten dienen. Hinweise auf dauerhafte Fledermausquartiere und auf eine Vogelbrut bestanden jedoch nicht. Weiterhin kann die Fläche auch von Fledermäusen und Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Darüber hinaus sind keine relevanten Lebensraumelemente im Plangebiet vorhanden. Es liegen keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten vor.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldfreimachung mit Gebäudeabriss und Gehölzrodungen unabsichtlich auch Vertreter der o. g. geschützten Vogel- und ggf. auch Fledermausarten getötet oder verletzt werden können (Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG).

Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die Abriss- und Baumfällarbeiten auf einem Zeitraum festgesetzt, der außerhalb der Brutperiode der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt. In Anlehnung an § 39 BNatSchG wird hierfür der Zeitraum zwischen Oktober und Februar herangezogen.

Es ist nicht bekannt, wann das Gebäude abgerissen werden soll. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: Um einen Eintritt des Verbotstatbestands beim Gebäudeabriss sicher zu vermeiden, sollte das Gebäude nochmals auf gebäudebrütende Vogelarten bzw. auf Quartiere von Fledermäusen in der Scheune geprüft werden. Bei Antreffen von Vogelnestern und Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Freudenstadt) zu informieren. Für das Jahr 2018 bzw. den Winter 2018/19 ist die Überprüfung erfolgt.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Geschützte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, nichtstörende Gewerbebetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

Die Wohnnutzung störende Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sollen nicht zugelassen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse: die Zahl der Vollgeschosse soll nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der bereits bebauten Umgebung.

8.3 Bauweise

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Einzel- und Doppelhausbebauung zu.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die geplante Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen, daher sollen sich die Firstrichtungen an der bestehenden Bebauung der Umgebung orientieren.

8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen.

Nebenanlagen, Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen werden Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche gefordert.

Auch Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mindestabstände werden jedoch nicht gefordert.

8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Förderung der Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude nicht beschränkt.

8.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

8.9 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Ortsbild gewährleistet ist.

8.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer bestimmten Größenordnung zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

8.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.11.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

8.11.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

8.12 Pflanzgebote

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens zwei einheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Aus diesem Grund sind alle Dachformen, außer Flachdächer zulässig. Lediglich auf dem direkt an der Rohrdorfer Straße gelegenen Grundstück sind, um dem städtebaulichen Charakter einer Ortsdurchfahrt gerecht zu werden, nur Satteldächer zulässig.

9.2 Dacheindeckung

Aus städtebaulichen Gründen, zur Erzielung einer Einheitlichkeit und eines harmonischen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen.

9.3 Dachaufbauten

Aus städtebaulichen Gründen, zur Erzielung einer Einheitlichkeit und eines harmonischen Ortsbildes werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen.

9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Die Dachflächen sollen sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

9.5 Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Einfügen in die bereits bebaute Umwelt gewährleisten zu können soll mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.6 Werbeanlagen

In dem Wohngebiet, in dem auch nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.7 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit von Antennenanlagen soll mit diesen Festsetzungen eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.
Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In der heutigen Zeit ist der der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Stellplatzverpflichtung entsprechend der Wohnungsgrößen erhöht und im Geltungsbereich die Satzung über die Stellplatzverpflichtung der Gemeinde Eutingen im Gäu entsprechend angewandt.

9.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

Eutingen im Gäu, den 19.02.2019

Rottenburg, 19.02.2019

Armin Jöchle
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner