


<p>Sitzungsvorlage Nr. 133/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 • Satzung über den Bebauungsplan vom 25.10.2017 • Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften vom 25.10.2017 <p>Zur Sitzung am 25.07.2017 (Sitzungsbeilage Nr. 87/2017) gingen dem GR bereits zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan • Lageplan M. 1:500 • Textliche Festsetzungen • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag <p>Diese Planunterlagen werden inhaltlich nicht mehr geändert. Es wird nur das Datum aktualisiert (24.10.2017).</p>	<p>Sitzung am 24.10.2017</p> <p>AZ: IV-022.31/Ku Erstellt: 05.09.2017</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Aufstellung Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

- **Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange aus der 2. öffentlichen Auslegung**
- **Billigung der Bebauungsplanunterlagen und der Örtlichen Bauvorschriften**
- **Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften**

I. Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat am 11.04.2017 in öffentlicher Sitzung das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten – Neuüberplanung“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen, eingeleitet. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher ist keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden notwendig.

Es ist ausreichend wenn die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen einer Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und §§4 und 4a BauGB beteiligt werden.

Während der Öffentlichen Auslegung haben die Bürger und die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit sich zur Planung zu äußern und Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 08. Juni 2017. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt vom 28.04.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24.04./26.04.2017 parallel zur 1. Öffentlichen Auslegung beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Planung überarbeitet, so dass eine erneute Auslegung erforderlich war.

Die 2. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.08.2017 bis 15.09.2017. Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung konnte verkürzt ausgelegt werden.

Über die während der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen muss der Gemeinderat nun unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Von Bürgern, Grundstückseigentümern bzw. der Öffentlichkeit im Allgemeinen gingen **keine** Stellungnahmen ein.

III. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung:
 Mit Schreiben vom 15./18.08.2017 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja / Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja / Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.2	Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
1.3	Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.4	Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.5	Landratsamt Freudenstadt, Amt für Flurneuerung Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, Landwirtschaftsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.7	Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.8	Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt, Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Nein
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Baurechtsbehörde und Immissionsschutzbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, Verkehrsbehörde, Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein

Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsprotokoll):

<p>Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 06.06.2017 vorgetragene Anregungen sind durch die Änderungen in Verbindung mit dem Abwägungsbeschluss der 1. Öffentlichen Auslegung erledigt.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.2 Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Bereits in der Stellungnahme vom 06.06.2017 wurden keine Bedenken erhoben. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büro Gfrörer vom 25.07.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht zu erwarten ist. Diese artenschutzrechtliche Prüfung ist fachlich nicht zu beanstanden und wird von der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 25.07.2017 ist dem Bebauungsplan beizufügen und in der Begründung unter 6.2 entsprechend zu erläutern und zu dokumentieren.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.2 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 25.07.2017 wird dem Bebauungsplan beigefügt und in der Begründung unter 6.2 wird aufgenommen, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Begründung als Anlage beiliegt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>
<p>Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>

<p>Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken, da die der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange berücksichtigt sind.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.5 Landratsamt Freudenstadt, Amt für Flurneuerung Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Laufende oder beantragte Flurneuerungsverfahren sind nicht betroffen. Es werden daher keine Einwendungen oder Anmerkungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.5 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.6 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Die Änderungen beziehen sich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.6 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
--	--

<p>Lfd. Nr. 1.7 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Seitens des Vermessungsamt bestehen keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Lfd. Nr. 1.7 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme und keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
---	--

<p>Lfd. Nr. 1.8 Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt Stellungnahme vom 15.09.2017</p> <p>Mit der Zurückweisung der Erfordernis des freizuhaltenden Sichtfeldes am Privatweg, Flurstück 146/5 in die Kreisstraße 4781 durch die Gemeinde Eutingen i.G. ist die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht gewährleistet. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch die beiden sich im Bauantragsverfahren befindlichen Bauvorhaben (Erstellung von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Anlage von Stellplätzen nördlich der Gebäude) die Einsichtnahme und Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes zusätzlich eingeschränkt wird. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind sowohl an dem Weg, Flurstück 146/5 als auch entlang den beiden Baugrundstücken Flurstück-Nrn. 146/6 und 7 jeweils ein 3 m breiter Streifen südlich der Kreisstraße 4781 von jeglichen Sichthindernissen > 80 cm ab OK Fahrbahn freizuhalten.</p>	<p>Lfd. Nr. 1.8 Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ein Sichtfeld am privaten Zufahrtsweg Flst. Nr. 146/5 wird seitens der Gemeinde weiterhin als nicht notwendig erachtet, da es sich um einen privaten Zufahrtsweg (Hofaufahrt) für die Erschließung eines Grundstücks handelt. Auch die Einhaltung eines Sichtfeldes entlang der Flst. Nr. 146/6 und 146/7 wird seitens der Gemeinde als nicht notwendig erachtet. Es handelt sich um private Zufahrten. Diese werden im Regelfall nicht über den Bebauungsplan geregelt. Verkehrsrechtliche Belange können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzelner Bauvorhaben eingebracht werden. Aus Gleichbehandlungsgründen zu anderen Hofaufahrten wird auf die Einzeichnung eines Sichtfeld am geplanten privaten Zufahrtsweg (Flst. Nr. 146/5) sowie entlang der beiden Baugrundstücke Flst. Nr. 146/6 und 146/7 daher verzichtet.</p>
--	--

IV. Übersicht über die wesentlichen Änderungen nach der 2. Öffentlichen Auslegung:

Abgrenzungsplan:	keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums
Lageplan-Entwurf:	keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums
Textliche Festsetzungen:	keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums
Begründung:	Aufnahme eines Verweis, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Begründung als Anlage beiligt. Aktualisierung des Datums

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: keine Änderungen, nur Aktualisierung des Datums

V. Billigung der Planung, Satzungsbeschluss

Die in der Sitzungsvorlage unter Ziffer III formulierten Abwägungsvorschläge und Planänderungen sind in die Planunterlagen vom 24.10.2017 bereits eingearbeitet. In Ziffer IV. sind die Änderungen der Planunterlagen kurz zusammengefasst.

Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die Öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:

- Abgrenzungsplan
- Lageplan-Entwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
jeweils in der Fassung 24.10.2017

Eine erneute Auslegung oder Behördenbeteiligung ist erforderlich, wenn Festsetzungen des Bebauungsplanes einen anderen Inhalt bekommen sollen. In der Begründung wird jedoch nur eine redaktionelle Änderung (Verweis auf die Beilage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) vorgenommen. Somit ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich und die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen vor.

Eine zusammenfassende Erklärung ist nach §§ 13 a i.V.m 13 (3) BauGB nicht erforderlich. Zu Gunsten eines einheitlichen Plandatums erhalten alle Planunterlagen das Datum des Satzungsbeschlusses. Die Planunterlagen bei welchen nur das Plandatum geändert wird, werden für den Satzungsbeschluss nicht erneut übersandt. Diese Planunterlagen gingen dem Gemeinderat zur Sitzung am 25.07.2017, Sitzungsbeilage Nr. 87/2017, zu.

VI. Beschluss:

- 1. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird unter Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der unter Ziffer III dieser Sitzungsvorlage formulierten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge der Verwaltung, entschieden.**
- 2. Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen**
 - Abgrenzungsplan
 - Lageplan
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
jeweils in der Fassung 24.10.2017
- 3. Der Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.**
- 4. Die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" werden gemäß § 74 Abs. 6 und 7 LBO in Verbindung mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"GROSSER GARTEN - NEUÜBERPLANUNG"
1. ÄNDERUNG**

in Eutingen im Gäu - Gemarkung Weitingen

BEGRÜNDUNG

Stand: 24.10.2017

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"GROSSER GARTEN - NEUÜBERPLANUNG"
1. ÄNDERUNG
BEGRÜNDUNG**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der vorgesehene Abbruch eines Wohngebäudes samt Schuppen und Nebengebäuden in der Eckenweilerstraße 20 in Eutingen-Weitingen und der geplante Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Niedrigenergiebauweise eines privaten Investors.

Früher waren für diesen Bereich mehr Einzelhäuser, sprich Einfamilienhäuser, geplant. Jetzt ist auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Gesamtgrundstücks Flst. 146 jedoch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Tendenz war im Jahre 2011 bei der Neuüberplanung des Bebauungsplanes „Großer Garten“ noch nicht absehbar.

Mit dem Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung – 1. Änderung“ sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben geschaffen werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, also in einem bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB, kann das Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angesehen werden und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogel-schutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Weitingen, unterhalb der Eckenweilerstraße (K 4781) im Gemeindegebiet Eutingen im Gäu.



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 144/1, 144/2 i.T., 144/3, 146, 146/3 (Holunderweg) i.T., 146/5, 146/6, 146/7, 147/1 i.T., 147/2, 149, 150, 152 i.T. und 240 (Börstinger Str.) i.T. und hat eine Fläche von 6.970 m².

Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 143/5, 143/6 (je Gehweg K 4781, Eckenweilerstr.) und 240 i.T.;

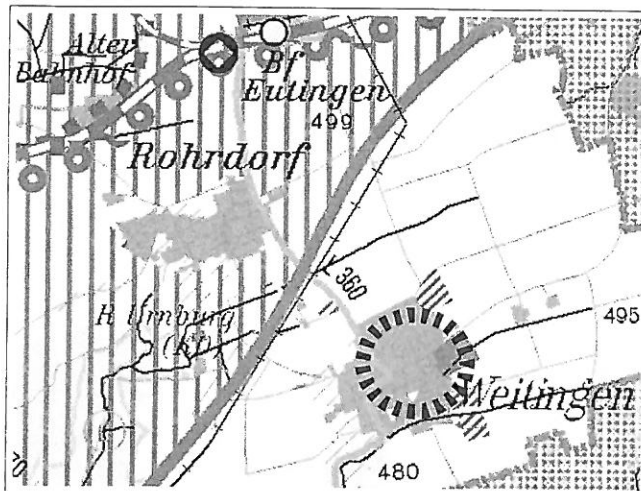
Im Osten: durch das Flurstück Nr. 1921 (Austraße);

Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 144/2 i.T., 144/4, 144/6, 146/1, 146/3 (Holunderweg) i.T., 146/4, 147/1 i.T., 149/1, 151, 152/1 und 240 (Börstinger Str.) i.T.;

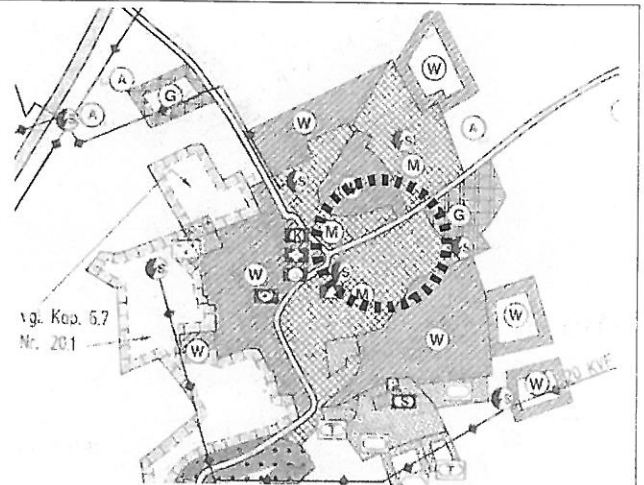
Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 142/1 i.T. und 144.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Regionalplan:	bestehende Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan:	bestehende Mischbaufläche
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura2000:	europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen



Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald



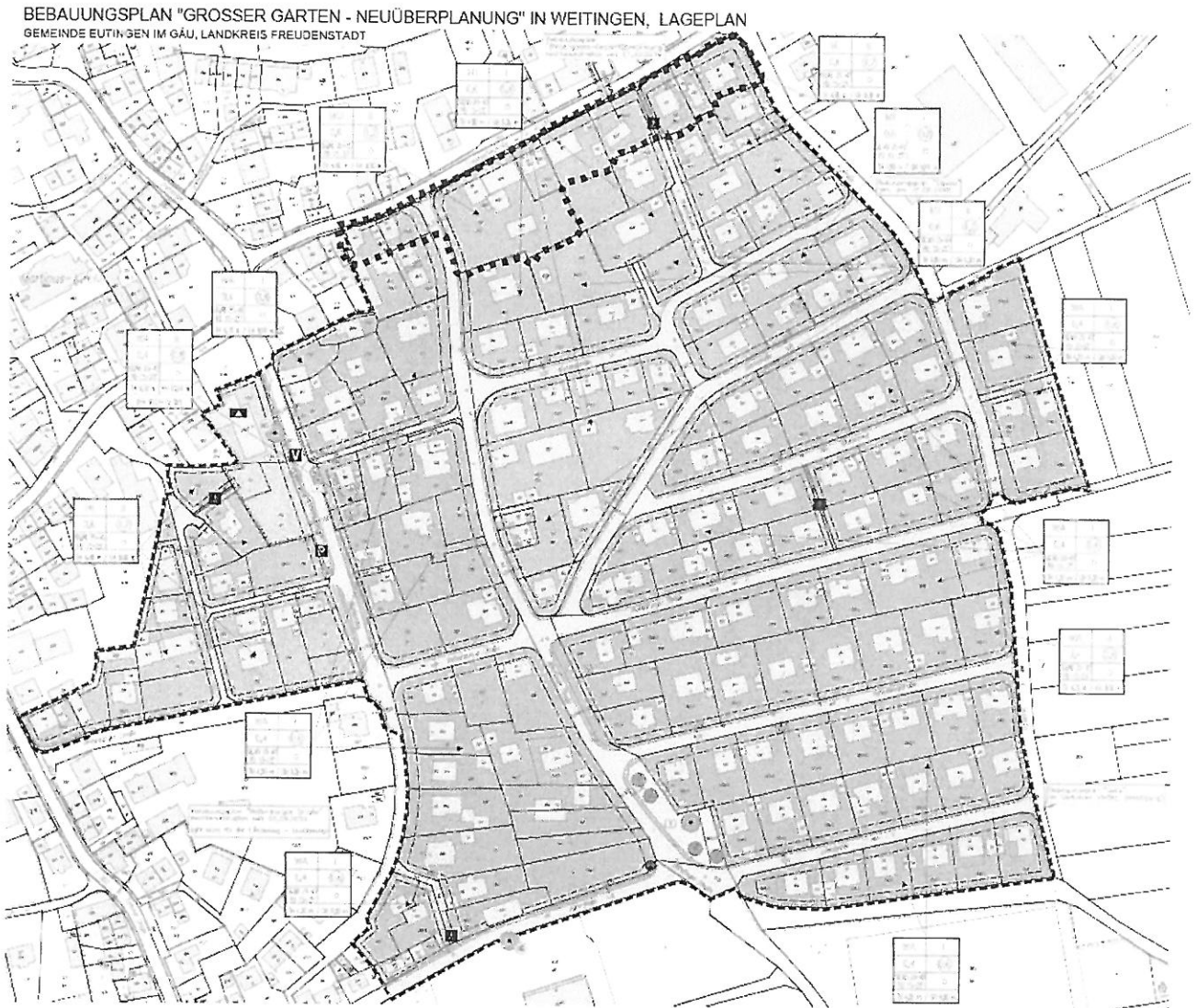
Ausschnitt FNP der VVG Horb a.N.

Gemäß dem Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten – Neuüberplanung“ vollständig aus dem rechtsgültigen FNP.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 1. Änderung überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung“ (2011) mit einer Häuserzeile entlang der Eckenweilerstraße (K 4781) im nördlichen Bereich. In diesem Teil ist Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Überwiegend ist eine 2-Geschossigkeit (offene Bauweise) zulässig mit einer max. Traufhöhe von 4,8 m und einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) größtenteils 1,2. Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 – 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° zulässig.



BBP Lageplan „Großer Garten - Neuüberplanung“

Für die Neuausweisung und Realisierung von Geschosswohnungsbau (3 Vollgeschosse) ist eine Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten - Neuüberplanung“ notwendig.

5. Ziele und Zwecke der Planung

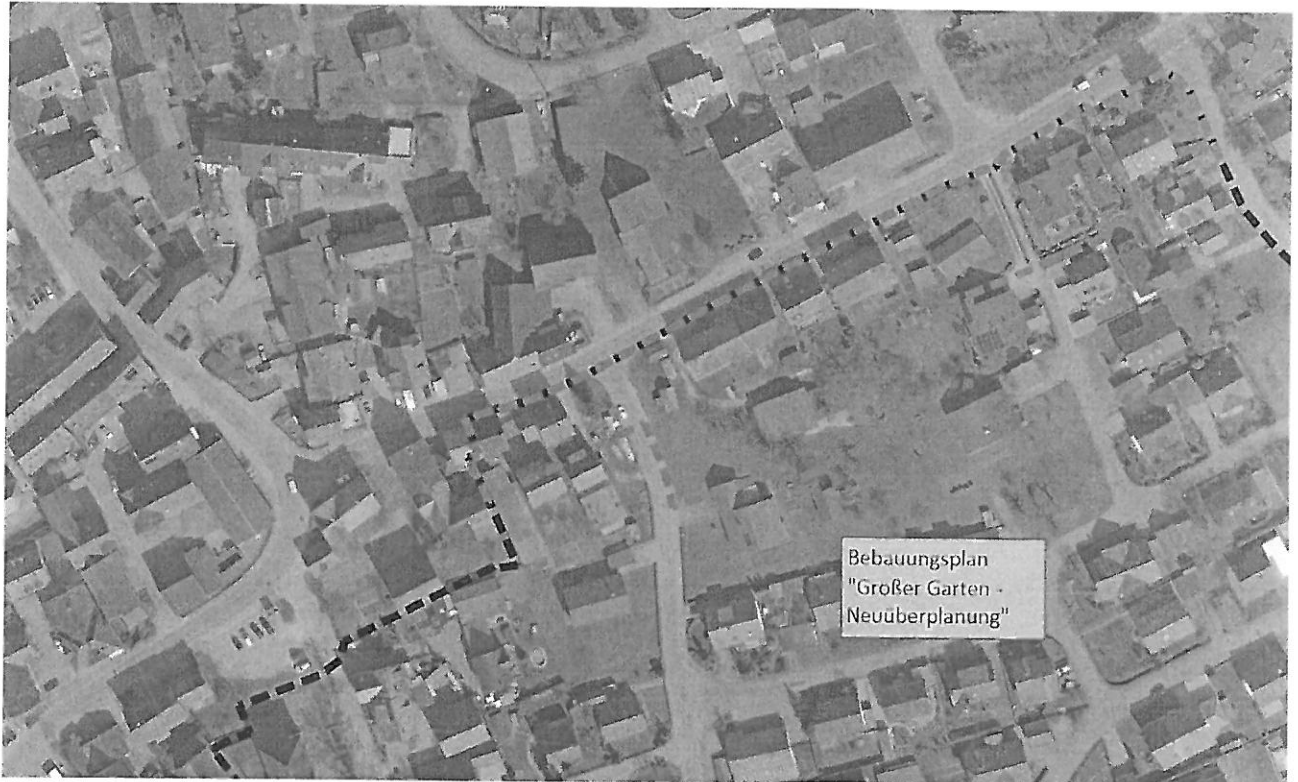
Mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Zudem werden Pultdächer entlang der Eckenweilerstraße nicht mehr zugelassen.

Gleichzeitig dient die Bebauungsplanänderung der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach §13a BauGB durchgeführt.

5.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Weitingen, einem Teilort von Eutingen im Gäu. Das Grundstück Flst.-Nr. 146 (Hausnummer 20) ist im Osten in die Gebäudezeile entlang der Eckenweilerstraße angebunden, wird im Norden durch die Eckenweilerstraße und im Westen durch die Börstinger Straße begrenzt. Im Süden schließt sich eine innenhofartige Grünlandstruktur mit Scheunen und Obstbäumen an. Das Gelände ist auf einer Höhe von ca. 485 m über NHN gelegen und schwach nach Süden geneigt.



Plangebiet (rot gestrichelte Linie)

5.2. Städtebauliche Konzeption

Auf den Flurstücken Nr. 146/6 und 146/7 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten errichtet werden. Die Gebäude werden parallel zur Eckenweilerstraße angeordnet und haben somit eine südöstliche Ausrichtung. Der Zugang erfolgt somit von Nordwesten, südöstlich befinden sich Balkon und Terrasse. Zudem ist jeweils ein kleiner Spielplatz und zwischen den Gebäuden ein überdachter Fahrradabstellplatz berücksichtigt. Pro Mehrfamilienhaus sind 10 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die Gebäude sind nicht unterkellert.

Die maximal zulässige EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe) orientiert sich am Straßenniveau der Erschließungsstraße rechtwinklig zur Gebäudemitte + 1,00 m. Zulässig ist eine II - III-Geschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 6,30 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,30 m. Die Gebäude erhalten ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 45°.

Da die vorhandene Bebauung entlang der Eckenweilerstraße bereits jetzt schon z.T. Gebäudehöhen von 13 bis über 14 m aufweist (entspricht einer 3-Geschossigkeit), wird für die benachbarten Grundstücke von 146/6 und 146/7 zwingend eine 2-Geschossigkeit festgesetzt um später die neuen Mehrfamilienhäuser nicht so imposant erscheinen zu lassen.

Zudem soll entlang der Eckenweilerstraße der Charakter mit Sattel- und Walmdächern bevorzugt erhalten bleiben. Deshalb werden für diesen Bereich keine Pultdächer mehr zugelassen.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten - Neuüberplanung“ enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Lediglich in Bezug auf die Festsetzungen der EFH sowie der Trauf- und Firsthöhe, der Anzahl von Wohnungen und die Flächen für Stellplätze werden Ergänzungen gemacht.

Entgegen der Stellplatzverordnung der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 12.03.2005, die für den Geltungsbe-
reich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großer Garten – Neuüberplanung“ gilt, mit 1,5 Stellplätzen je
Wohnung (Wohnfläche 50-80 m²) bzw. 2 Stellplätzen je Wohnung (Wohnfläche größer 80 m²) werden nun
für die 1. Änderung für Gebäude ab 3 Wohnungen mit jeweils über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze pro
Wohneinheit festgesetzt um den tatsächlichen Stellplatzbedarf annähernd abzudecken.

Begründet wird dies durch die vorgesehene Neubebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 Woh-
nungen und über die Möglichkeit der weiteren Nachverdichtung. Weiterhin sind die Anbindungen mit öffentli-
chen Verkehrsmitteln im ländlichen Raum zum Teil nicht besonders gut. Die Taktfolge der Buslinien beträgt
teilweise mehr als 60 Minuten weshalb fast jeder Haushalt über ein Kraftfahrzeug verfügt. Viele Haushalte,
insbesondere Familien, haben sogar zwei oder noch mehr Fahrzeuge.

Ohne die Erhöhung der Anzahl von Pkw-Stellplätzen für Wohnungen, abweichend von der Stellplatzver-
pflichtung, sind Missstände im Bereich des ruhenden Verkehrs im Einmündungsbereich von der Börstinger
Straße und entlang der Eckenweilerstraße zu erwarten. Zudem soll dem unkontrollierten Parken auf den öf-
fentlichen Gehwegen entgegengewirkt werden.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten - Neuüberplanung“ enthaltenen bauordnungsrechtli-
chen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Lediglich in Bezug auf Querbauten und Stellplätze werden
Ergänzungen gemacht.

5.5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Eckenweilerstraße (K 4781) gesichert. Die Zufahrt zum
Grundstück Flst. Nr. 146 erfolgt über das Flst. 146/5 mit einem Fahrrecht von der Eckenweilerstraße aus.

5.6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung des Gebiets

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind in der Eckenweilerstraße
vorhanden. Für das Grundstück Flst. Nr. 146 erfolgen die Anschlüsse für Kanal und Wasser an der Börstin-
ger Straße.

5.6.1 Oberflächenentwässerung

Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Bei Neubauten bzw. Anbauten im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Sickerfähigkeit des Bodens im
Zuge des Bauantrags nachzuweisen. Das hier anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser soll auf
dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden, ansonsten ist an den Mischwasserkanal an-
zuschließen.

6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es
sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Be-
troffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild
und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführun-
gen zu den einzelnen Änderungspunkten.

6.1. Bewertung des Eingriffs

6.1.1 Änderungsbereich Geschosswohnungsbau

Es handelt sich bereits im Bestand um einen größtenteils bebauten Bereich. Durch den Abbruch und an-
schließendem Neubau der Mehrfamilienhäuser ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Dadurch dass
die geplanten Gebäude nicht unterkellert werden, hält sich der Eingriff in das Schutzgut Boden in Grenzen.
Das in südliche Richtung leicht abfallende Gelände wird geringfügig aufgeschüttet um eine ebene Fläche für
die Terrasse im Erdgeschoss zu bekommen.

Der sich daraus resultierende Böschungsbereich in Richtung Flst. 146 soll mit einer lockeren Sichtschutz-
pflanzung versehen werden.

In der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus dem Jahre 2008 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Garten – Neuüberplanung“ wurden die einzelnen Schutzgüter auf standortbezogene Aspekte des Umweltschutzes sowie auf die möglichen Umweltauswirkungen untersucht. Die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt der einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, auch über den eigentlichen Eingriffsbereich hinaus, zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der bisher genehmigten Planung vorbereitet.

Weitergehende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen sind deshalb nicht erforderlich.

6.2. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorbereitet wird.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 24.10.2017 wird der Begründung beigelegt.

7. Planverwirklichung und Bodenneuordnung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum und sind größtenteils bebaut. Maßnahmen der Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von der Gemeinde getragen.

9. Anlagen

- Abgrenzungsplan M 1 : 2.500
- Lageplan Deckblatt zum Bebauungsplan M 1 : 500 im Original
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Habitat-Potenzialanalyse)

Aufgestellt:

Empfingen, den 11.04.2017

geändert:

Empfingen, den 25.07.2017

zuletzt geändert:

Empfingen, den 24.10.2017

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 24.10.2017

Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Satzung
der Gemeinde Eutingen im Gäu
über den Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1.
Änderung"
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 2017 den Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen, als Satzung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 24.10.2017 und dem Lageplan zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2017.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.10.2017
2. Lageplan in der Fassung vom 24.10.2017
3. Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.10.2017

Beigefügt sind:

1. Begründung in der Fassung vom 24.10.2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 24.10.2017

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eutingen im Gäu, den 25.10.2017

Armin Jöchle
Bürgermeister

**Satzung
der Gemeinde Eutingen im Gäu
über die Örtlichen Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung"
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m. W. v. 11.03.2017 in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 2017 die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" in Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen, als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan und dem Lageplan zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 24.10.2017.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Großer Garten - Neuüberplanung, 1. Änderung" in der Fassung vom 24.10.2017.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den nach § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 und 7 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eutingen im Gäu, den 25.10.2017

Armin Jöchle
Bürgermeister