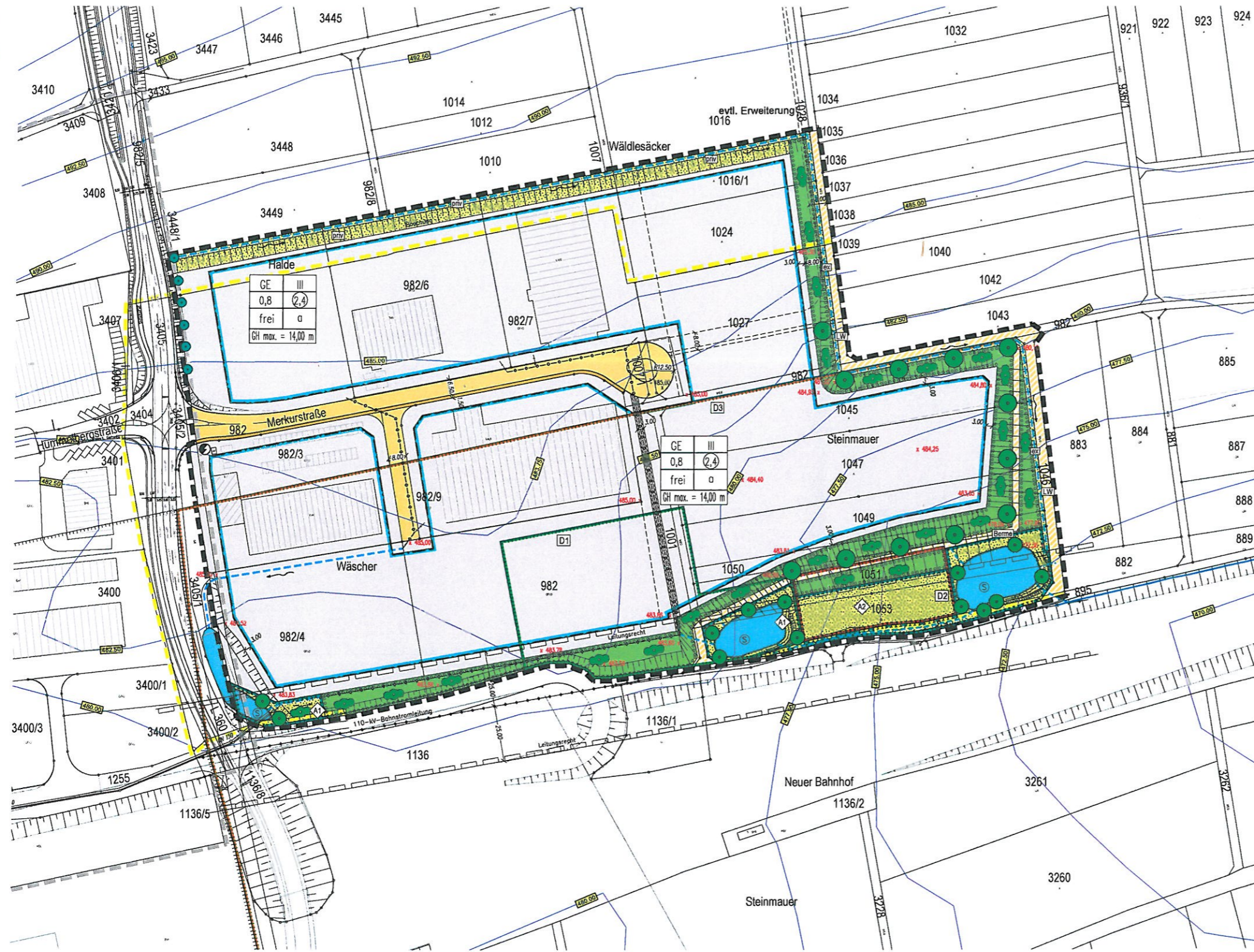
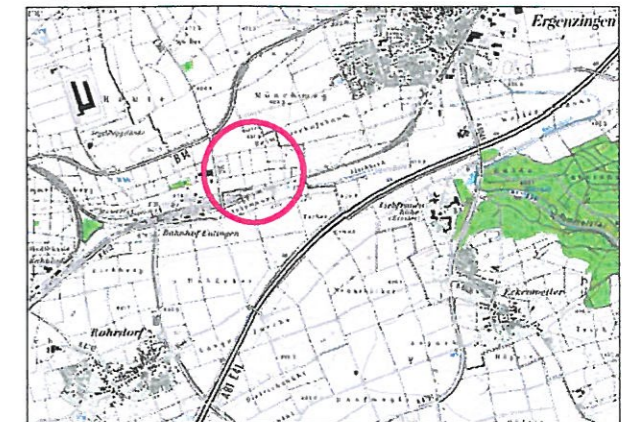


BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST' IN ROHRDORF

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, LANDKREIS FREUDENSTADT



Lage im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu
 Marktstraße 17
 72184 Eutingen im Gäu



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost"
 in Eutingen im Gäu / Gemarkung Rohrdorf
LAGEPLAN

Maßstab:	1 : 2.000	Projektnummer:	12078
		Plannummer:	12078 / bbp-1.5
Gez./Geö.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Digi, IB Gouss & Lärcher
JS/Gf	08.04.08	Planfassung Entwurf	
JS/Gf	18.11.08	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, Baugrenze, Sickermulde / Schablone (GH max.)	
JS/Gf	15.12.15	Fortsetzung BBP-Verfahren, Aktualisierung	
JS/Gf	14.02.17	Änderung aufgrund 3. Offenlage, Auffüllungsbereich	
JS/Gf	27.06.17	Aktuelles Kataster '17, Satzungsbeschluss	

BÜROGRÖRER

Büro Eutingen Dettmerer Str. 33 72184 Eutingen Tel. 07485/9769-0 info@buero-groerer.de	Büro Überlingen Bahnhofstr. 18-20 88662 Überlingen Tel. 07551/8008-0 info@groerer-arch.com.de
--	---

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST' IN ROHRDORF

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, LANDKREIS FREUDENSTADT

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 LANDESBBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 30 DER VERORDNUNG VOM 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017
 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	max. Zahl an Vollgeschossen
Grundflächen-zahl GRZ	Geschoßflächen-zahl GFZ
Dachform	Bauweise


GH max. = max. Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb)


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

O 3.1 abweichende Bauweise  3.2 Baugrenzen

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

 4.1 Straßenverkehrsfläche  4.2 Gehweg


 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg (wasserdurchlässig)


 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Berme als Unterhaltungsweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 5.1 Elektrizität, hier: Trafostation


6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 6.1 Öffentliche Grünflächen – Entwässerungsgraben
 Pflege: kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung
 Mähd max. 2 mal/Jahr, Mähgut beseitigen


 6.2 Grünflächen auf privaten Grundstücksflächen
 hier: Entwässerungsgraben und Böschungsfläche, Pflege: siehe 6.1
 – der ca. 2 m breite Grünstreifen und die sich anschließende Böschung sind zu erhalten. Ausnahmen sind nur nach Rücksprache mit der Gemeinde Eutingen zulässig.
 – Für die Erhaltung und die Pflege ist der Eigentümer verantwortlich. Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.


7. HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

 7.1 oberirdische Leitungen (Bestand)
 hier: 110-kV-Bahnstromleitung, DB Energie GmbH


 7.2 unterirdische Leitungen
 hier: Regenwasserleitung


8. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)


 8.1 Sickermulden zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser


 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 und Abs.6 BauGB)

 9.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
 – der festgesetzte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
 – empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste


 9.2 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)


 9.3 Pflanzgebot Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung, öffentlich
 – Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen und Neuanlage von Hecken
 – empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes
 – Qualität Bäume: Stammbusch, 3* v., m.B., SIU 18–20 cm
 – Qualität Sträucher: Str., 2* v., 60–100 cm
 – Grundsätzlich gilt: Pflanzung im Verband, Abstand 1,5 * 1,5 m, der Anteil der anzupflanzenden Bäume muß mindestens 5 % der Gesamtzahl der Pflanzen betragen.
 – Böschungsbereiche: Lockere Gebüschpflanzung
 Anteil 20 % mit standortgerechten Arten gem. Pflanzenliste, der Rest als Ruderalvegetation

 9.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A1:
 – Neupflanzung, Pflege und Entwicklung von Gehölzstrukturen
 – 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, Mähd max. 2–3 mal/Jahr
 – Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
A2:
 – Entwicklung einer Magerwiese

10. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen


 10.1 Umgrenzung D1
 = untersuchte Fläche / Ausgrabungen sind in den Jahren 2001/2002 erfolgt


 10.2 Umgrenzung D2
 = Flächen von denen bekannt ist, dass Bodendenkmale vorhanden sind hier: Römischer Gutshof "villa rustica"


 10.3 Umgrenzung D3
 = Flächen von denen nicht bekannt ist, ob Bodendenkmale vorkommen

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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


 11.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 02.12.2005)
 Die sich im Geltungsbereich des BBP "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost" befindliche Teilfläche des rechtsverbindlichen BBP "GE Neuer Bahnhof – 1. Änderung" wird überplant und die bisherigen Festsetzungen für diesen BBP aufgehoben.


 11.3 Aufzuehender Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof"

 11.4 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

 11.5 geplante Böschungen (Auffüllungsbereiche)

12. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

 12.1 vorhandene Bebauung

 12.2 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

 12.3 geplante Grundstücksgrenzen

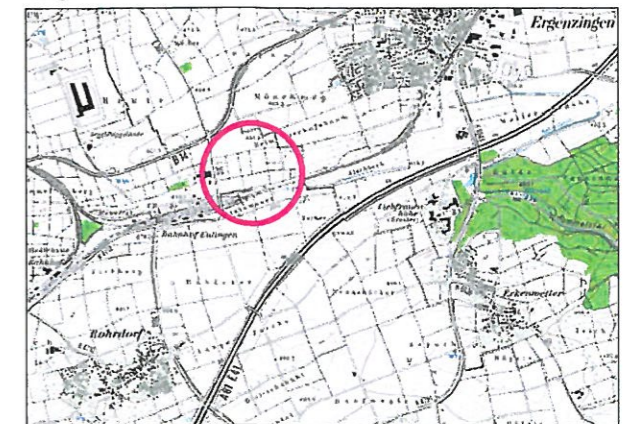
 12.4 bestehende Höhenlinien (ohne geplante Auffüllung)

 12.5 geplante Höhen

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof“ gem. §§ 1, 2 BauGB und Billigung der Entwurfsplanung im Gemeinderat	am	08.04.2008
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	11.04.2008
Beschluss dass auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB verzichtet wird durch den Gemeinderat	am	08.04.2008
Beschluss über 1. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	08.04.2008
Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	11.04.2008
1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	21.04.2008 21.05.2008
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	17.04.2008
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 2. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	18.11.2008
Bekanntmachung über 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	05.12.2008
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	15.12.2008 15.01.2009
Mitteilung über Abwägungsergebnis der Stellungnahmen im Gemeinderat, die während der 1. öffentlichen Auslegung eingegangen sind und Beteiligung im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben	vom	01./02.12.2008
Verfahren ruht vom 15.01.2009 bis 15.12.2015		
Beschluss des Gemeinderates über Fortführung des Verfahrens und Umbenennung des Bebauungsplanes in „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“	am	15.12.2015
Billigung der überarbeiteten Entwurfsplanung im Gemeinderat	am	15.12.2015
Bekanntmachung über Fortführung des Verfahrens zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof“ und Umbenennung des Bebauungsplanes in „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“	am	08.01.2016
Bekanntmachung über 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	08.01.2016
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	18.01.2016 18.02.2016
Mitteilung (3. Beteiligung) an die Behörden und Träger öffentlicher Belange über Fortführung des Verfahrens und Umbenennung in „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“ mit Schreiben	vom	12.01.2016
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der 3. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 4. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	14.02.2017
Bekanntmachung über 4. Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	24.03.2017
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	03.04.2017 03.05.2017
Mitteilung über Abwägungsergebnis der Stellungnahmen im Gemeinderat, die während der 3. öffentlichen Auslegung eingegangen sind und Beteiligung im Rahmen der 4. Öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben	vom	24.03.2017
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der 4. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Billigung der Planung und der örtlichen Bauvorschriften im Gemeinderat	am	27.06.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften	am	27.06.2017
Ausgefertigt: Eutingen im Gäu, den 28.06.2017		
Armin Jöchle Bürgermeister		
Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gem. § 10 (3) BauGB	am	
Mitteilung über Abwägungsergebnis der Stellungnahmen im Gemeinderat, die während der 4. öffentlichen Auslegung eingegangen sind und Information über Inkrafttreten	am	
Anzeige der Satzungen gemäß § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung	am	
Erläuterung der Aufsichtsbehörde über Eingang der Anzeige	am	
Eutingen im Gäu, den _____		
Armin Jöchle Bürgermeister		

Lage im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu
 Marktstraße 17
 72184 Eutingen im Gäu



Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost"
 in Eutingen im Gäu / Gemarkung Rohrdorf
 LEGENDE

Maßstab:	Projektnummer: 12078 Plannummer: 12078 / bbp-1.5		
Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALK, Digl, IB Gouss & Lörcher
JS/Gf	08.04.08	Planfassung Entwurf	
JS/Gf	18.11.08	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, Baugrenze, Sickermulde / Schablone (GH max.)	
JS/Gf	15.12.15	Fortsetzung BBP-Verfahren, Aktualisierung	
JS/Gf	14.02.17	Änderung aufgrund 3. Offenlage, Auffüllungsbereich	
JS/Gf	27.06.17	Aktuelles Kataster '17, Satzungsbeschluss	

BÜROGRÖRER
 UNTERNEHMEN FÜR ARCHITECTUR UND INGENIEURWESEN

Büro Eutingen
 Dittener Str. 23
 72184 Eutingen
 Tel. 07485-9789-0
 info@buero-groerer.de

Büro Überlingen
 Bahnhofstr. 11-29
 88642 Überlingen
 Tel. 07551/8008-0
 info@buero-groerer-architektur.de