



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN
“GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST“
in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 27.06.2017

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 17.01.2017 sind grau hinterlegt

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST" PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das 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) ~~20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes ~~zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts~~ vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) ~~11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013~~
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung ~~Gesetz~~ vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017 ~~11.11.2014 (GBl. S. 601) m. W. v. 01.03.2015~~
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 4 der Verordnung ~~des Gesetzes~~ vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) ~~17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016~~

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 in Verbindung mit der BauNVO)**

**1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 1.000) schwarz gestrichelt dargestellt.

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zu- lässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

**3.1. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.2. Höhe baulicher Anlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom bestehenden Gelände bis zu dem Punkt, an dem das Gebäude(dach) am höchsten in Erscheinung tritt. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt das arithmetische Mittel der Gebäudeecken bezogen auf das vorhandene Gelände.

Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von 17 m zulässig, wenn diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

4. BAUWEISE**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und über 50m Gebäudelänge errichtet werden dürfen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Oberirdische Garagen und Carports sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusammenhängende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Bei der Anlegung von mehr als 10 Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen, sind diese über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen, so dass nicht von jedem Stellplatz direkt auf die öffentliche Straße ausgefahren wird.

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.

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und Pflanzgebotsflächen muss mindesten 1,00 m betragen.

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.

8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)****8.1. Straßenverkehrsflächen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

9. **VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

10. **FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

11. **FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser werden gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt.

12. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der als öffentliche Grünfläche "Wiesenfläche und Verkehrsgrün" festgesetzte Bereich sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

13. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt und im Lageplan näher bestimmt:

- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot Wildheckenpflanzung
- Anlage von Sickermulden und offenen Gräben zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Magerwiesen

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind im Zuge der Herstellung der Erschießungsanlagen umzusetzen.

13.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto

216.613 Biotopwertpunkte werden über das Ökokonto ausgeglichen und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof West“ zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung).

13.3. Bilanzierung Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen

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.

13.4. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Wurzelbereich von Bäumen sind Garagen, überdachte Stellplätze/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Werden Bäume entfernt die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
- Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Je 300 m² Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzenliste wird verwiesen.
- Je angefangene 10 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen
- Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.
- Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung an den Gebäuden ist nicht zulässig.
- Reine Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden
- Für Arbeiten am denkmalgeschützten Gebäude ist ein Fledermaus-Sachverständiger hinzu zu ziehen
- Pro Grundstück im Bereich der Lagerhallen (südl. Garagenpark) sind mindestens 2 Nistkästen anzubringen.
- 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.
- Baum- und Gehölzpflanzungen sind nach der Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend zu ersetzen.

13.5. Pflanzlisten

Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Laubbäume allgemein (öffentlich und privat)

- Hochstamm mit Ballen, mindestens 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
- Acer campestre (Feldahorn)

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Ulmus glabra* (Bergulme)

Laubbaum an Erschließungsstraßen und Parkplätzen (öffentlich und privat)

- Hochstamm mit Ballen, mindestens 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
- *Acer platanoides* 'Cleveland (Spitzahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus* ex. 'Westhof's Glorie' (Esche)
- *Tilia cordata* 'Greenspire' (Winterlinde)
- *Quercus robur* (Stieleiche)

Feldgehölze und Feldhecken/Wildhecken (öffentlich und privat)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingr. Weißdorn)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Frangula alnus* (Faulbaum)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Rosa pendulina* (Heckenrose)
- *Rosa rubiginosa* (Heckenrose)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Sambucus nigra* (Schw. Holunder)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Viburnum lantana* (woll. Schneeball)
- *Viburnum opulus* (gem. Schneeball)

Bäume und Großsträucher an Gewässern, Gräben und Sickermulden (ergänzend zu Feldhecken)

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)

- Fraxinus excelsior (gemeine Esche)
- Populus nigra (Schwarzpappel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Ulmus glabra (Bergulme)
- Viburnum opulus (gem. Schneeball)

Strauchpflanzung an Gewässern, Gräben und Sickermulden (ergänzend zu Feldhecken)

- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Salix fragilis (Bruchweide)
- Salix eleagnos (Grauweide)
- Salix triandra (Mandelweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Obstgehölze (Hochstämme ab 7 cm StU)

- Zulässig sind alle geeigneten ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen.

Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)

- Wisteria sinensis (Glycinie)
- Lonicera henryi (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Clematis i.S. (Clematis)

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Parthenocissus tric. 'Veitchii' (Wilder Wein)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

13.6. Schutz der Feldlerche

Bei allen Bauvorhaben ist im Zuge des Bauantrages der Nachweis zu führen, dass auf dem Baugrundstück selbst und in einem Abstand von 20 m zum Baugrundstück keine Feldlerchen brüten. Sollte im Einzelfall eine Störwirkung durch das Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden können, sind vom Bauherrn geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

14. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ER-SCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

15. VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den im Lageplan festgesetzten „Schutzflächen“ sind innerhalb eines Abstands von 25m zur bestehenden 110 KV-Leitung bauliche Anlagen unzulässig. Andere Nutzungen sind nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig:

- Öffentliche Straßen und Wege
- Parkplätze für PKW und LKW
- Lagerplätze für nicht brennbare Materialien

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet alle Arbeiten und Bauanträge innerhalb des Schutzstreifens der DB Energie GmbH, Energieversorgung Süd, Betriebsbereich Südwest, Fachbereich Bahnstromleitung, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe vorzulegen. Anhand der eingereichten Unterlagen/des Bauantrages werden von der DB Energie GmbH Arbeitsgrenzen für Personen und Gerätschaften konkret berechnet und festgelegt.

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

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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, Kellergeschoss, 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. 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.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Neolithische Siedlungsreste“, die 1924 aufgrund von Lesefunden festgestellt wurden. Die genaue Lage und Ausdehnung der Fundstelle ist allerdings nicht mehr genau feststellbar. Es ist somit nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – zum Vorschein kommen können. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Der in der allgemeinen Denkmal-Datenbank festgehaltene Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

7. 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.

8. 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.

9. EINTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

10. DIN-NORMEN UND RECHTSVORSCHRIFTEN

Die im Bebauungsplan und in den örtliche Bauvorschriften genannten DIN-Normen und Rechtsvorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Eutingen (Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

11. BAUANTRÄGE

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mind. 1 längs und quer) mit eingetragenem bestehendem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein. Eine Erdmassenbilanz (Differenz von Abgrabung und Aufschüttung) mit Bodenangaben ist beizufügen. Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und Dächer erkennbar sein.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

12. IMMISSIONEN

Es wird empfohlen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen - insbesondere in Aufenthaltsbereichen - zu ergreifen, beispielsweise durch entsprechende Grundrisswahl oder Lärmschutzfenster.

13. BESONDERHEITEN AUF GRUND DER BESTEHENDEN BAHNTRASSE

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche durch Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Bei Bauanträgen auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.

Baubausführungspläne sind im Baugenehmigungsverfahren bei der DB Energie GmbH bzw. bei der Deutschen Bahn AG, Bahnhofstr. 5 in 76137 Karlsruhe zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der vorhandenen Strommasten muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 9 Metern zur Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Von der 110-kV-Bahnstromleitung gehen Feldemissionen – elektrische und magnetische – aus. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Die 110-kV-Bahnstromleitungen wird mit 16,7 Hz betrieben. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 16. Dez. 1996 - betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung nicht erreicht.

Es ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

Bei Bauarbeiten können Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung einzureichenden Unterlagen müssen einen Lageplan, Geländehöhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Im Bebauungsplan sind zu Gunsten von Leitungen der DB verschiedene Schutzflächen dargestellt. Innerhalb dieser Schutzflächen sind Baumaßnahmen, Pflanzmaßnahmen oder andere Arbeiten der Deutschen Bahn AG, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,0 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Für Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen gelten besondere Mindestabstände. Auskunft über die einzuhaltenden Abstände erhalten Sie von der DB AG, DB Immobilien, FS.R-SW-L(A), Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer, sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, FS.R-SW-L(A), Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe.

Gefertigt:
Empfingen, den 20.09.2016
geändert:
Empfingen, den 17.01.2017
zuletzt geändert:
Empfingen, den 27.06.2017

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, den
.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:
Eutingen im Gäu, den
.....
Armin Jöchle, Bürgermeister