



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Schlössleweg“ Ortsteil Rohrdorf

Begründung

Stand: 09.01.2023

GAUSS
Ingenieurtechnik



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



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "SCHLÖSSLEWEG"
GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG ROHRDORF
LANDKREIS FREUDENSTADT

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Am 09.04.1998 wurde die Abrundungssatzung „Holzgasse“ erlassen und damit der im jetzigen Bebauungsplan als Teilbereich B ausgewiesene Bereich in den unüberplanten Innenbereich einbezogen. Im Rahmen der Abrundungssatzung wurden einzelne Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Mit der Einbeziehung des Teilbereiches B in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlössleweg“ können weitergehende und detailliertere Regelungen als bisher getroffen werden, was für die Nachverdichtung und Umnutzung von Bestandsgebäuden städtebaulich von Vorteil ist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die historisch gewachsene dörfliche Struktur und bestehendes Gewerbe zu erhalten und durch Innenentwicklung zusätzlich Wohnnutzung zu ermöglichen. Zur Sicherung der Bestandsnutzungen wird daher Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Bürgerinnen und Bürger aus Eutingen im Gäu, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Um der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Rohrdorf gerecht zu werden, soll mit dem Bebauungsplan „Schlössleweg“ außerdem ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Dafür sollen Flächen westlich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung „Holzgasse“ miteinbezogen werden, die aktuell als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich ausgewiesen sind.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen, die sich in Bestand und Nutzung einvernehmlich integrieren lässt.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

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

Eutingen im Gäu liegt auf der Entwicklungsachse Tübingen-Horb-Freudenstadt.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28 sowie an der Autobahn A81 ist eine sehr gute Anbindung an die Mittel- und Oberzentren der Region gewährleistet.

Auf der Raumnutzungskarte für Eutingen-Rohrdorf ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Schlössleweg“ als Bereich für Naturschutz- und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.2) ausgewiesen ist. Dabei handelt es sich um ein unverbindliches Planungsziel und steht daher der Planung nicht entgegen.

Im südlichen Bereich der überplanten Fläche wird ein im Regionalplan festgelegter Grünzug und ein im Teilregionalplan Landwirtschaft festgelegtes Vorranggebiet für die Landwirtschaft randlich tangiert, was jedoch aufgrund der maßstäblichen Unschärfe und dem damit verbundenen Ausformungsspielraum unbeachtlich ist.

Teilbereich A:

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich A überwiegend als Außenbereich bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Demnach wird hier eine Entwicklung nach § 13b BauGB angestrebt. Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauung dar.

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

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, eröffnet der Gesetzgeber mit § 13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln.

Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnbauflächen (WA) handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 13b BauGB weniger als 1,0 ha betragen.

Der Bebauungsplan schließt sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung.

Somit liegen für das Gebiet die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB vor.

Teilbereich B:

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich B als Mischgebiet dar. Hier sind bestehende Strukturen die Grundlage für eine weitere Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Auch die Voraussetzungen für § 13a BauGB liegen für den Teilbereich B vor, da hier bereits gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Um den vorhandenen Strukturen treu zu bleiben und diese zu sichern, wird das Gebiet als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

5.0 Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen für den Bodenschutz und landwirtschaftlichen Flächen

Im Plangebiet ist ein großer Teil der bisher unbebauten Flächen (Teilbereich A) als Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (Plansatz 3..1) festgelegt. Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf Ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Um dringend benötigten Wohnraum schnellst möglich entwickeln zu können, hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren § 13b BauGB zeitlich befristet in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Die Vorgabe eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das

Planerfordernis („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“, § 1 Abs. 3 BauGB) auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Zudem ist eine neue Außenentwicklung nur möglich, wenn die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss das regionalplanerische Ziel „Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung“ beachtet werden. Maßnahmen der Innenentwicklung sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse aktuell nicht möglich, weshalb Außenbereichsflächen für die Entwicklung des Baugebiets in Anspruch genommen werden müssen.

Der Gemeinde Eutingen im Gäu stehen seit vielen Jahren und aktuell im Ortsteil Rohrdorf keine Wohnbauplätze zur Verfügung. Durch die Ausweisung des Wohngebiets sollen junge Bürger im Ortsteil Rohrdorf gehalten und die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Rohrdorf erhalten werden können.

Durch geeignete Festsetzungen soll der Eingriff in Natur und Landschaft bzw. Boden auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, zwischen Kreisstraße und bestehender Bebauung hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

6.0 Umwelt- und Artenschutz

6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Der östliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Teilfläche ist bereits überwiegend bebaut; sie weist nur noch wenige Baulücken auf. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich; es handelt sich um eine Fläche für die Landwirtschaft. Gegenwärtig wird dieser Teil des Plangebiets als Wiese, teils mit Obstbäumen bewirtschaftet. Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich die Ortslage Rohrdorf; südlich des geplanten Wohngebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten; geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt den bereits überplanten Teil als Dörfliches Wohngebiet fest. Im westlichen Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht dem im bebauten Umfeld.

Relevante, vom Gebiet ausgehende Emissionen sind nicht zu erwarten; störende Anlagen wie Tankstellen oder Gaststätten sind nicht zulässig. Zur Beurteilung von evtl. Lärm- und Geruchsbelastungen wurde jeweils ein Gutachten erstellt. (siehe dazu Kap. 10). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohnverhältnisse einer ländlich geprägten Gemeinde entsprechen. Bei Einhaltung der Empfehlungen zur Verringerung der Lärmbelastung sind erheblich beeinträchtigende oder gar schädliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

Die nun zulässigen Bauvorhaben nehmen Boden und somit auch Fläche in Anspruch, die der landwirtschaftlichen Nutzung, die bisher im westlichen Teil des Plangebiets betrieben wurde, dauerhaft verloren geht. Mit der Fläche gehen auch die Lebensräume verloren; ihre Bedeutung für den Artenschutz wird in Kap. 6.2 dargestellt. Die Gärten sollen mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen gestaltet werden; sog.

„Schottergärten“ werden ausgeschlossen. Damit werden neue, wenn auch intensiver durch den Menschen genutzte Lebensräume geschaffen.

Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen) weisen keine Bodenfunktionen mehr auf. Auch eine Grundwasserneubildung ist in diesen Bereichen nicht mehr möglich. Die Funktionen des Bodens und die Grundwasserneubildung bleiben zumindest in den Gartenanteilen erhalten. Um diese Funktionen zu unterstützen, wird eine wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie der nicht überdachten Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgesetzt. Zudem wird für die Aufnahme und Nutzung des Dachwassers festgesetzt, auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne zu erstellen. Zum Schutz von Wasser und Boden wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung keine unbeschichteten Metalle verwendet werden dürfen.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft nur in geringem Maße zu erwarten. Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen; die biologische Vielfalt wird nicht eingeschränkt.

6.2 Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Relevanzprüfung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgten im Jahr 2020 vertiefte Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel. Das Kartiergebiet umfasste das Plangebiet sowie den angrenzenden Kontaktlebensraum. Für weitere Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurden acht unterschiedliche Arten nachgewiesen. Sie nutzen das Plangebiet und die Umgebung i. W. als Jagdrevier. Hinweise auf eine Wochenstube oder ein Paarungsquartier bestanden nicht; Winterquartiere können in den Höhlen der Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Gehölzbestand in den noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet bietet weiterhin Brutmöglichkeiten für typische, weit verbreitete Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke; daneben wurde dort auch der Feldsperling gefunden. In einigen der Häuser befanden sich Brutreviere des Haussperlings. Feldsperling und Haussperling gehören zu den Vogelarten, deren Bestände landes- bzw. deutschlandweit rückläufig sind. Schwalben oder Mauersegler wurden nicht nachgewiesen.

Aus der vertieften Untersuchung der Fauna ergeben sich folgende artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

- Bäume und Sträucher dürfen nur während der Monate November bis Februar entfernt werden. Die Maßnahme ist notwendig, um zu vermeiden, dass sowohl Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit als auch Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet werden und dass Gelege zerstört werden.
- Die artenreichen Wiesen/Weiden im Plangebiet, teils mit Obstbäumen, stellen wichtige Nahrungsflächen für Fledermäuse dar. Für den Verlust ist ein Ausgleich erforderlich. Dazu soll eine artenreiche Wiese im Umfeld des Plangebiets entwickelt werden. In Obstwiesen der Umgebung sollen zwei Obstbäume nachgepflanzt werden.

- In den Gärten im Plangebiet sollen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden; Schottergärten sollen ausgeschlossen werden.
- Für entfernte Quartierbäume und landwirtschaftliche Gebäude sollen Ersatzquartiere für Fledermäuse etabliert werden.
- Für entfernte Brutstätten von in Höhlen brütende Vögel sollen Nistkästen etabliert werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

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

7.2 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 über den neu zu bauenden Regenwasserkanal einem offenen Graben zugeführt.

Da nicht alle Kanäle in öffentlicher Fläche verlegt werden können, ist für einen Teilbereich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde erforderlich.

7.3 Stromversorgung

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

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich A wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der gewünschten städtebaulichen Nutzung. Da das Wohngebiet nach § 13b BauGB entwickelt wird, werden entsprechend der Rechtsprechung Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Teilbereich B wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung und gewährt den vorhandenen Betrieben neben dem Bestandsschutz auch Entwicklungsmöglichkeiten.

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 orientiert sich am Bestand und soll grundsätzlich 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.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der max. Traufhöhen (TH max.) und der max. Gebäudehöhe (GH max.) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt. Höhere Bauteile (z.B. Silo oder Kamin) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

8.3 Bauweise

Als Bauweise werden für das allgemeine Wohngebiet (Teilbereich A) Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

Für das Dörfliche Wohngebiet (Teilbereich B) gilt die offene Bauweise.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

Das bestehende Gebäude auf Flst. Nr. 188/1 erzeugt mit den auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße befindlichen Gebäuden (Flst. Nr. 1515/1 und 1514/1) eine Torwirkung und prägt den historischen Ortseingang. Um diese historische Wirkung auch langfristig zu erhalten, wird an der Kante dieses bestehenden Gebäudes eine Baulinie festgesetzt.

Die Baugrenzen im Dörflichen Wohngebiet orientieren sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung.

8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren Befreiungen z.B. bei Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen und Garagen sowie Carports zugelassen werden. Die Gemeinde möchte daher vorbeugend aus Verkehrssicherheitsgründen Mindestabstände entlang von Verkehrsflächen definieren.

8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird im Teilbereich A die Anzahl der Wohneinheiten auf drei Einheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Um Nachverdichtungen zu ermöglichen, wird im Teilbereich B die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze werden Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot). Zu Kreisstraßen ist gemäß § 22 Abs. 1 StrG regelmäßig ein Abstand von

15 m einzuhalten. „Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, ... Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.“

Die Verringerung des Abstandes ist erforderlich, um für eine Wohnbebauung adäquate Baufenster ausweisen zu können. Eine Reduzierung des Abstandes zur Fahrbahn (von 15 m) auf 10 m ist möglich, da das Verkehrsaufkommen auf dieser Kreisstraße verhältnismäßig gering und kein Schwerlastverkehr erlaubt ist.

Somit liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vor.

8.8 Verkehrsflächen und Öffentliche Grünfläche

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

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll im Falle einer Weiterentwicklung des Gebiets als Verkehrsfläche ausgebaut werden und eine Erschließung im Ringschluss ermöglichen.

8.9 Versorgungsleitungen

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

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

8.10.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

8.10.2 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.

8.10.3 Bodenschutz

Im Zuge von Erschließung und Bebauung der einzelnen Grundstücke wird Boden ausgehoben. Durch eine schonende Behandlung des Oberbodens wird der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere erhalten und vor Belastungen geschützt.

8.10.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

8.10.5 Artenschutz

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden.

Großflächigen Verglasungen sind zum Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag auszustatten; Eckverglasungen werden ausgeschlossen.

Die Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen, die mit den Bäumen verloren gehen, sind durch Vogelnistkästen und Fledermauskästen zu ersetzen. Die Kästen sind rechtzeitig vor Beginn der auf die Baumfällung folgende Brut-/Aktivitätsperiode aufzuhängen (CEF-Maßnahmen). Die entfallenden Nahrungshabitate werden durch Anpflanzen von Obstbäumen und Anlegen einer artenreichen Wiese ersetzt.

8.11 Pflanzgebote

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück pro angefangene 300 m² mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. 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

Dachform und Dachneigungen sollen sich in die gewachsene Struktur einfügen und gleichzeitig zeitgemäße Bauvorhaben ermöglichen. Da insbesondere in der Ortseinfahrt der historische Charakter betont bleiben soll, sind entlang der Kreisstraße lediglich Satteldächer und Satteldächer mit Versatz (im Bereich des Firstes um 1,50 m) mit Dachneigungen von 30°- 40° zulässig. In den übrigen Bereichen sind Sattel-, Pult, und Walmdächer zulässig. Die Dachneigungen der jeweiligen Bereiche orientieren sich an den bestehenden Gebäuden.

9.2 Dacheindeckung

Die Regelungen zu den Materialien und Farben der Dacheindeckungen stellen sicher, dass visuell negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind und keine Grundwassergefährdung entsteht.

9.3 Dachaufbauten

Mit den Regelungen zu den Dachaufbauten hinsichtlich der Abstände und Längen zu Giebel und First werden homogene Dachflächen erzeugt.

Anlagen zur Sonnenenergie fügen sich der Dachausrichtung und beeinträchtigen das homogene Bild nicht. Außerdem entsprechen PV-Anlagen dem Anspruch des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (vgl. § 8a Abs. 1 Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg: „Bauherrinnen und Bauherren sind beim

Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.“)

9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Die Dachgestaltung bei Garagen und Carports ist frei wählbar.

Die Dachgestaltung soll sich auch bei Garagen und Carports harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln. Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

9.5 Fassadengestaltung

Die Regelungen zu den Materialien und Farbwahl bei der Fassadengestaltung stellen sicher, dass visuell negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

9.6 Werbeanlagen

Da im gesamten Geltungsbereich zum allergrößten Teil Wohnen zulässig sein soll, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.7 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll 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 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

9.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1,5 Meter Höhe zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

9.11 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund der Taktungen im öffentlichen Nahverkehr ist der Motorisierungsgrad im ländlichen Raum nach wie vor sehr hoch. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Die Straßenerschließung weist kaum öffentliche Parkplätze aus und die bestehenden Straßen bieten aufgrund deren Querschnitts nur wenige Parkmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund der baulichen Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets muss ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

Begrenzung der oberirdischen Stellplätze im Dörflichen Wohngebiet

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und um eine große Versiegelung auf den Grundstücken im Dörflichen Wohngebiet zu vermeiden werden oberirdische Stellplätze nur begrenzt zugelassen. Sofern für Wohnungen eine höhere Anzahl an Stellplätzen aufgrund der festgelegten Stellplatzverpflichtung erforderlich wird, müssen diese in Form von Tiefgaragen hergestellt werden.

9.12 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

9.13 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

10.0 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Überprüfung der Planungsabsichten verschiedene Gutachten erstellt.

Auf die Immissionen durch Geruch und Lärm der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbebetriebe wird in den Festsetzungen explizit hingewiesen.

Lärm:

Der (nach TA Lärm) geforderte Grenzbereich hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird flächendeckend eingehalten. An einigen Bestandsgebäuden im ausgewiesenen Dörfliches Wohngebiet wurden tagsüber Überschreitungen der Richtwerte gemessen.

Eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Glaserei soll trotz temporärer Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Bei Neubauten in diesen Bereichen ist daher auf passive Schallschutzmaßnahmen zu achten.

Geruch:

Es wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches sowohl den etwa 30 m südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung berücksichtigt, als auch alle anderen landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Rohrdorf, welche Immissionen verursachen, die sich auf das Baugebiet auswirken könnten. Das Gutachten ergab, dass das geplante Wohngebiet rechtlich zulässig und vertretbar ist, da die Gerüche diffus auftreten, bzw. die auf S. 33 des Geruchsgutachtens vom 06.11.2020 und 30.03.2020 dargestellten Überschreitungen der Geruchskenngrößen auf die Rasterdarstellung bzw. Rundung der ermittelten Werte zurückzuführen ist.

11.0 Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2022
2. Ermittlung der Geruchsimmissionen vom 06.11.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2022
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 29.08.2018
4. Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz vom 30.05.2022
5. Übersichtslageplan zu den externen Artenschutzmaßnahmen vom 03.05.2021
6. Lageplan zur Ergänzung der Obstbaumreihe auf Flst. Nr. 5187 vom 03.05.2021

Bebauungsplan „Schlössleweg“
Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Rohrdorf, Landkreis Freudenstadt
Begründung

7. Lageplan zur Umwandlung der Ackerfläche auf Flst. Nr. 5211 vom 03.05.2021
8. Lageplan zur Verhängung von Vogel- und Fledermauskästen auf Flst. Nr. 1767 und 1768 vom 03.05.2021

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, den 24.01.2023


Armin Böchle
Bürgermeister

Rottenburg, den


Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner

