



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Lindenstraße“ 7. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Eutingen i.G.-Göttelfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 17.09.2019

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
Gartenbaubetriebe	☐	☒	☐
Tankstellen	☐	☐	☒

2.2. Dorfgebiet – MD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	☒	☐	☐
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	☒	☐	☐

sonstige Wohngebäude	☒	☐	☐
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	☒	☐	☐
Einzelhandelsbetriebe	☒	☐	☐
Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☒	☐	☐
sonstige Gewerbebetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für örtliche Verwaltungen	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Gartenbaubetriebe	☒	☐	☐
Tankstellen	☐	☐	☒
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	☐	☐	☒

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneneinträge im Plan maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich zu ihnen gehöriger Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz bei der Geschossflächenermittlung anzurechnen sind.

Entsprechend den Nutzungsschabloneneinträgen im Plan, erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die festgesetzten Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegen stehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluss an die Erstgarage zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind bindend. Im Falle einer, gegenüber der vorgeschlagenen, abweichenden Grundstücksaufteilung, sind die Zufahrtsregelungen sinngemäß zu übernehmen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sofern für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang des bestehenden Grabens wird ein Uferschutzstreifen mit einer Breite von 5 m ausgewiesen. Der Uferschutzstreifen ist von baulichen Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen frei zu halten.

Für das Flst. Nr. 194 gilt:

Das Dachwasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Der Überlauf ist dem Korntalgraben zuzuführen.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die zum Schutze von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

11. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- Es wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser hingewiesen. Danach müssen kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.
- Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Flst. Nr. 194:

- Im Ostteil des Flurstücks wird die bisherige Ackerfläche vom Grundstückseigentümer in extensives Grünland umgewandelt. Zusätzlich pflanzt der Eigentümer auf dieser Fläche von ca. 1070 m² vier hochstämmige Obstbäume. Die damit geschaffene Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften, was bedeutet, dass die Fläche nicht gedüngt und jährlich max. eine 1-2malige Mahd erfolgen darf.

Flst. Nr. 148:

Ersatzmaßnahme:

- Pflanzung und dauerhafte Pflege eines hochstämmigen Laubbaumes im Bereich der neu geschaffenen Grundstückfläche entsprechend dem Deckblatt zum Lageplan
- Pflanzung und dauerhafte Pflege von 2 Laubbäumen (Mittelstamm) entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen; Veränderungen des Standorts sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig

Ausgleichsmaßnahme:

- Erhalt und dauerhafte Pflege der bestehenden, jedoch bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzten, 4 Obstbäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, entsprechend dem Deckblatt zum Lageplan
- Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen; Veränderungen des Standorts sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig.

Weitere Festsetzungen:

(Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.
- Der am Baum vorhandene Höhlenbrüter-Nistkasten (Flst. Nr. 161) ist außerhalb der Vogelbrutperiode abzuhängen. Nach Reinigung und Instandsetzung ist dieser an einer geeigneten Stelle im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung zu verhängen.
- Der Verlust von zwei zukünftigen Habitatbäumen (Flst. Nr. 161) für Vögel ist durch die Anbringung zweier zusätzlicher Höhlenbrüter-Nistkästen im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung zu ersetzen.
- Der Verlust diverser für Fledermäuse geeigneter Tageshangplätze ist durch die Anbringung eines Fledermaus-Sommerquartier-Kastens im Geltungsbereich oder in der Nähe auszugleichen.

13. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Flächen sind - als Teil der Erschließungsanlage- mindestens in der im Plan angegebenen Zahl, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Stammhöhe 3m, 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand) zu pflanzen; die Pflanzflächen sind mit Laubsträuchern einzugrünen und im wesentlichen als Rasenflächen auszubilden (öffentliches Pflanzgebot).

An den Stellen, die im Plan durch Darstellung eines größeren Pflanzgebotskreises hervorgehoben wurden, sind größere Bäume mit großem künftigen Kronenvolumen (Stammumfang 16 - 18 cm, Stammhöhe 4 m, sonst wie vor) zur optischen Gliederung des Gebietes zu pflanzen.

Durch Verschiebung von Grundstückseinfahrten können in der Anordnung der Pflanzflächen geringfügige Veränderungen auftreten.

Pflanzmaßnahmen (öffentliche Pflanzgebote) müssen spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt sein.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Bäume, die nicht durch geplante Überbauungen, bzw. Zufahrt oder sonstige Belagsflächen in Anspruch genommen werden, müssen erhalten werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass der stoffliche Zustand einer Erhaltung entgegensteht. Bezüglich der als Naturdenkmale geschützten Bäume wird auf die Hinweise (1994) gegebenen Ausführungen verwiesen.

In den Bauantragsunterlagen sind sämtliche bestehenden Bäume, unter besonderer Kennzeichnung der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume, verbindlich zu beschreiben und darzustellen.

15. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen, bzw. der Ersatz derselben durch eine maximal 1,0 m hohe Stützmauer bleibt den betroffenen Eigentümern freigestellt.

Geländeveränderungen jeder Art sind genehmigungspflichtig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen (Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden). Von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Abgrabungen und Aufschüttungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Die bestehenden Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lindenstraße“ vom 15.07.1994 gelten unverändert weiter. Folgende Hinweise werden noch ergänzt:

1. Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben 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. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3. Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4. Pflanzliste

Vorschläge zur Baumartenauswahl sind der Baumartenliste (Anlage zur Begründung 1994) zu entnehmen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 02.06.1989 sind einzuhalten. Diese Rechtsverordnung kann während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.04.2019 für die Sitzung am 09.04.2019

Fassung vom 17.09.2019 für die Sitzung am 17.09.2019

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den 24.10.2019



Armin Jöchle (Bürgermeister)

