



Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Scheunengebiet Grabenäcker II“

Regelverfahren

in Eutingen i.G. - Göttelfingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 30.03.2022 für die Sitzung am 12.04.2022

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 30.03.2022 wird folgendes festgesetzt:

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird das Plangebiet als „Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft und Forstwirtschaft / Besondere Zweckbestimmung Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte“ festgesetzt.

Dieses Gebiet dient ausschließlich zur Unterbringung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Produkte.

2.2.1 Zulässig sind:

- Holzscheunen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Materialien, Geräten und Maschinen
- Holzlagerungen innerhalb und außerhalb der Holzscheunen

2.2.2 Nicht zulässig sind alle sonstigen Nutzungen wie:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen können
- Futtersilos
- Feuerungsstellen
- Die Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen
- Freiflächen als Abstellflächen für Materialien, Geräte, sonstige Maschinen, KFZ, Wohnwagen, Boote o. ä.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird gemessen von der Rohfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln:

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Scheunen gilt die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) an der topografisch höchsten Stelle entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen. Überschreitungen sind um bis zu + 0,50 m zulässig.

2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

2.3.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Scheunen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenscheunen zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- Als Nebenanlagen sind ausschließlich geordnete, unbehandelte Holzlagerungen/Brennholzvorräte zulässig.
- Feuerstellen sind innerhalb der Scheunen sowie auf den Außenflächen nicht zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

2.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind auf den privaten Grundstücken Systeme zur Erfassung, Versickerung und Ableitung des im Plangebiet und dem angrenzenden Außengebiet anfallenden Niederschlagswasser herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in das südliche Gewässer sichergestellt wird.

- Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig. Ausgenommen ist eine Zufahrt pro Grundstück, wobei die Durchgängigkeit und Funktion der Entwässerungseinrichtung erhalten bleiben muss.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege des Grabens verantwortlich.

Das anfallende Dachwasser ist über Flachmulden bzw. Rigolen zu der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche im Süden zu leiten oder großflächig auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Überschüssiges (nicht versickerbares) Oberflächenwasser der Baugrundstücke und das auf diesen anfallende Außengebietswasser wird breitflächig in das oben beschriebene Entwässerungssystem eingeleitet, das Entlastungsanschlüsse zum bestehenden Gewässer im Süden erhält.

Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Bauherrn die Beseitigung des Oberflächen- und Dachwassers detailliert darzustellen.

Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung sind nicht erforderlich, da im Scheunengebiet kein Schmutzwasser anfallen darf. Das Waschen der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräte ist im Scheunengebiet nicht zulässig.

2.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Aufnahme von anfallendem Außengebietswasser werden im nördlichen Bereich des Plangebiets private Grünflächen festgesetzt. Diese sind dauerhaft als solche anzulegen und zu pflegen.

- Eine Bebauung dieser Flächen ist unzulässig.
- Geländemodellierungen mit bepflanzten Böschungen (keine Mauern) sind innerhalb dieser Fläche zulässig.
- Das festgesetzte Pflanzgebot ist zu berücksichtigen s. 2.11

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

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

- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtung auszuschließen.
- Schotterungen zur Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs 1 LBO.
- An den östlichen Giebelseiten sind für Vögel Einfluglöcher auszusparen. Diese Einfluglöcher müssen sich mindestens 5 cm über dem Erdboden befinden und eine lichte Weite von mindestens 12 x 12 cm und maximal 12 x 18 cm ausweisen.
- Verhängung von 1 Nistkasten oder Fledermauskasten im Dachstuhl oder auf der Giebelseite je Grundstück.

2.9.2 Aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt:

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- *Ein Beurteilung der Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Rahmen einer Begehung während der Vegetationszeit im Zeitraum von Juni bis Juli.*
- *Eine Erfassung der Avifauna erfolgt an sechs Terminen während der Vogelbrutzeit von Ende März bis Anfang Juli. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Feldlerche gelegt.*
- *An vier Terminen in der Zeit von April bis Anfang Juli wird das Plangebiet auf ein potentiell Vorkommen der Zauneidechse untersucht.*

2.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur dauerhaften Sicherung der Entsorgungsanlagen (hier: Entwässerungsmulde) werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung, außer Grundstückszufahrten, unzulässig.

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

- Je Baugrundstück ist ein Obstbaum anzupflanzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar und kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Pflanzgebot PFG1: Kombination Heckenpflanzung/ Obstbäume auf privaten Grünflächen entsprechend dem zeichnerischen Teil
 - Die erstmalige Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten.
 - Für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.
- An jeder Scheune ist mindestens eine Wandfassade mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Eine Pflanze pro 10 lfd. m Fassade.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Ziffer 4.7 befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

3. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III und III A der Wasserschutzgebietes WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasserversorgung. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Leitungen

Eine Versorgung des Gebietes mit Wasser sowie die Verlegung von Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) erfolgt nicht.

Die Versorgung mit Strom ist zulässig (Photovoltaik).

4.2 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.

Die 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.

4.3 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.

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

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

4.5 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 der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

4.6 Denkmalschutz

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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.7 Pflanzenliste

4.7.1 Obstbäume

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht. Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnensorten</u>	<u>Süßkirschen</u>	<u>Sonstige</u>
Klarapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Walnuß
James Grieve	Alexander Lukas	Büttners Späte	
Jakob Fischer	Frühe aus Trevoux	Schneiders Späte Knorpel	
Brettacher	Conference	Kordia	
Boskoop		Regina	

4.7.2 Heckenpflanzung / Sträucher (PFG1)

Die Pflanzenliste gibt eine Empfehlung zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen/ Sträuchern vor, besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit:

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß

Ligustrum vulgare / Liguster

Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche

Rhamnus cathartica / Echter Kreuzdorn

Prunus spinosa / Schlehe

Rosa canina / Echte Hunds-Rose

Rosa rubiginosa / Wein-Rose

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

4.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass das nördlich des Plangebiet befindliche geschützte Biotop in Form einer Feldhecke nicht durch Baumaßen oder die Einrichtung von Materiallager oder Baustelleneinrichtungsflächen geschädigt oder zerstört wird. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Feldhecke mit Flatterband oder einem Bauzaun empfohlen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.03.2022 für die Sitzung am 12.04.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Walter

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

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)