



Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt

## **Bebauungsplan „Horber Weg“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Eutingen i.G. - Rohrdorf

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 14.02.2022 für die Sitzung am 12.04.2022

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://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. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 14.02.2022 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.

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

### 3.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 5a BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

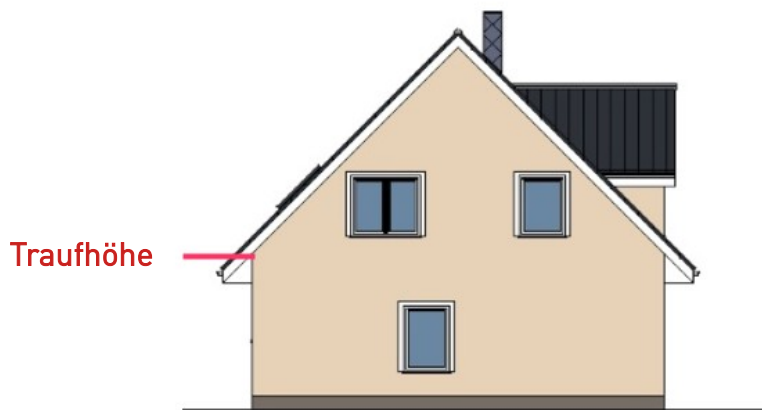
### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

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

##### Definition Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

- Die Traufhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

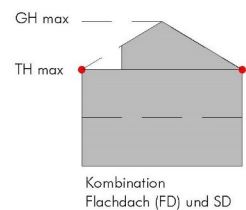
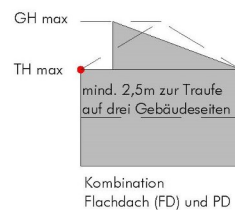
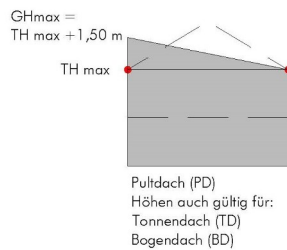
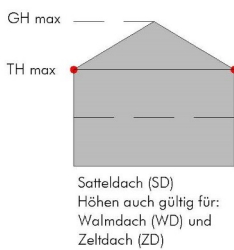


- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

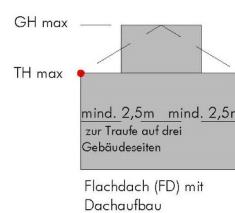
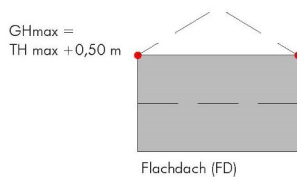
##### Im Bereich MDW II gilt zusätzlich:

- Für Flachdächer gilt abweichend: GHmax = THmax gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m.
- Für Pultdächer gilt abweichend: GHmax = THmax gemäß Planeintrag zzgl. 1,50 m.

##### Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt:



Erläuterungen:  
 GH max = maximale Gebäudehöhe  
 TH max = maximale Traufhöhe

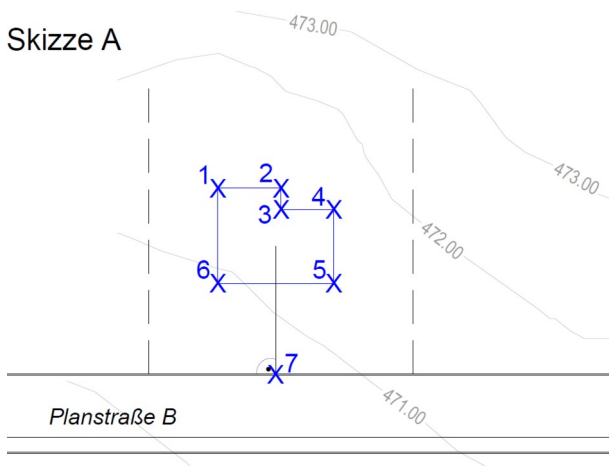


Für alle weiteren, hier nicht  
 aufgeführten Dachformen gilt:  
 GHmax = THmax + 1,50 m

Die Höhenlagen der Bezugspunkte in Meter üNN sind wie folgt zu ermitteln:

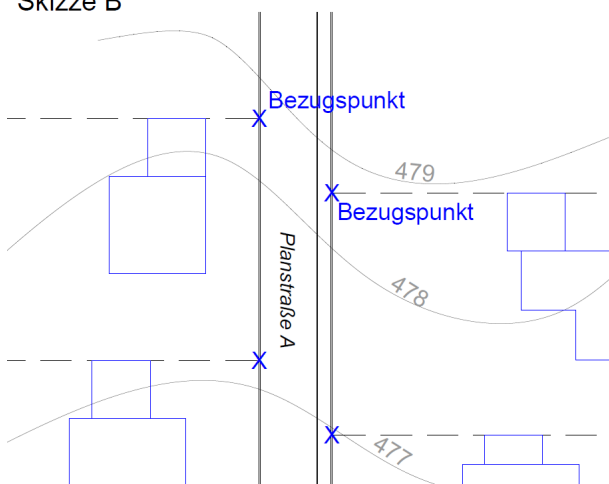
- Für Flächen mit Ausweisung „A“ gilt: Als Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes, wobei Abweichungen von max. 0,5 m zulässig sind.

Skizze A



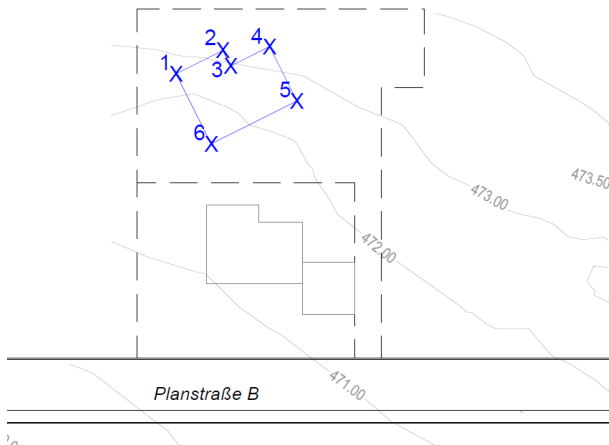
- Für Flächen mit Ausweisung „B“ gilt: Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) an der topografisch höchsten Stelle entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Skizze B



- **Für Flächen mit Ausweisung „C“ gilt:** Als Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände, wobei Abweichungen von max. 0,5 m zulässig sind.

Skizze C



- **Für Flächen ohne Ausweisung gilt:** Als Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN, wobei Abweichungen von max. 0,5 m zulässig sind.

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

Die maximale überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

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

Im Bereich MDW I gilt: Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

Im Bereich MDW II gilt: Die Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als zwingendes Maß festgesetzt. Es sind weder Unter- noch Überschreitungen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

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

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und als Höchstwert festgesetzt.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **3.4.1 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

#### **3.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen müssen zur Fahrbahn einen Abstand von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

### **3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt. Die Festsetzung gilt jeweils je freistehendem Einzelgebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und bei Reihen- bzw. Kettenhäusern je Haushälfte.

### **3.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden

- auf Grund des Anbauverbots entlang der K 4711 innerhalb eines Abstandes von 15 m zu Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und
- aufgrund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich von Erschließungsstraßen

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

### **3.6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Kreisstraße“**

- Innerhalb einer Entfernung von bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gelten gem. § 22 StrG BW festgesetzten Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraßen. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.
- Direkte Zufahrten von der Kreisstraße sind ausgeschlossen (vgl. Zufahrtsverbot im zeichnerischen Teil).

### **3.6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

### **3.6.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich der Wendeanlage**

Im Bereich der Wendeanlage sind bauliche Anlagen im Abstand von 1,00 m zum Randstein unzulässig.

## **3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **3.7.1 Straßenverkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **3.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

### **3.7.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig. In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.



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

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten und wird in einer Retentionsfläche am südlichen Rand des Gebiets gesammelt, ggf. versickert und in den bestehenden Gräben südlich der Holzgasse eingeleitet. Detaillierte Berechnungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geregelt.

### **3.9 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **3.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- Grünflächen entlang von Verkehrsflächen
- Retentionsfläche

#### **3.9.2 Private Grünflächen**

Aufgrund von Grundstückverhältnissen und der gewünschten Nutzung der Eigentümer werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes teilweise private Grünflächen festgesetzt. Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Bewirtschaftung des Grundstücks dienen, wie folgt zulässig:

- innerhalb der als „Fläche für Nebenanlagen“ ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO uneingeschränkt zulässig.
- Private Grünflächen ohne Ausweisung „Fläche für Nebenanlagen“: Zugelassen werden Nebenanlagen bis insgesamt maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum je Flurstück / private Grünfläche.
- Anlagen gem. §§ 2 bis 13 BauNVO sind unzulässig.

### **3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **3.10.1 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:

- Flächenhafte Stein-/Kies-/Spiltt- und Schotterflächen oder Steingärten dürfen max. 3 % der unbebauten Gartenfläche beanspruchen, dabei ist darauf zu achten, dass pro 2 m<sup>2</sup> Steingarten/Schotterfläche mindestens ein einheimischer Strauch/Staude, auf die Fläche verteilt, zu pflanzen ist.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartige Dachflächen einfordern.
- Flachdächer sind mit regionalem Saatgut zu begrünen. Ausnahmen s. Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2. Kombinationen mit Kollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und gewünscht.
- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:

Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

### 3.10.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Ausgleich/ Anlage einer Streuobstwiese im Umfang von 4.200 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*. Der Abstand zwischen den Bäumen muss mind. 10 m und darf max. 20 m betragen. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
- Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese im Umfang von 5.236 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*. Sofern der Ausgleich mit dem Streuobstaussgleich kombiniert wird, ist ein Baumabstand von 20 m erforderlich. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
- *Im Untersuchungsgebiet befinden sich auf den Flurstücken 1504, 1508 und 1509 fünf (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Diese werden im April 2022 durch einen Fachgutachter untersucht, um das Quartierpotenzial dieser Gebäude für Fledermäuse zu erfassen. Basierend auf den Ergebnissen wird der erforderliche Ausgleichsbedarf festgesetzt.*
- Verhängung von acht Fledermaus-Flachkästen sowie acht Kästen vom Typ Fledermaushöhle (alternativ Aufstellen von 2 Fledermaustürmen) auf dem Flurstück 1520/3.
- Verhängung von 27 Nistkästen auf den Flurstücken 1530/15 und 1520/3 (planintern), 1767, 1768 und 2793:
  - 1 dreiteiliger Sperlingskoloniekasten mit ovalen Doppelfluglöchern
  - 9 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm
  - 9 Kästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm
  - 8 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm

Die planexternen Ausgleichsflächen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Die Standortwahl und die Verhängung der Kästen ist durch eine Fachperson vorzunehmen. Die Durchführung der Maßnahme ist mittels Fotografie zu dokumentieren und der gewählte Standort mittels Luftbild-Lagekarte an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktion zu kontrollieren und ggf. zu reinigen oder zu ersetzen.

- *Um die Betroffenheit des Grauspechts in der Umgebung des Plangebietes zu untersuchen, sind drei weitere Begehungen im März und April 2022 durchzuführen.*

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

Zur Erschließung eines rückwärtig gelegenen Grundstücks wird eine Fläche für Geh- und Fahrrechte ausgewiesen. Die Fläche ist grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der jeweilig betroffenen Parteien zulässig.

### **3.12 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **3.12.1 Schallschutz**

##### Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm:

In dem für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm gekennzeichneten Bereich (s. zeichnerischer Teil schwarz) treten Beurteilungspegel auf, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) für ein Dorfgebiet (o. dörfliches Wohngebiet) überschreiten.

Auf den Flurstücken 1520/3 und 1496 sind für die Bereiche, an denen der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ vorzusehen. Diese können in Form von Abrücken in Bereiche ohne Überschreitung, einer geeigneten Grundrissgestaltung, Festverglasung anstelle öffentlicher Fenster, vorgehängten (Glas-) Fassaden, Prallscheiben o.ä. ausgeführt werden.

Der Nachweis hierüber erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die entsprechenden Bereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes oder der Abbildung 2 und den Karten 1 und 2 des Schallgutachtens 2336/3 vom 26. Jan. 2022 zu entnehmen.

##### Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109):

In dem für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereich (s. untenstehende Abbildung 3-1 > Lärmpegelbereich III) sind an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen. Der Nachweis der geforderten Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

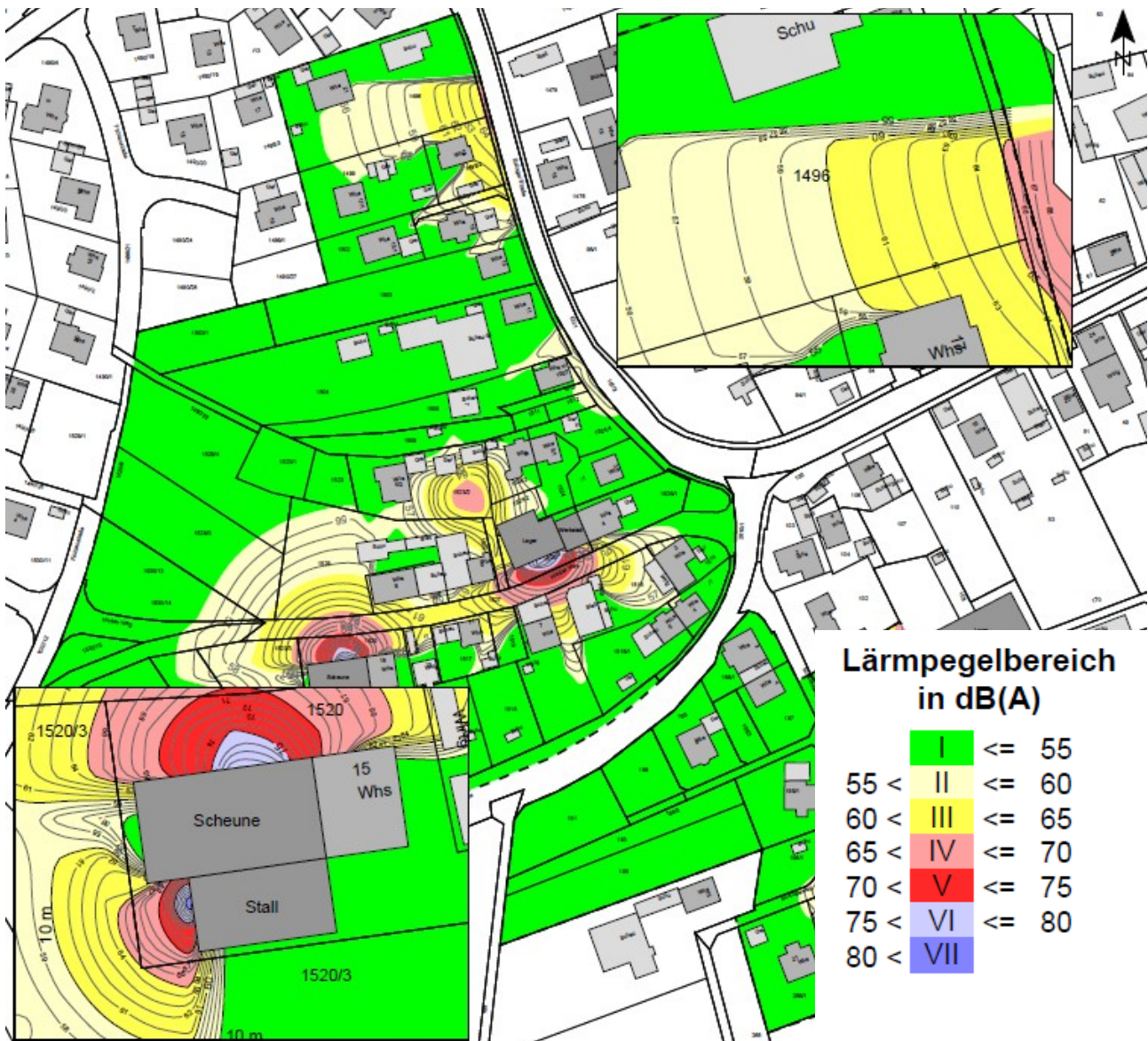


Abb. 3-1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1

### 3.12.2 Geruchsimmissionen

In dem für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gerüchen gekennzeichneten Bereich (s. zeichnerischer Teil rot) treten Überschreitungen der geltenden Immissionswerte für ein Dorfgebiet (Geruchsstundenhäufigkeit >15 %) auf. Eine Wohnbebauung ist innerhalb dieser Flächen nur zulässig, wenn auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass die in der Geruchsuntersuchung (vgl. Anlage 3 der Begründungen) festgestellten Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeit > 15 % nicht mehr gegeben sind und am Ort des geplanten Wohnhauses darunter liegen. Sollten innerhalb dieser Flächen andere Nutzungen geplant werden, ist die Vereinbarkeit möglicher Geruchsimmissionen mit der geplanten Nutzung (z.B. nicht störendes Gewerbe) mit dem Gewerbeaufsichtsamt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.



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

#### Im Bereich MDW II gilt:

Je Baugrundstück ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Werden bestehende Bäume erhalten (auch in Form von Pflanzbindungen) ersetzen diese das Pflanzgebot.

- Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.
- Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.
- 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 Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

### **3.14 Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

## 4. Hinweise und Empfehlungen

---

### 4.1 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

### 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.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 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, Bodenkenwerten, 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.

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 nach der entsprechenden DIN 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.

#### 4.6 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis sicherzustellen und in den jeweiligen Entwässerungsgenehmigungsverfahren zum Bauantrag von den künftigen Eigentümern zu erbringen.

#### 4.7 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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 notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

#### **4.10 Pflanzliste**

##### **4.10.1 Laub- und 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.

*Qualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm*

Acer campestre /Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

Apfelsorten	Birnsorten	Süßkirschen	Sonstige
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	

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 14.02.2022 für die Sitzung am 12.04.2022



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

**Bearbeiter:**

Jana Walter, Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den .....

.....  
Armin Jöchle (Bürgermeister)