



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Schlössleweg“

Planungsrechtliche Festsetzungen - Entwurf

Stand: 09.04.2021
geändert am 30.05.2022

GAUSS
Ingenieurtechnik



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



SCHRIFTLICHER TEIL
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
"SCHLÖSSLEWEG"
GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG ROHRDORF
LANDKREIS FREUDENSTADT

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil. Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schlössleweg“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911) Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schlössleweg“ in der Gemeinde Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Teilbereich A § 13b BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude

~~**Ausnahme** können zugelassen werden:~~

- ~~— die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,~~
- ~~— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,~~
- ~~— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.~~

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Teilbereich B § 13a BauGB

~~Dorfgebiete (MD) § 5 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 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 Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.~~

Zulässig sind:

- ~~— 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 sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~— Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,~~
- ~~— sonstige Gewerbebetriebe.~~

Nicht zulässig sind:

- ~~— Gartenbaubetriebe,~~
- ~~— Tankstellen.~~

Dörfliche Wohngebiete MDW § 5a und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 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.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiet (MI) § 6 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von

0,4 für WA und
0,6 für MDW

festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

In der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:

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 und bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlich geplanten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich geplanten EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt.

Höhere Bauteile können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

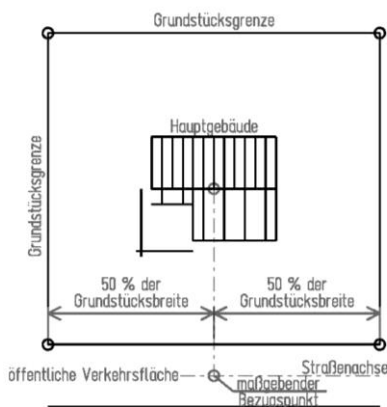
Als EFH gilt:

Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Grundstücks (Skizze A).

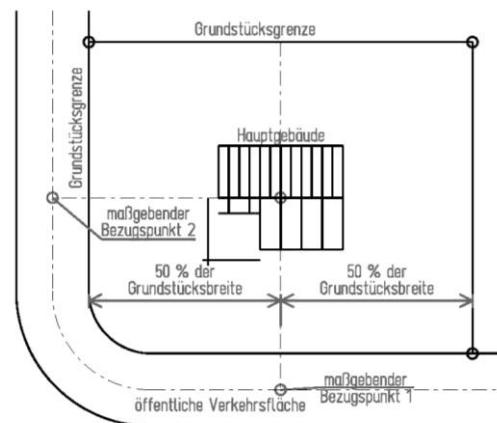
Bei Eckgrundstücken gilt der gemittelte Wert von Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 der Straßenachse (Skizze B).

Am Ende von Stichstraßen und Wendeanlagen bezieht sich die EFH auf den Schnittpunkt der Straßenachse (Oberkante Endausbau) mit der Grundstücksgrenze.

Abweichungen von der im Lageplan festgesetzten Bezugshöhe (EFH) sind um +/- 50 cm möglich.



Skizze A



Skizze B

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Für Teilbereich A gilt:

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für Teilbereich B gilt:

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen

~~Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 40 m³ umbautem Raum je Baugrundstück zulässig. Sie müssen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks und des Baugebietes dienen.~~

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,00 m, zur Fahrbahn 0,5 m und zum Gehweg 0,3 m ~~haben~~. **einhalten**.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

6.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Für Teilbereich A gilt:

Zulässig sind drei Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

Für Teilbereich B gilt:

Anzahl der Wohneinheiten ist frei wählbar.

7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Kreisstraße“

Innerhalb einer Entfernung von bis zu 10,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Kreisstraße ist keine Bebauung zulässig. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Anbauverbot entlang der K4711“ gekennzeichnet.

8.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

9.0 Versorgungsanlagen und- leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

Die zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsfläche reicht im Westen des Plangebiets nicht aus um den Schmutz- und Regenwasserkanal einzulegen, weshalb für den noch zu bauenden Regenwasserkanal ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt wird. Eine Überbauung der Fläche oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz der Leitung nicht zulässig.

10.0 Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

11. 0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken, welche an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Stützmauern zu dulden.

Ebenfalls sind Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

12.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

12.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

12.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

12.4 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.

12.5 Artenschutz

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Ziffer 10.0 der Hinweise ist zu beachten.

Sträucher dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit zwischen Oktober und Februar entfernt werden, Bäume nur zwischen November und Februar, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen nicht zulässig. Für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² sind ausschließlich Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold), oder eine nachgewiesene wirksame Markierung (z. B. Siebdruckverfahren, Folien, außenliegender Sonnenschutz) zu verwenden. Auf das vom Bundesamt für Naturschutz empfohlene Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2016, wird hingewiesen.

Ersatz von Fledermausquartieren/-habitat:

- 6 künstliche Fledermausquartiere sind vor der Entnahme der beiden Quartierbäume an geeigneten Bäumen auf den Flurstücken Nrn. 1767 und 1768 zu etablieren
- Pflanzung von 2 Obstbäumen auf Flurstück Nr. 5187
- Anlegen einer artenreichen Wiese auf Flurstück Nr. 5211, auf 2.902 m²

Ersatzkästen für Höhlenbrüter:

- 9 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm, für Kohlmeise und Feldsperling

Die Verhängung der Nisthilfen und die Festlegung des Standorts sind 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.

13.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im WA ist pro Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum pro angefangene 300 m² Grundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind im Lageplan dargestellt. Von den im Lageplan dargestellten Standorten kann in begründeten Fällen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.

Im MDW werden keine Baumstandorte festgesetzt. Bei Veränderungen im MDW im Bestand sind pro Baugrundstück ebenfalls mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum pro angefangene 300 m² Grundstück zu pflanzen, zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Das Plangebiet tangiert Bereiche der mittelalter- und neuzeitlichen Siedlung sowie eines merowingerzeitlichen Gräberfelds (Prüffälle auf Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG – zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. **Baumaßnahmen im betroffenen Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).** Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige in unverändertem Zustand zu lassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

~~Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.~~

2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3.0 Geotechnik und Geologie Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie das Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Diese werden im Norden des Gebiets lokal von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Aufgrund einer durch das Plangebiet verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Norden des Plangebietes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (Offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonten, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

~~Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist vom Bauherrn/Grundstückseigentümer eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.~~

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Im Internet kann auch das Geotop-Kataster des LGRB unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden.

4.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen von Bäumen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. (siehe dazu DIN 18920)

5.0 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

6.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7.0 Landwirtschaft und Obstbau

Das Baugebiet "Schlössleweg" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Betrieben. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann. Zum Schutz vor diesen Immissionen wird empfohlen auf privaten Grundstücken zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Grünstreifen mit 3-4 m Breite oder einen Gehölzstreifen anzulegen.

Bei Neubauvorhaben oder Umbauten werden für Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen, günstige Grundrissauswahl) empfohlen. Bei Erweiterungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die gesetzlich zulässigen Immissionen nicht überschritten werden. Kosten für Gutachten und die Schutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümer zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch in Bereichen des Bebauungsplangebietes, in denen der Immissionswert für Geruch unterschritten ist, zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden.

8.0 Gewerblicher Betrieb

Innerhalb des ~~Mischgebietes~~ **Dörflichen Wohngebiets** ist eine Glaserei angesiedelt. Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Betriebszeiten der Glaserei durch technische Anlagen und Fahrzeuge zu Lärmbeeinträchtigung kommt.

Bei Neubauvorhaben oder Umbauten werden für Wohnungen Schutzmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen, günstige Grundrissauswahl) empfohlen.

9.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- 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.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden 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.

10.0 Beleuchtung

Um schädliche Entwicklungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten, sowie negative Beeinträchtigungen auf den

Menschen (Blendwirkung, Nachtruhe, ect.) zu minimieren, sollten Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
- 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 Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Abstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden.

11.0 Artenschutz

Es wird empfohlen auf den privaten Grundstücken künstliche Nistmöglichkeiten für Vögel an den Gehölzen, sowie den Gebäuden anzubringen. Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfen und Nisthilfen, weshalb empfohlen wird Fledermauskästen in Bäume zu verhängen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden.

12.0 Nachbarrecht

Zwischen privaten Grundstücken ist bei Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern und baulichen Anlagen das Nachbarrecht zu beachten. Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

PFLANZLISTE

<u>Obstbäume</u>	Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Feldhorn Hainbuche Rotbuche Esche Stieleiche Traubeneiche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m² eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m².

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

Eutingen im Gäu, den

Armin Jöchle
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner