



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Vollmaringer Weg“**

**Kombiniertes Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich A und einem Regelverfahren nach
§ 2 BauGB für Teilbereich B**

in Eutingen i.G.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 24.11.2021

Hohenzollernweg 1		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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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 i. V. m. §§ 1 bis 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

3.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

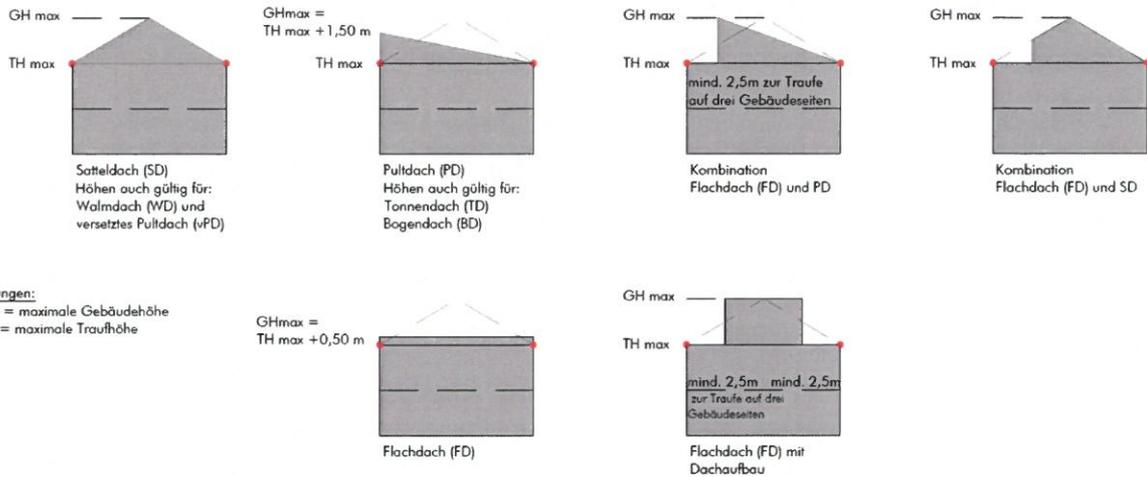
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischer Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

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.

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

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

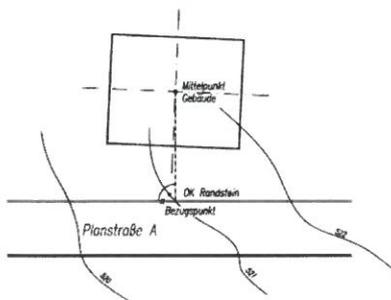
Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Trauf- und Gebäudehöhe definiert:



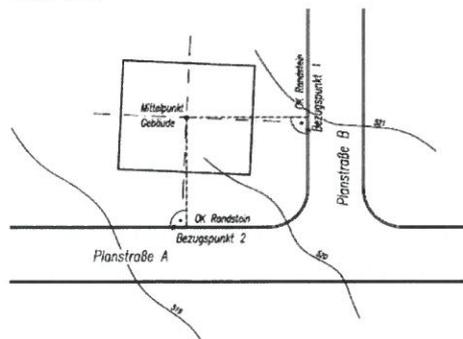
Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 0,50 m zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):
 Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):
 Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert der Höhenlage der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen ($(\text{Höhenlage Bezugspunkt 1} + \text{Höhenlage Bezugspunkt 2}) / 2$) im Endausbau rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze C):
 Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt.

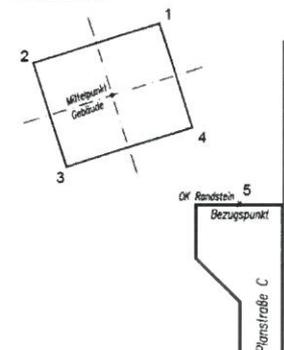
Skizze A



Skizze B



Skizze C



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

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

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

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

3.4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Für Einzelhäuser im Bereich WA I gilt:

- es sind maximal 3 Wohneinheiten / Einzelhaus zulässig

Für Doppelhäuser im Bereich WA I gilt:

- es sind maximal 2 Wohneinheiten / Doppelhaushälfte zulässig

Für Reihen- / Kettenhäuser im Bereich WA I gilt:

- es sind maximal 2 Wohneinheiten / Gebäude bzw. Haushälfte zulässig

Für den Bereich WA II gilt:

- Die Anzahl an Wohneinheiten ist frei wählbar

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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.

5. 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)

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

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

Garagen und Carports sowie Tiefgaragen können ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

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. Carports und Tiefgaragen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden

- auf Grund des Anbauverbots entlang der K4715 innerhalb eines Abstands von 15 m zu Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und
- auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich von Erschließungsstraßen

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

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 die gem. § 22 StrG BW festgesetzten Anbaubeschränkungen entlang von Kreisstraßen. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.
- Tiefgaragen sind innerhalb des Anbauverbots in einem Abstand von 6,00 m zum äußeren Rand des östlich angrenzenden Geh- und Radweges entlang der Kreisstraße zulässig. Der Abstand ist ausreichend groß zu wählen, dass durch die Aushub- und Gründungsarbeiten für die Tiefgaragen weder die Kreisstraße, der begleitende Radweg oder eingelegte Leitungen von Setzungen betroffen sind und beschädigt werden. Eine Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen für Materialablagerungen, Baubehelfe, Kräne etc. muss ausgeschlossen sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Vorlage eines vermaßten Querschnitts mit der angedachten Tiefgarage und der Kreisstraße mit Radweg im kritischen Bereich erforderlich und dem Straßenbauamt des Landratsamtes Freudenstadt zur Genehmigung vorzulegen.

- Direkte Zufahrten von der Kreisstraße sind ausgeschlossen (vgl. Zufahrtsverbot im zeichnerischen Teil).

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

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

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)

7.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es handelt sich um Geh- und Radwege sowie eine öffentliche Parkfläche.

7.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

10. 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 außerhalb des Gebiets gesammelt, verdunstet und versickert.

Detaillierte Berechnungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geregelt.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen festgesetzt und dort näher bestimmt. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- Grünstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs als Puffer zum „Vollmaringer Weg“
- öffentliche Grünfläche im Nordosten zum Erhalt bestehender Baumstrukturen und zur Eingrünung des Gebiets
- Grünfläche entlang von öffentlichen Stellplätzen
- öffentliche Grünfläche als Spielplatz im Südwesten
- öffentliche Grünfläche als Leitungstrasse für einen bestehenden Regenwasserkanal im Südwesten

11.2. Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt, auf welchen eine Mulde für anfallendes Außengebietswasser herzustellen ist. Das anfallende Außengebietswasser soll gesammelt und versickert bzw. über das Leitungsrecht zum geplanten Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Einzäunungen und bauliche Anlagen sind innerhalb dieser privaten Grünflächen unzulässig.

12. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Wassergräben auf den privaten Grundstücken (Nordwesten) und teilweise auf öffentlichen Grünflächen (Nordosten) zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal sichergestellt wird. Die erstmalige Herstellung des Grabens übernimmt die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege des Grabens verantwortlich.

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

13.1. 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:

- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nicht zwischen dem 1. März und 31. Oktober.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

- Als Ausgleich für eine im Plangebiet vorkommende Baumhöhle ist ein Höhlennistkasten auf der nord-östlichen öffentlichen Grünfläche anzubringen.
- Als Ausgleich für verloren gehende Tagesquartiere an einem absterbenden Baum ist auf der nord-östlichen öffentlichen Grünfläche ein Fledermaus-Flachkasten anzubringen.

Der Standort 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.

13.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Der durch den Bebauungsplan **Teil A** verursachte naturschutzrechtliche Eingriff gilt gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet.

Der durch den Bebauungsplan **Teil B** verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

- pro Bauplatz ist ein klein- mittelgroßer heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen
- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind großkronige Laubbäume auf den öffentlichen Grundstücksflächen anzupflanzen
- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind Flächen mit Bindung für die Anpflanzung einer Feldhecke auf den Privatgrundstücken festgesetzt

Die Maßnahmen werden als Pflanzgebot unter Punkt 16 der Planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert. 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.

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

- Je Baugrundstück ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind großkronige Laubbäume auf den öffentlichen Grundstücksflächen anzupflanzen.

Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Sie müssen jedoch entlang von öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,00 m und entlang von Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind großkronige Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen anzupflanzen. Der festgesetzte Standort ist einzuhalten und kann im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und der Straßenbauverwaltung des Landratsamtes Freudenstadt an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

- entsprechend dem zeichnerischen Teil sind Flächen mit Bindung für die Anpflanzung einer Heckenpflanzung auf den Privatgrundstücken festgesetzt
 - die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsplanung
 - für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich
 - die Pflanzliste gibt Vorschriften zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen und ist zwingend anzuwenden
 - Einzäunungen und bauliche Anlagen sind im Pflanzgebot unzulässig

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein gilt: Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt sein, weshalb das Lichtraumprofil frei gehalten werden muss. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

15. Flächen mit Bindungen 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 Bindungen 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.

III. Hinweise

1. 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.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. 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.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte 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 lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

4. 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 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.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz 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.

6. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

7. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

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.

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.

10. Immissionen durch die Bahnanlage

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.
- In Zusammenhang mit der Bahnlinie wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen zur Minderung des Schienenverkehrslärms geltend gemacht werden können.

11. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäuwasserversorgung. Im Rahmen der Bauausführung muss die Gefahr einer Beeinträchtigung dieser Quelle komplett ausgeschlossen werden. Das aktuell vom Zweckverband (ZV) Gäuwasserversorgung erarbeitete Strukturgutachten weist als Ergebnis ein Defizit beim Wasserdargebot in Spitzenzeiten auf. Durch zusätzliche Bezugsrechte plant der ZV Gäuwasserversorgung dieses Defizit zu minimieren. Aus diesem Grund wird ausdrücklich empfohlen, im Wasserschutzgebiet durch geeignete Maßnahmen Wasser zu sparen (z.B. Nutzung von Grauwasser, Einbau von Zisternen).

Durch diese Vorschriften kann es außerdem zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt Freudenstadt. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

12. Pflanzenliste

12.1. 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

<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	

12.2. Heckenpflanzung / Sträucher (PFG1)

Die Pflanzenliste gibt eine Auswahl zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen/ Sträuchern vor und ist zwingend zu berücksichtigen:

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

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel	Prunus spinosa / Schlehe
Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß	Rosa canina / Echte Hunds-Rose
Ligustrum vulgare / Liguster	Rosa rubiginosa / Wein-Rose
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica / Echter Kreuzdorn	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.11.2021

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

15. Dez. 2021



Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den

Armin Jöchle (Bürgermeister)

