

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu

**Satzung
der Gemeinde Eutingen im Gäu
über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes „Schlössleweg“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in öffentlicher Sitzung am 24. Januar 2023 die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlössleweg“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf, als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlössleweg“ und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan und dem Lageplan zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 09.01.2023.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.01.2023.

Beigefügt ist die Begründung vom 09.01.2023 mit folgenden Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2022
- Geruchsgutachten vom 06.11.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2022
- Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 29.08.2018
- Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz vom 30.05.2022
- Übersichtslageplan zu den externen Artenschutzmaßnahmen vom 03.05.2021
- Lageplan zur Ergänzung der Obstbaumreihe auf Flst. Nr. 5187 vom 03.05.2021
- Lageplan zur Umwandlung der Ackerfläche auf Flst. Nr. 5111 vom 03.05.2021
- Lageplan zur Verhängung von Vogel- und Fledermauskästen auf Flst. Nr. 1767 und 1768 vom 03.05.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt der, der den nach § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 und 7 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eutingen im Gäu, 25. Januar 2023



Armin Jöchle
Bürgermeister



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Schlössleweg“ Ortsteil Rohrdorf

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 09.01.2023

GAUSS
Ingenieurtechnik



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



SCHRIFTLICHER TEIL
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "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.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Januar 2022 (GBl. Nr. 1 S. 1).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlössleweg“ in der Gemeinde Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf

1. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Entlang der Kreisstraße sind Satteldächer zulässig. Bei Satteldächern ist ein Versatz im Bereich des Firstes um 1,50 m zulässig. Für die versetzte Dachseite ist eine abweichende Dachneigung zulässig. Die in den übrigen Bereichen zulässigen Dachformen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die zulässigen Dachneigungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Dacheindeckung § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig. Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, sind ebenfalls unzulässig.

3. Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen. Eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Auf geneigten Dächern sind Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie nur flachaufliegend zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachgestaltung bei Garagen und Carports ist frei wählbar.

Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern nur bis maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig.

5. Fassadengestaltung

Bei Material- und Farbwahl von Außenwänden sind grelle, dunkle, glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig. Blech- und Aluminiumverkleidungen dürfen nur an Nebengebäuden und nur mit Farbanstrich verwendet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Je Baugrundstück sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von insgesamt 1,00 m² zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Auf Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

7. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

8. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- zur Straße: 0,50 m
- zum Gehweg: 0,30 m
- zu Feld- und Radwegen: 1,00 m

Es sind gegenüber öffentlicher Fläche folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Sichtschutzelemente mit einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 1,60 m
- Lebende Einfriedungen (Hecken und Sträucher) sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Gabionen/Sichtschutz im Wechsel mit Hecken/Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m, Materialwechsel muss nach 2,00 m Länge erfolgen.
- Kombinationen aus Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m

- Maschen- oder Spanndrähte sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.
- Stacheldraht ist nicht zulässig.

Zäune dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.

Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Innerhalb des Anbauverbots der Kreisstraße, auf Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Einfriedungen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

9. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe und Höhe von 1,5 Meter sowie Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- Kombinationen aus Stützmauern und toten Einfriedungen sind unzulässig.
- Kombinationen aus Stützmauern und lebenden Einfriedungen dürfen insgesamt max. 1,80 m hoch sein.

11. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 Abs.2 Nr.2 und 3 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt festgesetzt:

1. für Wohnungen	bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohnungen	zwischen 50 und 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen	ab 80 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Für Teilbereich B gilt:

Auf den Grundstücken sind maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig. Falls weitere Stellplätze gemäß Stellplatzverpflichtung für die Planung nötig werden, sind diese in einer Tiefgarage nachzuweisen.

12. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den bestehenden Regenwasserkanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m ²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Die Nutzung des Brauchwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder in einem gesonderten Antrag bei der Gemeinde zu beantragen.

13. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die obigen örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Anerkannt:
 Eutingen im Gäu, 24.01.2023

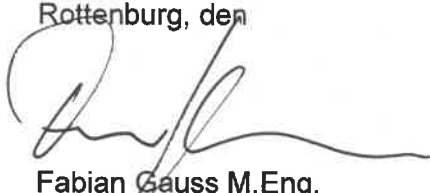

 Armin Jöchle
 Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Eutingen im Gäu, 25.01.2023




 Armin Jöchle
 Bürgermeister

Rottenburg, den


 Fabian Gauss M.Eng.
 Stadtplaner

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu

**Satzung
der Gemeinde Eutingen im Gäu
zum Bebauungsplan „Schlössleweg“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf**

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu in öffentlicher Sitzung am 24. Januar 2023 den Bebauungsplan „Schlössleweg“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf, als Satzung beschlossen.

**§ 1
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlössleweg“ ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan und dem Lageplan zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 09.01.2023.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 09.01.2023
2. Lageplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 09.01.2023
3. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.01.2023

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 09.01.2023 mit folgenden Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2022
- Geruchsgutachten vom 06.11.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2022
- Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 29.08.2018
- Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz vom 30.05.2022
- Übersichtslageplan zu den externen Artenschutzmaßnahmen vom 03.05.2021
- Lageplan zur Ergänzung der Obstbaumreihe auf Flst. Nr. 5187 vom 03.05.2021
- Lageplan zur Umwandlung der Ackerfläche auf Flst. Nr. 5111 vom 03.05.2021
- Lageplan zur Verhängung von Vogel- und Fledermauskästen auf Flst. Nr. 1767 und 1768 vom 03.05.2021

**§ 3
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Schlössleweg“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eutingen im Gäu, 25. Januar 2023



Armin Jöchle
Bürgermeister



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Schlössleweg“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 09.01.2023

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 Gesetz vom 10. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 37 S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2020 (GBI. Nr. 44 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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

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

1.2 Teilbereich B § 13a BauGB

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.

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.

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

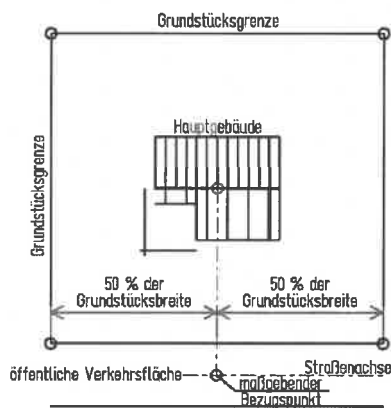
Als EFH gilt:

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

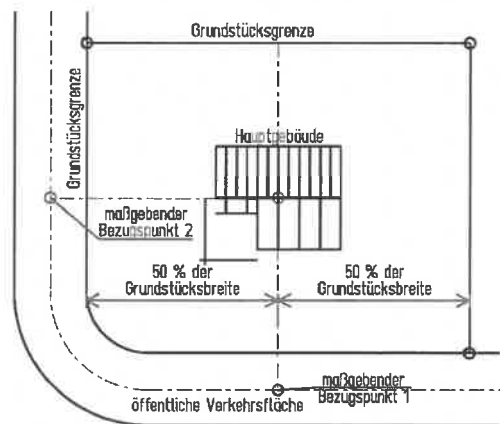
Bei Eckgrundstücken gilt der gemittelte Wert von Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 der Straßenachse (Skizze B).

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

Abweichungen von der 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 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 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 mindestens 1,0 m,
zur Fahrbahn von mindestens 0,50 m und
zum Gehweg von mindestens 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 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 1,0 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 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 zugunsten der Gemeinde im Bebauungsplan festgesetzt wird.

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 – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

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.

2.0 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben 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

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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Auf S. 33 des Geruchsgutachtens vom 30.03.2022 ist dargestellt, dass die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Geruchskenngrößen in bestimmten Bereichen überschritten sind. Diese Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die Rasterdarstellung im Gutachten und der Rundung der ermittelten Werte zurückzuführen.“ In den im Gutachten auf S. 33 gelb und rot dargestellten Bereichen muss mit landwirtschaftlichen Gerüchen gerechnet werden. Auch in Bereichen in denen die Immissionskenngrößen unterschritten werden (Im Gutachten vom 30.03.2022 auf S. 33 grün dargestellt) sind zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar.

8.0 Gewerblicher Betrieb

Innerhalb des 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 Unterschlüpfе 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

Obstbäume

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)

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Quercus petraea

Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Traubeneiche

Sträucher

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.

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 24.01.2023

Armin Jöchle
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Eutingen im Gäu, 25.01.2023



Armin Jöchle
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Schlössleweg“ Ortsteil Rohrdorf

Begründung

Stand: 09.01.2023

GAUSS
Ingenieurtechnik



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



**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "SCHLÖSSLEWEG"
GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG ROHRDORF
LANDKREIS FREUDENSTADT**

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Am 09.04.1998 wurde die Abrundungssatzung „Holzgasse“ erlassen und damit der im jetzigen Bebauungsplan als Teilbereich B ausgewiesene Bereich in den unüberplanten Innenbereich einbezogen. Im Rahmen der Abrundungssatzung wurden einzelne Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Mit der Einbeziehung des Teilbereiches B in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlössleweg“ können weitergehende und detailliertere Regelungen als bisher getroffen werden, was für die Nachverdichtung und Umnutzung von Bestandsgebäuden städtebaulich von Vorteil ist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die historisch gewachsene dörfliche Struktur und bestehendes Gewerbe zu erhalten und durch Innenentwicklung zusätzlich Wohnnutzung zu ermöglichen. Zur Sicherung der Bestandsnutzungen wird daher Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Bürgerinnen und Bürger aus Eutingen im Gäu, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Um der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Rohrdorf gerecht zu werden, soll mit dem Bebauungsplan „Schlössleweg“ außerdem ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Dafür sollen Flächen westlich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung „Holzgasse“ miteinbezogen werden, die aktuell als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich ausgewiesen sind.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen, die sich in Bestand und Nutzung einvernehmlich integrieren lässt.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan „Nordschwarzwald“ von 2015 ist die Gemeinde Eutingen im Gäu als Kleinzentrum ausgewiesen. Eutingen im Gäu liegt auf der Entwicklungsachse Tübingen-Horb-Freudenstadt.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28 sowie an der Autobahn A81 ist eine sehr gute Anbindung an die Mittel- und Oberzentren der Region gewährleistet.

Auf der Raumnutzungskarte für Eutingen-Rohrdorf ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Schlössleweg“ als Bereich für Naturschutz- und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.2) ausgewiesen ist. Dabei handelt es sich um ein unverbindliches Planungsziel und steht daher der Planung nicht entgegen.

Im südlichen Bereich der überplanten Fläche wird ein im Regionalplan festgelegter Grünzug und ein im Teilregionalplan Landwirtschaft festgelegtes Vorranggebiet für die Landwirtschaft randlich tangiert, was jedoch aufgrund der maßstäblichen Unschärfe und dem damit verbundenen Ausformungsspielraum unbeachtlich ist.



Quelle: Auszug aus Raumnutzungskarte,
 Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald

Flächennutzungsplan



Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist der Teilbereich B des Geltungsbereichs als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Fläche des Teilbereichs A ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist für den Teilbereich A im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist für den Teilbereich B nicht erforderlich.

3.0 Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Rohrdorf und nordwestlich des Ortsteils Weitingen.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,43 ha, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes hier in zwei Teilbereiche unterteilt wird.

Die Fläche für Teilbereich A (0,33 ha) soll nach § 13b BauGB erfolgen.

Die Fläche für Teilbereich B (1,10 ha) soll nach § 13a BauGB erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 188/1; 187; 188/3; 188; 189; 189/3; 191; 195; 195/1; 198/1; 186 teilw.; 266/1; 193, 185; 172 teilw.; 173; 174; 176; 183 teilw.; 181 teilw.; 268 teilw.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Derzeitig rechtskräftig sind ein Teil des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ und die Abrundungssatzung „Holzgasse“.

Teilbereich A:

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich A überwiegend als Außenbereich bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Demnach wird hier eine Entwicklung nach § 13b BauGB angestrebt. Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauung dar.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, eröffnet der Gesetzgeber mit § 13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln.

Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnbauflächen (WA) handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 13b BauGB weniger als 1,0 ha betragen.

Der Bebauungsplan schließt sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung.

Somit liegen für das Gebiet die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB vor.

Teilbereich B:

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich B als Mischgebiet dar. Hier sind bestehende Strukturen die Grundlage für eine weitere Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Auch die Voraussetzungen für § 13a BauGB liegen für den Teilbereich B vor, da hier bereits gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Um den vorhandenen Strukturen treu zu bleiben und diese zu sichern, wird das Gebiet als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

5.0 Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen für den Bodenschutz und landwirtschaftlichen Flächen

Im Plangebiet ist ein großer Teil der bisher unbebauten Flächen (Teilbereich A) als Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (Plansatz 3..1) festgelegt. Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf Ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Um dringend benötigten Wohnraum schnellst möglich entwickeln zu können, hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren § 13b BauGB zeitlich befristet in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Die Vorgabe eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das

Planerfordernis („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“, § 1 Abs. 3 BauGB) auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Zudem ist eine neue Außenentwicklung nur möglich, wenn die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss das regionalplanerische Ziel „Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung“ beachtet werden. Maßnahmen der Innenentwicklung sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse aktuell nicht möglich, weshalb Außenbereichsflächen für die Entwicklung des Baugebiets in Anspruch genommen werden müssen.

Der Gemeinde Eutingen im Gäu stehen seit vielen Jahren und aktuell im Ortsteil Rohrdorf keine Wohnbauplätze zur Verfügung. Durch die Ausweisung des Wohngebiets sollen junge Bürger im Ortsteil Rohrdorf gehalten und die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Rohrdorf erhalten werden können.

Durch geeignete Festsetzungen soll der Eingriff in Natur und Landschaft bzw. Boden auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, zwischen Kreisstraße und bestehender Bebauung hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

6.0 Umwelt- und Artenschutz

6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Der östliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Teilfläche ist bereits überwiegend bebaut; sie weist nur noch wenige Baulücken auf. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich; es handelt sich um eine Fläche für die Landwirtschaft. Gegenwärtig wird dieser Teil des Plangebiets als Wiese, teils mit Obstbäumen bewirtschaftet. Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich die Ortslage Rohrdorf; südlich des geplanten Wohngebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten; geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt den bereits überplanten Teil als Dörfliches Wohngebiet fest. Im westlichen Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht dem im bebauten Umfeld.

Relevante, vom Gebiet ausgehende Emissionen sind nicht zu erwarten; störende Anlagen wie Tankstellen oder Gaststätten sind nicht zulässig. Zur Beurteilung von evtl. Lärm- und Geruchsbelastungen wurde jeweils ein Gutachten erstellt. (siehe dazu Kap. 10). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohnverhältnisse einer ländlich geprägten Gemeinde entsprechen. Bei Einhaltung der Empfehlungen zur Verringerung der Lärmbelastung sind erheblich beeinträchtigende oder gar schädliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

Die nun zulässigen Bauvorhaben nehmen Boden und somit auch Fläche in Anspruch, die der landwirtschaftlichen Nutzung, die bisher im westlichen Teil des Plangebiets betrieben wurde, dauerhaft verloren geht. Mit der Fläche gehen auch die Lebensräume verloren; ihre Bedeutung für den Artenschutz wird in Kap. 6.2 dargestellt. Die Gärten sollen mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen gestaltet werden; sog.

„Schottergärten“ werden ausgeschlossen. Damit werden neue, wenn auch intensiver durch den Menschen genutzte Lebensräume geschaffen.

Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen) weisen keine Bodenfunktionen mehr auf. Auch eine Grundwasserneubildung ist in diesen Bereichen nicht mehr möglich. Die Funktionen des Bodens und die Grundwasserneubildung bleiben zumindest in den Gartenanteilen erhalten. Um diese Funktionen zu unterstützen, wird eine wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie der nicht überdachten Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgesetzt. Zudem wird für die Aufnahme und Nutzung des Dachwassers festgesetzt, auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne zu erstellen. Zum Schutz von Wasser und Boden wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung keine unbeschichteten Metalle verwendet werden dürfen.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft nur in geringem Maße zu erwarten. Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen; die biologische Vielfalt wird nicht eingeschränkt.

6.2 Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Relevanzprüfung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgten im Jahr 2020 vertiefte Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel. Das Kartiergebiet umfasste das Plangebiet sowie den angrenzenden Kontaktlebensraum. Für weitere Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurden acht unterschiedliche Arten nachgewiesen. Sie nutzen das Plangebiet und die Umgebung i. W. als Jagdrevier. Hinweise auf eine Wochenstube oder ein Paarungsquartier bestanden nicht; Winterquartiere können in den Höhlen der Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Gehölzbestand in den noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet bietet weiterhin Brutmöglichkeiten für typische, weit verbreitete Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke; daneben wurde dort auch der Feldsperling gefunden. In einigen der Häuser befanden sich Brutreviere des Haussperlings. Feldsperling und Haussperling gehören zu den Vogelarten, deren Bestände landes- bzw. deutschlandweit rückläufig sind. Schwalben oder Mauersegler wurden nicht nachgewiesen.

Aus der vertieften Untersuchung der Fauna ergeben sich folgende artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

- Bäume und Sträucher dürfen nur während der Monate November bis Februar entfernt werden. Die Maßnahme ist notwendig, um zu vermeiden, dass sowohl Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit als auch Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet werden und dass Gelege zerstört werden.
- Die artenreichen Wiesen/Weiden im Plangebiet, teils mit Obstbäumen, stellen wichtige Nahrungsflächen für Fledermäuse dar. Für den Verlust ist ein Ausgleich erforderlich. Dazu soll eine artenreiche Wiese im Umfeld des Plangebiets entwickelt werden. In Obstwiesen der Umgebung sollen zwei Obstbäume nachgepflanzt werden.

- In den Gärten im Plangebiet sollen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden; Schottergärten sollen ausgeschlossen werden.
- Für entfernte Quartierbäume und landwirtschaftliche Gebäude sollen Ersatzquartiere für Fledermäuse etabliert werden.
- Für entfernte Brutstätten von in Höhlen brütende Vögel sollen Nistkästen etabliert werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und über den neu zu bauenden Regenwasserkanal einem offenen Graben zugeführt.

Da nicht alle Kanäle in öffentlicher Fläche verlegt werden können, ist für einen Teilbereich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde erforderlich.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich A wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der gewünschten städtebaulichen Nutzung. Da das Wohngebiet nach § 13b BauGB entwickelt wird, werden entsprechend der Rechtsprechung Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Teilbereich B wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung und gewährt den vorhandenen Betrieben neben dem Bestandsschutz auch Entwicklungsmöglichkeiten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand und soll grundsätzlich nicht mehr als zwei betragen.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die

vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

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. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt. Höhere Bauteile (z.B. Silo oder Kamin) können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

8.3 Bauweise

Als Bauweise werden für das allgemeine Wohngebiet (Teilbereich A) Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

Für das Dörfliche Wohngebiet (Teilbereich B) gilt die offene Bauweise.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

Das bestehende Gebäude auf Flst. Nr. 188/1 erzeugt mit den auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße befindlichen Gebäuden (Flst. Nr. 1515/1 und 1514/1) eine Torwirkung und prägt den historischen Ortseingang. Um diese historische Wirkung auch langfristig zu erhalten, wird an der Kante dieses bestehenden Gebäudes eine Baulinie festgesetzt.

Die Baugrenzen im Dörflichen Wohngebiet orientieren sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung.

8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren Befreiungen z.B. bei Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen und Garagen sowie Carports zugelassen werden. Die Gemeinde möchte daher vorbeugend aus Verkehrssicherheitsgründen Mindestabstände entlang von Verkehrsflächen definieren.

8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird im Teilbereich A die Anzahl der Wohneinheiten auf drei Einheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Um Nachverdichtungen zu ermöglichen, wird im Teilbereich B die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze werden Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot). Zu Kreisstraßen ist gemäß § 22 Abs. 1 StrG regelmäßig ein Abstand von

15 m einzuhalten. „Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, ... Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.“

Die Verringerung des Abstandes ist erforderlich, um für eine Wohnbebauung adäquate Baufenster ausweisen zu können. Eine Reduzierung des Abstandes zur Fahrbahn (von 15 m) auf 10 m ist möglich, da das Verkehrsaufkommen auf dieser Kreisstraße verhältnismäßig gering und kein Schwerlastverkehr erlaubt ist.

Somit liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vor.

8.8 Verkehrsflächen und Öffentliche Grünfläche

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

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll im Falle einer Weiterentwicklung des Gebiets als Verkehrsfläche ausgebaut werden und eine Erschließung im Ringschluss ermöglichen.

8.9 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.10.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

8.10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

8.10.3 Bodenschutz

Im Zuge von Erschließung und Bebauung der einzelnen Grundstücke wird Boden ausgehoben. Durch eine schonende Behandlung des Oberbodens wird der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere erhalten und vor Belastungen geschützt.

8.10.4 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.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

8.10.5 Artenschutz

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden.

Großflächigen Verglasungen sind zum Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag auszustatten; Eckverglasungen werden ausgeschlossen.

Die Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen, die mit den Bäumen verloren gehen, sind durch Vogelnistkästen und Fledermauskästen zu ersetzen. Die Kästen sind rechtzeitig vor Beginn der auf die Baumfällung folgende Brut-/Aktivitätsperiode aufzuhängen (CEF-Maßnahmen). Die entfallenden Nahrungshabitate werden durch Anpflanzen von Obstbäumen und Anlegen einer artenreichen Wiese ersetzt.

8.11 Pflanzgebote

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück pro angefangene 300 m² mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigungen sollen sich in die gewachsene Struktur einfügen und gleichzeitig zeitgemäße Bauvorhaben ermöglichen. Da insbesondere in der Ortseinfahrt der historische Charakter betont bleiben soll, sind entlang der Kreisstraße lediglich Satteldächer und Satteldächer mit Versatz (im Bereich des Firstes um 1,50 m) mit Dachneigungen von 30°- 40° zulässig. In den übrigen Bereichen sind Sattel-, Pult, und Walmdächer zulässig. Die Dachneigungen der jeweiligen Bereiche orientieren sich an den bestehenden Gebäuden.

9.2 Dacheindeckung

Die Regelungen zu den Materialien und Farben der Dacheindeckungen stellen sicher, dass visuell negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind und keine Grundwassergefährdung entsteht.

9.3 Dachaufbauten

Mit den Regelungen zu den Dachaufbauten hinsichtlich der Abstände und Längen zu Giebel und First werden homogene Dachflächen erzeugt.

Anlagen zur Sonnenenergie fügen sich der Dachausrichtung und beeinträchtigen das homogene Bild nicht. Außerdem entsprechen PV-Anlagen dem Anspruch des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (vgl. § 8a Abs. 1 Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg: „Bauherrinnen und Bauherren sind beim

Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.“)

9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Die Dachgestaltung bei Garagen und Carports ist frei wählbar.

Die Dachgestaltung soll sich auch bei Garagen und Carports harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln. Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

9.5 Fassadengestaltung

Die Regelungen zu den Materialien und Farbwahl bei der Fassadengestaltung stellen sicher, dass visuell negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

9.6 Werbeanlagen

Da im gesamten Geltungsbereich zum allergrößten Teil Wohnen zulässig sein soll, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.7 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

9.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden. Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

9.9 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

9.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1,5 Meter Höhe zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

9.11 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund der Taktungen im öffentlichen Nahverkehr ist der Motorisierungsgrad im ländlichen Raum nach wie vor sehr hoch. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Die Straßenerschließung weist kaum öffentliche Parkplätze aus und die bestehenden Straßen bieten aufgrund deren Querschnitts nur wenige Parkmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund der baulichen Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets muss ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

Begrenzung der oberirdischen Stellplätze im Dörflichen Wohngebiet

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und um eine große Versiegelung auf den Grundstücken im Dörflichen Wohngebiet zu vermeiden werden oberirdische Stellplätze nur begrenzt zugelassen. Sofern für Wohnungen eine höhere Anzahl an Stellplätzen aufgrund der festgelegten Stellplatzverpflichtung erforderlich wird, müssen diese in Form von Tiefgaragen hergestellt werden.

9.12 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

9.13 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

10.0 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Überprüfung der Planungsabsichten verschiedene Gutachten erstellt.

Auf die Immissionen durch Geruch und Lärm der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbebetriebe wird in den Festsetzungen explizit hingewiesen.

Lärm:

Der (nach TA Lärm) geforderte Grenzbereich hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird flächendeckend eingehalten. An einigen Bestandsgebäuden im ausgewiesenen Dörflichen Wohngebiet wurden tagsüber Überschreitungen der Richtwerte gemessen.

Eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Glaserei soll trotz temporärer Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Bei Neubauten in diesen Bereichen ist daher auf passive Schallschutzmaßnahmen zu achten.

Geruch:

Es wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches sowohl den etwa 30 m südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung berücksichtigt, als auch alle anderen landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Rohrdorf, welche Immissionen verursachen, die sich auf das Baugebiet auswirken könnten. Das Gutachten ergab, dass das geplante Wohngebiet rechtlich zulässig und vertretbar ist, da die Gerüche diffus auftreten, bzw. die auf S. 33 des Geruchsgutachtens vom 06.11.2020 und 30.03.2020 dargestellten Überschreitungen der Geruchskenngrößen auf die Rasterdarstellung bzw. Rundung der ermittelten Werte zurückzuführen ist.

11.0 Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2022
2. Ermittlung der Geruchsimmissionen vom 06.11.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2022
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 29.08.2018
4. Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz vom 30.05.2022
5. Übersichtslageplan zu den externen Artenschutzmaßnahmen vom 03.05.2021
6. Lageplan zur Ergänzung der Obstbaumreihe auf Flst. Nr. 5187 vom 03.05.2021

Bebauungsplan „Schlossleweg“
Gemeinde Eutingen im Gäu, Gemarkung Rohrdorf, Landkreis Freudenstadt
Begründung

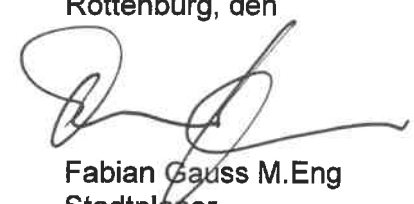
7. Lageplan zur Umwandlung der Ackerfläche auf Flst. Nr. 5211 vom 03.05.2021
8. Lageplan zur Verhängung von Vogel- und Fledermauskästen auf Flst. Nr. 1767 und 1768 vom 03.05.2021

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, den 24.01.2023



Armin Böchle
Bürgermeister

Rottenburg, den



Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner

