

# BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST" IN EUTINGEN IM GÄU-ROHRDORF

LANDKREIS FREUDENSTADT

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16–21 BauNVO)  
siehe Nutzungsschablone: FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen vom best. Gelände des jeweiligen Baugrundstücks
GE	Bauweise

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 abweichende Bauweise
- 3.2 Baugrenzen

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg
- 4.3 Fuss- und Radweg
- 4.4 Radweg entlang der L 360
- 4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Elektrizität, hier: Trafostation

6. HAUPTVERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Freileitung Deutsche Bahn, 110 KV
- 6.2 Wasserleitung, Gwässerversorgung; bzw. 20-kV-Erdkabel, siehe Planeintrag; auch Grabenveredlung

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün  
Pflegeempfehlung: Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Wiesenfläche, Mahd max. 2–3 mal/Jahr, Mähgut entfernen.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen – Wiesenfläche extensiv  
Ziel: – Entwicklung standorttypischer Wiesengesellschaften  
Pflegeempfehlung:  
– kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung  
– Mahd max. 2 mal/Jahr, Mähgut beseitigen

8. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- 8.1 naturnah gestattete Sickermulden zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser
- 8.2 offene Gräben zur verzögerten Ableitung und teilweisen Rückhaltung und teilweisen Versickerung von Dach- / Oberflächen- / und Außenbereichswasser
- 8.3 bestehender Graben mit Böschung (Ableitung von Außenbereichswasser)

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen  
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
- 9.2 Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf privaten Grünflächen  
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
- 9.3 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume  
– der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
- 9.4 Pflanzbindung Bäume (Pflanzung im Zuge des Straßenausbaus der L 360)  
– die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen  
– Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase
- 9.5 Pflanzgebot Wildheckenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen  
– mind. 3– bis 5-reihige durchgehende Pflanzung freiwachsender standortgerechter Sträucher  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste  
– Qualität Sträucher: Str., 2\*+, 60–100 cm
- 9.6 Pflanzgebot Wildhecken- u. Sichtschutzpflanzung auf privaten Grünflächen  
– mind. 3– bis 5-reihige durchgehende Pflanzung freiwachsender standortgerechter Sträucher  
– empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste  
– Qualität Sträucher: Str., 2\*+, 60–100 cm
- 9.7 Pflanzbindung Feldhecken (ggf. teilweise geschütztes Offenlandbiotop)  
– die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen  
– Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase
- 9.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
– Anlage von Sickermulden und offenen Gräben zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück sowie Außenbereichswasser  
– Entwicklung der angrenzenden Flächen als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit hohem Kräuteranteil, Mahd max. 2–3 mal/Jahr  
– Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Magerwiesen mittl. Standorte

10. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- 10.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG "Neolithische Siedlungsreste"

11. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 11.2 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 11.3 Sicherheitsstreifen der 110 KV-Freileitung DBB und von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 BauGB)

12. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

- 12.1 Aufhebender Geltungsbereich (Teilbereiche) des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung"
- 12.2 Angrenzender Geltungsbereich des BBP "Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost" (bisher: 1. Änderung und Erweiterung BBP "Erweiterung GE Neuer Bahnhof" sowie Teilbereiche GE Neuer Bahnhof – 1. Änderung)
- 12.3 vorhandene Bebauung
- 12.4 Höhenlinien
- 12.5 best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 12.6 geplante Grundstücksgrenzen
- 12.7 bestehende Böschungen

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.09.2016
Beschluss der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.09.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	___ 2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	14.10.2016 bis 17.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2016	14.10.2016 bis 17.11.2016
Beschluss der öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	17.01.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.03.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.04.2017 bis 03.05.2017
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2017	03.04.2017 bis 03.05.2017
Beschluss der 2. öffentl. Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) und der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.06.2017
Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung	27.10.2017
2. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2017 bis 06.12.2017
2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2017	06.11.2017 bis 06.12.2017
Beschluss der 3. öffentl. Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) und der 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	___ 2019
Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegung	27.09.2019
3. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	07.10.2019 bis 07.11.2019
3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2019	07.10.2019 bis 07.11.2019
Beschluss der 4. öffentl. Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) und der 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	___ 2024
Bekanntmachung der 4. öffentlichen Auslegung	___ 2024
4. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	___ 2024 bis ___ 2025
4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ___ 2024	___ 2024 bis ___ 2025

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Anmerkungen:  
Eutingen im Gäu, den \_\_\_\_\_ Ausgefertigt:  
Eutingen im Gäu, den \_\_\_\_\_

Markus Tidemann  
Bürgermeister  
Markus Tidemann  
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: \_\_\_\_\_

## Lage im Raum



Gemeinde Eutingen im Gäu  
Marktstraße 17  
72184 Eutingen im Gäu

Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Neuer Bahnhof West"  
in Eutingen im Gäu / Gemarkung Rohrdorf  
LAGEPLAN - ENTWURF

Mußstab:	1 : 1.000	Projektnummer:	12144
		Plannummer:	12144 / bbg-1.7
Gez./Geo.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKS-2023 GK, Digi, IB G&L, IB Necker
JS/GI	20.04.16	Pflanzplanung Vorentwurf	
Bau/GI	05.07.16	Änderung der Baugrenzen, Straßen und Grundstücke	
JUS/GI	20.09.16	Flur, RÜB nachrichtlich, Grünfläche Graben (12.07.16); Planbild vereinfacht	
JS/GI	17.01.17	Pflanzplanung Entwurf	
JS/GI	27.06.17	Anpassung nach Offenlage	
JS/GI	17.09.19	Anpassung nach 2. Offenlage, FN 2018/4	
JS	06.11.24	Anpassung n. 3. Offenlage, Berücksichtigung Artenschutz 2023, GK-Beschluss 30.01.2024	

Dieser Plan dient nicht als Grundlage für Vermessungen (Katastervermessungen, Bildung von Baugrundstücken, Absteckungen für Baumaßnahmen etc.).