

BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET GÄSSLE'

LANDKREIS FREUDENSTADT; GEMEINDE EUTINGEN - GEMARKUNG WEITINGEN



I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986
 ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.11.1994
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990
 ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993
 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12.03.1997,
 ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993
 GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR, ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT UND ÜBER DIE
 ERHOLUNGSVORSORGE IN DER FREIEN LANDSCHAFT (NatSchG), ZUL. GEÄNDERT AM 12.12.1991
 ARTIKEL 5 DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESSETZES
 VOM 01.03.1993

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- GE 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - MI 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - MD 1.3 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
 siehe Nutzungsschablone:

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE	
Art der Nutzung	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschäftszahl (GFZ)
Dachneigung in Grad	maximale Traufhöhe in m
Bauweise	

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

- o 3.1 offene Bauweise
- a 3.2 abweichende Bauweise
- 3.3 Baugrenzen

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

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Geh- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg
- 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN, FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

- 5.1 unterirdische Leitungen
A = Hauptabwasserkanal
W = Wasserleitung ZV Gäuwasserv.
- 5.2 oberirdische Leitungen
T = Telekom
- 5.3 Trafostation (Fläche 4 x 4 m)

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

- 6.1 Öffentliche Grünfläche - Wiese

7. FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- 7.1 bestehendes Hochwasserrückhaltebecken
- 7.2 Überschwemmungsgebiet, durch erhöhten landw. Weg begrenzt

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

- 8.1 Pflanzgebiet Bäume (siehe Festsetzungen der Grünordnung)
- 8.2 Pflanzgebiet Feldgehölze und Wildhecken (siehe Festsetzungen der Grünordnung)
- 8.3 Pflanzgebiet Obstbäume oder Wildhecken (siehe Festsetzungen der Grünordnung)
- 8.4 Pflanzbindung (siehe Festsetzungen der Grünordnung)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 9.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Großer Garten' vom 26.02.1962
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Gässle' befindliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Großer Garten' wird überplant und insoweit die bisherigen Festsetzungen für diesen Teilbereich aufgehoben.
- 9.3 vorhandene Bebauung
- 9.4 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
- 9.5 bestehender Wassergraben
- 9.6 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
- 9.7 vorgeschlagene Grundstücksgrenzung
- 9.8 vorgeschlagene Hauptfrischlung
- 9.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)
- 9.10 Sichtelek, von Sichtindemissen über 80 cm ab OK Gelände freizuhalten

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

- PFLANZGEBOT 1 = GROSSKRONIGE BÄUME
- zulässige Arten siehe Pflanzenliste
- der festgelegte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
- Qualität: Hochstamm, 3xv, m.B. StU 18-20 (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- PFLANZGEBOT 2 = HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME
- zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt im Gebiet
- zulässige Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
- der festgelegte Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
- Qualität: Hochstamm, StU mind. 7 cm (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- PFLANZGEBOT 3 = FELDEHÖLZE UND WILDHECKEN
- Pflanzung von Wildhecken zur Gliederung des Gebietes und Einbindung in die Landschaft
- zulässige Arten der pot. nat. Vegetation, siehe Pflanzenliste
- Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m, mind. zweireihig
- Anteil Heister mind. 3%, Qualität mind. 3xv, m.B., Höhe 250-300
- Qualität: Sträucher, 2*x, 60-100 (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- PFLANZGEBOT 4 = OBSTBÄUME ODER WILDHECKEN
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume oder von Wildhecken auf mindestens 1/4 der Gesamtlänge des im Plan eingetragenen Pflanzstreifens
- weitere Festsetzungen siehe Pflanzgebot 2 oder Pflanzgebot 3 (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- PFLANZBINDUNG (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Strauchgruppen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18 920)
- Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind unter Berücksichtigung der natürlichen Wachstumsform der einzelnen Arten bei Bedarf zulässig (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- FUSS- UND RADWEGE, LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE
- Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen
- erwünscht ist eine wasserundurchlässige Belagsausbildung (z.B. wasserundurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster o. Schotterrasen auf landwirtschaftl. Wegen)
- (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit BNatSchG)

- Fläche mit Gestaltungsvorschriften 1: Repräsentationsgrün
- lockere Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern auf mindestens 1/3 der Länge der Grundstücksgrenzen, an denen die Hauptzufahrt gelegen ist, (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Wiesenfläche extensiv
- Ansaat standorttypischer Wiesengesellschaften
- Erhalt bestehender Wiesengesellschaften
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Ansaat standorttypischer Wiesengesellschaften
- Schnitt max. 3x/Jahr zulässig, Müllgut abräumen
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung

- ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH
- zur Rückhaltung natürlich auftretender Hochwässer
- zur Aufnahme von Dachwasser und unbelast. Oberflächenwasser zur Entlastung von Vorflut und Kläranlagen
- begleitende Bepflanzung aus standorttypischen Bäumen u. Sträuchern

- GRABEN-REANURIERUNG
- als Ausgleichsmaßnahme für die geplante Überbauung
- Schaffung von Aufweilungen
- Abflachen von Böschungen
- Mahd der Böschungen maximal 1mal/Jahr, besser nur alle 2 Jahre zur Entwicklung eines artenreichen bachbegleitenden Saumes (§8 und §§ 8a-c BNatSchG)

PFLANZLISTE Zur Umsetzung der Pflanzgebote sind vorwiegend Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Hochstämme (Solitär, m.B. mind. 3xv.)		
Ap	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fa	Fagus sylvatica	Rotbuche
Fx	Fraxinus excelsior	Esche
Pr	Prunus avium	Vogelkirsche
Op	Quercus petraea	Traubeneiche
Or	Quercus robur	Stieleiche
Ul	Ulmus glabra	Bergulme

Im Bereich des Straßenschnittes sind außerdem Arten zulässig, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtlicher Stand 1995 oder jünger mindestens als geeignet bewertet wurden, sowie züchterisch überarbeitete Sorten der vorgenannten Arten.

Obstgehölze (Hochstämme ab 7 cm StU) (X)		
Äpfel:	Bohnapfel	Birnen:
	Brettacher	Oberösterreichische Weinbirne
	Gewurzliken	Schweizer Wasserbirne
	Jakob Fischer	Gelbmöstler
		zusätzlich Speierling

sowie andere ortstypische und bewährte Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen.

Feldgehölze und Wildhecken		
Heister (mind. 3xv., 250-300, m.B.)	Acer campestre	Alnus glutinosa (Al)
	Cornus sanguinea	Eunomus europaeus
	Crataegus monogyna	Frangula alnus
	Prunus spinosa	Populus nigra
	Sorbus aucuparia	Prunus padus (Pp)
	Rosa canina	Quercus pedunculata
	Rosa arvensis	Salix caprea (Sa)
	Rosa rugosa	Salix fragilis
	Rhamnus catharticus	Salix elaeagnos
	Rhamnus frangula	Salix triandra
	Sambucus nigra	Sambucus racemosa
	Viburnum lantana	Viburnum opulus

Arten für Graben-, Uferbepflanzung		
Wistaria sinensis	Glycine	Schwarzerle
Lonicera henryi	Gelbblatt	Pflaumenholz
Poligonum suberit	Knöterich	Schwarzpappel
Humulus lupulus	Hopfen	Traubeneiche
Clematis (Sorten)	Clematis	Salweide
Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)		
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Gräuweide
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	Mandelweide
Hedera helix	Efeu	Traubenholunder
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Gem. Schneeball

Sämtliche Pflanzflächen sind gemäß DIN 18916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten.

VII. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB vom Gemeinderat am 18.03.1997 beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung am 27.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILUNG:
 Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die stattgefundene Informationsveranstaltung am 25.11.1996.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:
 Der Gemeinderat hat am 29.07.1997 den Bebauungsplan als Entwurf begütigt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:
 Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung durch die Gemeinde am 22.08.1997 in der Zeit vom 01.09.1997 bis einschließlich 01.10.1997 öffentlich ausliegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:
 Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.11.1997 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:
 Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 11 BauGB mit Erlass des Landratsamtes vom 05. Juni 1998 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 12 BauGB durch Veröffentlichung am 26. Juni 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Ausgefertigt am 05. Juni 1997
 Eutlingen im Gäu
 J. Müller, Bürgermeister

Genehmigt am 5. Juni 1998
 Landratsamt
 Eutlingen im Gäu

AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : 2.500



GERHARD GRÖRER
 DIPL.ING.(FH), FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

Gemeinde Eutingen im Gäu
 Bürgermeisteramt
 72184 Eutingen im Gäu

Projekt: **BEBAUUNGSPLAN
 GEWERBEGEBIET GÄSSLE
 GEMEINDE EUTINGEN - GEMARKUNG WEITINGEN**

Plan: **LAGEPLAN**

Maßstab: 1 : 500	Gezeichnet: GR/GF Datum: 02.12.1996
Projektnummer: 1107	Geändert: GR/GF Datum: 31.01.1997
Plannummer: 1107 / 3.5	Geändert: GR/GF Datum: 28.02.1997
	Geändert: GR/GF Datum: 18.07.1997
	Geändert: GR/GF Datum: 27.10.1997

Eichenweg 8, 72186 Eplingen
 Tel. 07485 / 97890 Fax: 97892