



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“STÜTZEN“**

IN EUTINGEN IM GÄU

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Stand 18.03.2014



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“STÜTZEN“**

IN EUTINGEN IM GÄU

BEGRÜNDUNG

Stand 18.03.2014



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernisse der Planaufstellung/Allgemeines/Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Vorgaben
 - 3.1. Regionalplan
 - 3.2. Flächennutzungsplan
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planung
 - 5.1. Städtebauliche Konzeption
 - 5.2. Erschließung
 - 5.3. Ver- und Entsorgung
 - 5.4. Grünordnung/Umweltbericht
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2. Stellplätze
 - 6.3. Straßenverkehrsflächen
 - 6.4. Grünflächen
 - 6.5. Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.6. Ver- und Entsorgung
 - 6.7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 6.8. Altlasten
 - 6.9. Immissionsschutz
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung
9. Kosten

II. UMWELTBERICHT

1 Erfordernis der Planaufstellung

Allgemeines / Planungsanlass

Die Gemeinde Eutingen im Gäu möchte im Gewann „Stützen“ im Anschluss an das bestehende Wohngebiet ein neues Baugebiet entwickeln. Ziel ist es, das derzeit knappe Angebot an Bauflächen in Eutingen im Gäu zu erweitern und vor allem jungen Leuten aus Eutingen und aus den anderen Ortsteilen in ihrem Heimatort das Bauen zu ermöglichen. Auch soll der Gewerbestandort Eutingen gestärkt werden und neben dem Arbeitsplatzangebot auch das Wohnungsangebot verbessert werden.

Aus diesen genannten Gründen und aufgrund stabiler Bevölkerungszahlen sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, weitere Baugrundstücke anbieten zu können. In der Hauptgemeinde Eutingen im Gäu gibt es derzeit keine, im Ortsteil Göttelfingen gibt es derzeit zwei in Rohrdorf drei Gemeindebauplätze. In Weitingen (derzeit kein gemeindeeigener Bauplatz) werden im Laufe des Jahres 2013 im Baugebiet „Seite“ ca. 17 gemeindeeigene Baugrundstücke in einem ersten Bauabschnitt erschlossen.

Eutingen im Gäu verfügt über eine gute Gewerbestruktur. Über 400 örtliche Betriebe in Dienstleistung, Handel, Handwerk und Gewerbe sind derzeit in Eutingen im Gäu angesiedelt und einige vielversprechende Anfragen nach Gewerbeflächen sind bei der Verwaltung in Bearbeitung. Eutingen befindet sich zudem in direkter Anbindung an die B14 und die Autobahn A 81, sodass Sie Ihren Arbeitsplatz schnell erreichen können. Auch über die öffentlichen Verkehrsmittel haben Sie eine gute Anbindung mit Bus und Bahn. Mit diesen positiven Standortfaktoren als Grundbasis ist die Bereitstellung von attraktivem Bauland für die Gemeinde eine sehr wichtige Aufgabe.

Der Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung gilt auch bei der Gemeinde Eutingen im Gäu. Verschiedene Maßnahmen im Innenbereich laufen in der Projektierung. Dabei zeigt sich die Flächenverfügbarkeit (private Eigentümer) als größtes Problem. Die Verwaltung zusammen mit dem Gemeinderat werden ihre Bemühungen die Innenentwicklung voranzutreiben weiter intensivieren.

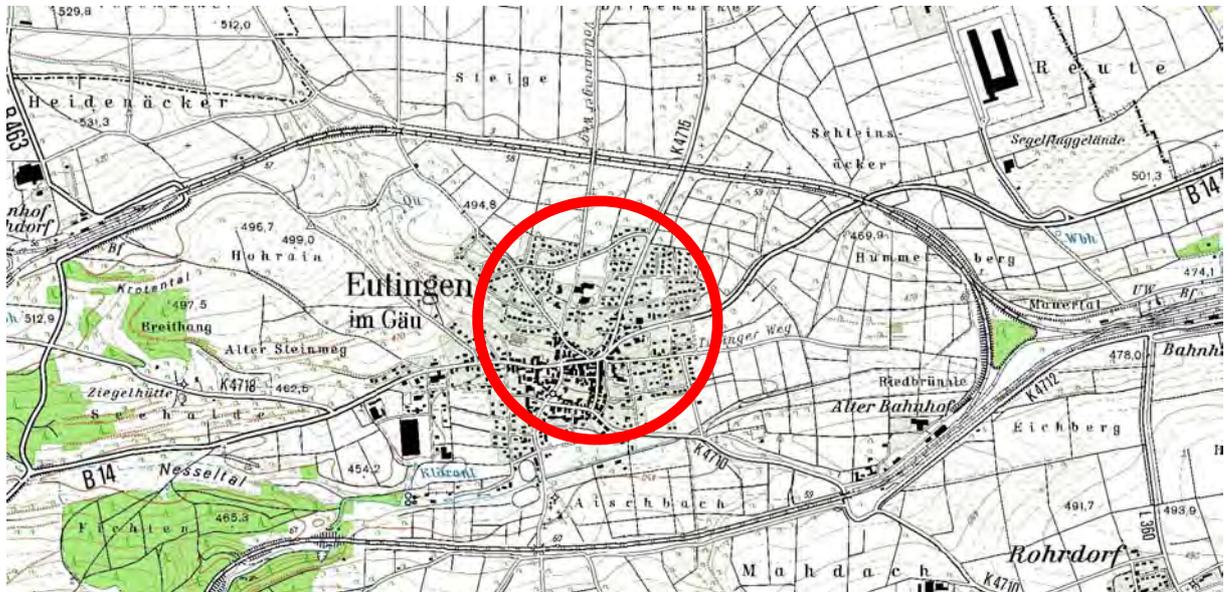
Im zukünftigen Baugebiet „Stützen“ werden die Wohnbaugrundstücke im Zuge einer freiwilligen Umlegung projektiert. Hierfür bildet die aufzustellende Bebauungsplansatzung die rechtliche Grundlage zum Erreichen des Umlegungszieles.

Der Großteil der Baugrundstücke hat eine Fläche zwischen 500 m² und 600 m².

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet "Stützen" liegt im Norden der Gemeinde Eutingen im Gäu zwischen der Bergstraße und der Höhenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 500 (im Original) dargestellt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

Nr. 6020, 6018, 6017, 6015, 6013, 6012, 6011, 6008, 6006 (Teil), 6003, 10080 (Teil der Bergstraße), 6021 (Teil des Weges).

Er wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück Nr. 6022 (Weg)

im Westen: durch das Flurstück Nr. 6021 (Weg)

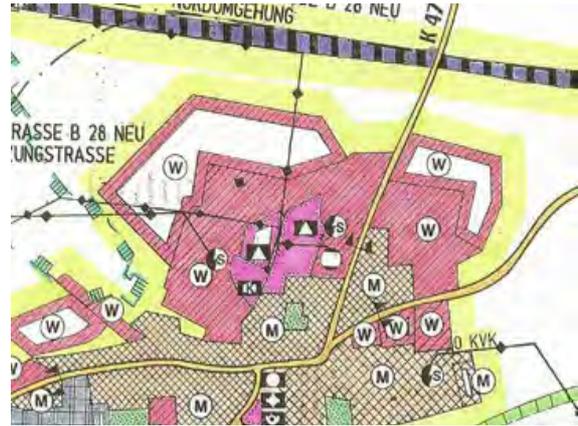
im Süden: durch die Flurstücke Nr. 9999 (Höhenstraße), 6006, 10080 (Bergstraße), 10081, 10082, 10083, 10084, 10085, 10086

im Osten: durch die Flurstücke Nr. 5910 (Weg), 6003/2

3 Übergeordnete Vorgaben



Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015



Ausschnitt FNP

3.1. Regionalplan

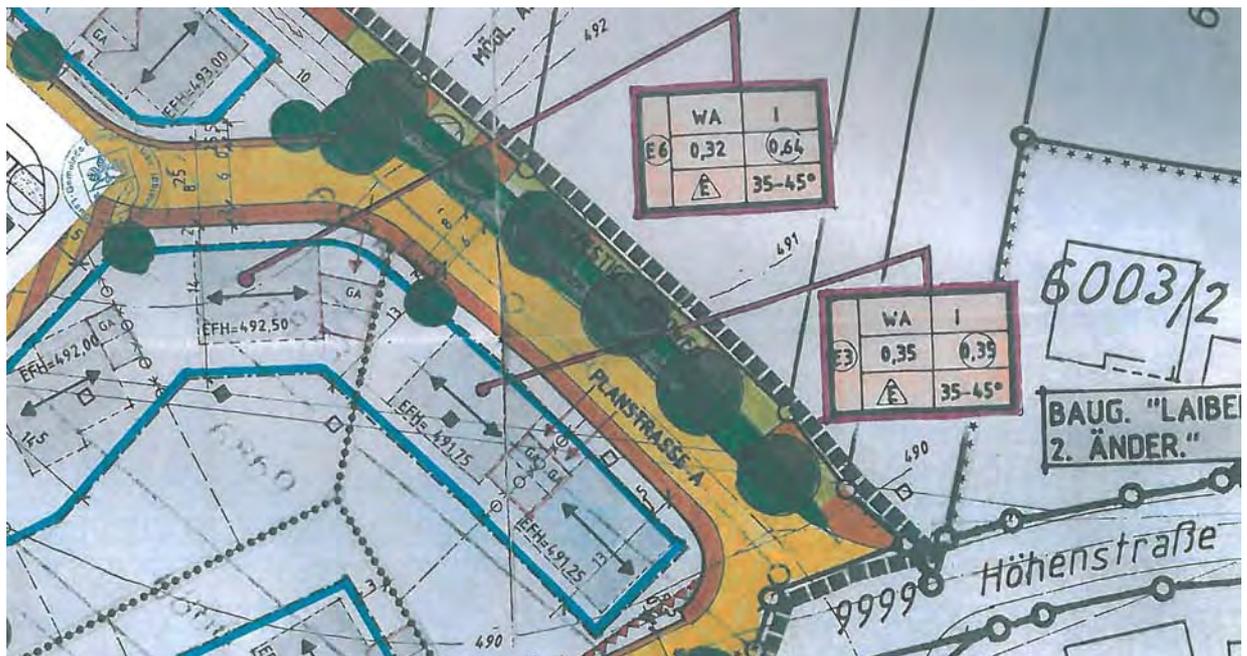
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan vollständig entwickelt.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Wengert' grenzt südwestlich an das Plangebiet an und setzt allgemeine Wohnbebauung fest. Der überplante Teil im Bereich des Feldweges mit Grün- und Böschungfläche wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Stützen' aufgehoben.



Bebauungsplan 'Wengert' (Planausschnitt)

5 Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig gewollte bauliche Entwicklung im Bereich „Stützen“ geschaffen.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Ziel sich neuen Bau- und vor allem Dachformen zu öffnen, erreicht die Planumsetzung eine größtmögliche Vielfalt baulicher Entwicklung und belebter Dachlandschaften. Die Stellung der Gebäude wird nicht festgeschrieben. Dies ist auch die Voraussetzung für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie. Bestärkt wird dies durch die Anordnung der nach Süden ausgerichteten Grundstücke bedingt durch die nach Norden verlaufende Haupterschließung. Diese ermöglicht eine spätere Anbindung an einen Erweiterungsbereich.

5.2. Erschließung

Mit den gewählten Anknüpfungspunkten der künftigen Erschließungsstraße an die bestehende Bergstraße und Höhenstraße nimmt die Planung Rücksicht auf vorhandene Strukturen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Stützen“ und den „Ziegelweg“ sowie über Stichstraßen mit Wendehammer im restlichen Baugebiet. Die Straße „Stützen“ endet am nördlichen Feldweg. Von hier aus kann zukünftig bei Bedarf der nördliche, lt. Flächennutzungsplan genehmigte Bereich, erschlossen werden. Die Straße „Stützen“ hat eine Breite von 7,50 m mit einseitigem Gehweg. Wegen seiner untergeordneten verkehrlichen Bedeutung hat der „Ziegelweg“ mit 6,00 m Breite keinen Gehweg ebenso wie die Stichstraßen mit einer Breite von 5,00 m.

Außerdem wird nördlich der Bergstraße, zwischen der Straße „Stützen“ und der Höhenstraße ein Gehweg angelegt. Dadurch können die fußläufigen Verbindungen vom Baugebiet zur Ortsmitte, dem Schulgebäude und den Kindergärten und die damit verbundene Querung der Bergstraße bzw. der Höhenstraße verbessert werden.

Aus verkehrlichen Gründen wird im Kreuzungsbereich der Bergstraße in die Höhenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Anknüpfungspunkte für die Erschließungseinrichtungen befinden sich im Bereich der Bergstraße und Höhenstraße in ausreichender Dimensionierung.

Für das Oberflächenwasser wird am nördlichen Ortsrand von Eutingen im Gäu eine Trasse in östlicher Richtung mit Querung der Göttelfinger Straße in Richtung B 14 geschaffen. Das Oberflächenwasser wird dort in eine Retentionsmulde eingeleitet und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Dazu wird ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

5.4. Grünordnung/Umweltbericht

Mit der Gesetzesänderung BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 als gesonderter Teil zu dieser Begründung gefordert.

Die Gemeinde lässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung einen Umweltbericht erstellen. Dieser wird parallel zum Verfahren erarbeitet und wird separater Bestandteil (Kapitel II) dieser Begründung.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- Festlegung der Grundfläche, First- und Traufhöhe / Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen geregelt.

6.2. Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wird nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Eutingen im Gäu festgelegt.

Die Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln im ländlichen Raum sind nicht sehr gut. Die Taktfolge der Buslinien beträgt teilweise mehr als 60 Minuten, weshalb fast jeder Haushalt über ein Kraftfahrzeug verfügt. Viele Haushalte, insbesondere Familien, haben sogar zwei oder noch mehr Fahrzeuge. Der Gesetzgeber fordert gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung seit dem 01.01.1996 nur noch einen Stellplatz pro Wohnung.

Die Erfahrungen in den anderen Wohnbaugebieten der Gemeinde Eutingen im Gäu haben gezeigt, dass die Stellplatzverpflichtung notwendig ist um den tatsächlichen Stellplatzbedarf annähernd abzudecken. Ohne die Stellplatzverpflichtung sind Missstände im Bereich des ruhenden Verkehrs zu erwarten. Mit der Stellplatzverpflichtung wurden bisher in allen Wohnbaugebieten gute Erfahrungen gemacht, weshalb die Satzung über die Stellplatzverpflichtung auch für das Baugebiet "Stützen" gelten soll. Dem entsprechend wurde auch die städtebauliche und verkehrliche Konzeption für das Baugebiet "Stützen" erarbeitet.

6.3. Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der Straße „Stützen“ soll ein einseitiger Gehweg entstehen. Dieser dient als fußläufiger Verbindungsweg zum nördlich angrenzenden Feldweg.

Ein weiterer Gehweg entsteht nördlich der Bergstraße zwischen der Straße „Stützen“ und der Höhenstraße für eine verbesserte Anbindung des Fußgängerverkehrs zur Ortsmitte.

6.4. Grünflächen

Festsetzungen werden gemacht für Flächen im öffentlichen und privaten Grün.

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht nach der Bilanzierung.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten, die auf den privaten Flächen sukzessive mit der Bebauung auf den Grundstücken.

6.5. Baugestalterische Festsetzungen

Werden in einer gesonderten Satzung, den Örtlichen Bauvorschriften, geregelt. Sie sind angelehnt an die umgebende Bebauung und an die bisherigen Planungen.

6.6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenbereich verlegt. Lediglich bei der Ableitung von Oberflächenwasser werden ggf. Leitungsrechte auf privaten Grundstücken entstehen.

6.7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8. Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

6.9. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen aus Immissionsquellen sind derzeit keine bekannt.

7 Bodenordnung

Ein freiwilliges Umlegungsverfahren wird nach den Umlegungskriterien der Gemeinde Eutingen im Gäu in Zusammenarbeit mit der STEG Stuttgart durchgeführt.

8 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Siehe Teil II Umweltbericht.

9 Kosten

Die Kosten für Planung, Baufeld-Freimachung sowie der Erschließung trägt die Erschließungsgemeinschaft. Die Kosten werden auf die Bauplätze umgelegt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 18.10.2011

Geändert: 09.04.2013

Geändert: 23.07.2013

Geändert: 10.12.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 18.03.2014

Büro Gfrörer, Empfingen
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

G. Gfrörer Dipl. Ing. FH

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 18.03.2014

Eutingen im Gäu
Bürgermeisteramt

(Armin Jöchle)
Bürgermeister



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN

“STÜTZEN“

IN EUTINGEN IM GÄU

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand 18.03.2014



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum

**BEBAUUNGSPLAN “STÜTZEN“
IN EUTINGEN IM GÄU**

I. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.2 und 3 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

zulässig sind:

gem. § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

gem. § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

gem. § 1 (5) BauNVO

1. Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

Nr. 3 Anlagen für kirchliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

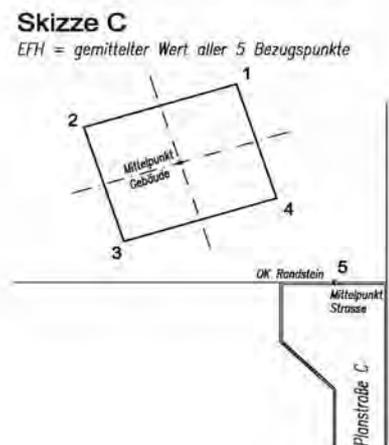
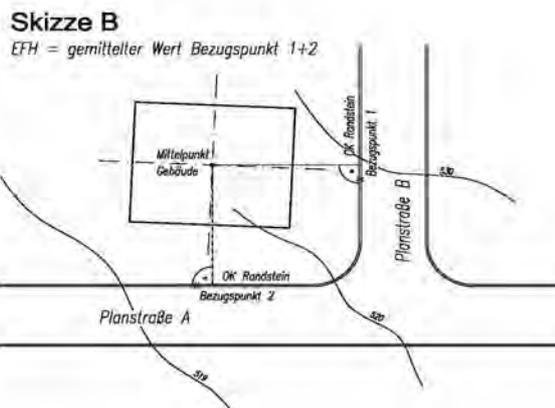
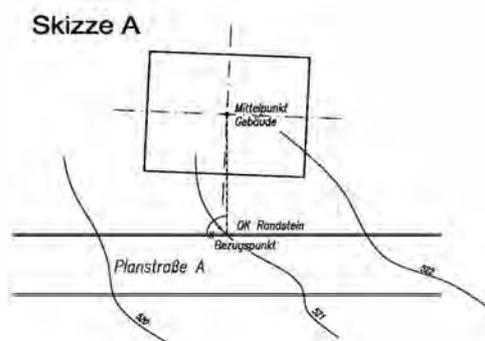
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Als EFH gilt: Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. (Skizze A)

Handelt es sich um topographisch schwierige Eckgrundstücke, ist als Bezugspunkt (EFH) der gemittelte Wert der beiden Achspunkte der entsprechenden Planstraßen heranzuziehen (Skizze B).

Für Grundstücke deren Gebäudemitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet oder deren Randlage topographisch schwierig ist gilt eine Sonderregelung (nur für hangseitige Grundstücke): Als unterer Bezugspunkt (EFH) gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt (Skizze C).

Bei talseitigen Grundstücken entfällt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken und es gilt die gemittelte Straßenhöhe Pkt. 5 (Skizze C)

Für den gesamten Abschnitt 3.1. sind Abweichungen um +/- 0,5 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig. Ausnahmen können, sofern städtebaulich notwendig, zugelassen werden.



3.2 Grundfläche / Grundflächenzahl u. Geschossfläche / Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise für das Wohngebiet festgelegt.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausnahmsweise auf den mit einem Oberflächenwasserkanal belasteten Fläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Sofern Garagen das zulässige Maß nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände einhalten, können auch diese außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Garagen/Carports müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,00 m einhalten.

6.2 Oberflächengestaltung von Stellplätzen (siehe Teil III. Grünordnerische Festsetzungen)

7 NEBENANLAGEN

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche und ausnahmsweise auf den mit einem Oberflächenwasserkanal belasteten Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

8 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

In Einzelfällen werden aus verkehrsrechtlichen Gründen Grundstückszufahrten bindend festgelegt entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sind entsprechend den zu diesem Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Festsetzungen zu behandeln.

11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE ZUM ERHALT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

siehe Teil III. **Grünordnerische Festsetzungen**

12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

12.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.

12.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

12.3 Kabelverteilerkästen, Fundamente und Einrichtungen für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

III. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Siehe Lageplan zum Bebauungsplan

Im Einzelnen wäre dies, dass

- die erforderlichen Gehölzrodungen / Baufelddräumungen außerhalb der Vegetations- und Brutzeit durchgeführt werden;
- private Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind;
- der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern sind;
- soweit möglich der bei den Bauarbeiten anfallende Boden zur Verbesserung der Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden ist.

Pflanzenliste zum Bebauungsplan 'Stützen'

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist nur als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen

*Qualität: Hochstamm, 3 * verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm*

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche

zusätzlich empfohlen wird die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume

Auf das Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuß Kommunalen Straßenbau, Ausgabe 1989, über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird bei der Pflanzung der Bäume auf privater Grundstücksfläche hingewiesen.

IV. HINWEISE

GEOTECHNIK

Im Planareal sind verkarstungsbedingt Erdfälle und Bodensenkungen möglich. Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Talmühlequelle. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 02.06.1989 sind einzuhalten. Diese Rechtsverordnung kann während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

GEOthermie/ERDWÄRMESONDEN

Geothermie und Erdwärmesonden sind wegen des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

PLANEXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Nr. 1:

Auf Flurstück 7221 (Gemarkung Eutingen) wurden bereits 10 Obstbäume auf einer Fettwiese (33.41) gepflanzt, die im Ökokonto der Gemeinde eingetragen, aber noch nicht abgebucht wurden.

Nr. 2:

Auf grasreichen Wegrandflächen, Flurstück 2867 (Gemarkung Eutingen) wird eine Linde gepflanzt (*Tilia cordata*, Hochstamm STU 18-20 cm, 3 x v.).

Nr. 3:

Auf dem augenblicklich ackerbaulich genutzten Flurstück 2906 (Gemarkung Eutingen) erfolgt eine Umwandlung des Ackers in eine Magerwiese (Ansaat mit standortgerechter Saatgutmischung) und die Pflanzung von 8 Obstbäumen.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: beratungsstelle@pdfds.bwl.de, Tel. 07441/536-365 der Polizeidirektion Freudenstadt kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 18.10.2011
geändert:

Empfingen, den 09.04.2013
geändert:

Empfingen, den 23.07.2013
geändert:

Empfingen, den 10.12.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 18.03.2014

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 18.03.2014

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 19.03.2014

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN "STÜTZEN"

in Eutingen im Gäu

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Stand 18.03.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsplaner

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

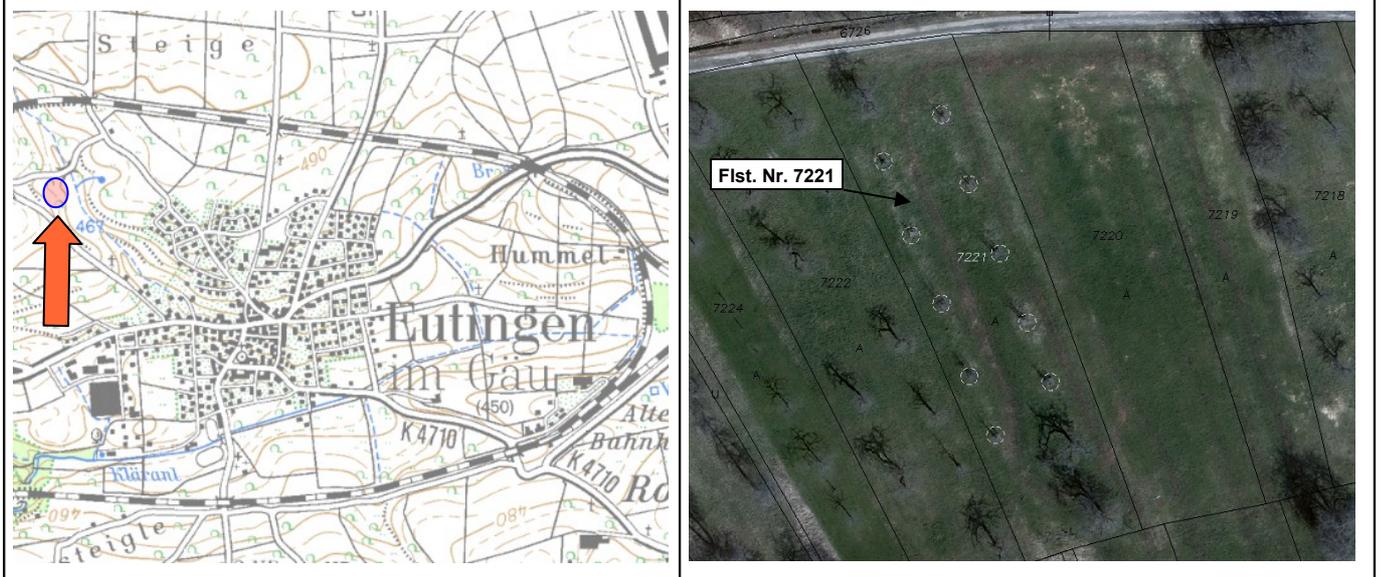
Anlass

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 'Stützen' in Eutingen im Gäu ist gemäß Umweltbericht ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Biotope von -18.423 Punkten entstanden. Der Eingriff konnte planintern nur zu 84 % ausgeglichen werden. Zur ausreichenden Kompensation des Eingriffs sind die nachfolgende dargestellten planexternen Maßnahmen vorgesehen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1

Auf Flurstück 7221 wurden bereits 10 Obstbäume auf einer Fettwiese (33.41) gepflanzt, die im Ökokonto der Gemeinde eingetragen, aber noch nicht abgerechnet wurden.

Lage



Durch die Maßnahme wird ein Ausgleich von 4.500 Punkten erzielt, der sich wie folgt ergibt:

Maßnahme Nr. 1 (Obstbaumpflanzung): 10 Bäume * (Stammumfang: 80+10 cm) * 5 (Biotopwert) = **4.500 Punkte**

Planexterne Ausgleichsmaßnahme Nr. 2

Geplant ist auf grasreichen Wegrandflächen (Flurstück 2867) eine Linde zu pflanzen (*Tillia cordata*, Hochstamm STU 18-20 cm, 3 x v.)

Lage



Durch die Maßnahme wird ein Ausgleich von 500 Punkten erzielt, der sich wie folgt ergibt:

Maßnahme 2 (Einzelbaum): 1 Baum * (Stammumfang: 80+20 cm) * 5 (Biotopwert) = **500 Punkte**

Planexterne Ausgleichsmaßnahme Nr. 3

Geplant ist auf Flurstück 2906 einen vorhandenen Acker in eine Magerwiese umzuwandeln (Ansaat mit standortgerechter Saatgutmischung) und 8 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Lage

Durch die Maßnahme kann ein Ausgleich von 7.082 Punkten erzielt, der sich wie folgt ergibt:

Biotoptypen		Bestand			Maßnahme		
		1	2	3	1	2	3
		Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand							
37.10	Acker	4	382	1.528	-	-	-
Planung							
33.43	Magerwiese	-	-	-	15	382	5.730
Sonstige Flächen und Elemente							
45.20c	Baumreihe auf mittel- / hochwertigen Biototyp (33.43) Ansatz: 8 Bäume = 8 St. * (StU 10+80 cm) * Wert 4	-	-	-	-	8 St.	2.880
		Summe:	382	1.528	Summe:	382	8.610
		Bilanzwert Maßnahme:			8.610		
		Bilanzwert Bestand:			1.528		
		Erzielter Ausgleich:			7.082		

Gesamtbilanz

Durch die drei dargestellten Maßnahmen kann ein Ausgleich von $4.500 + 500 + 7.082 = 12.082$ Punkten erzielt werden.

Zusammen mit den planintern erzielten Ausgleich (= 94.067 Punkte, siehe Umweltbericht) ergibt sich somit ein Gesamtausgleich durch planinterne und planexterne Maßnahmen von: $94.067 + 12.082 = 106.149$ Punkte.

Daraus ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Ausgleichsbedarf (siehe E/ A - Bilanz Umweltbericht) =	112.490 Punkte (100 %)
<u>Erzielter Ausgleich durch planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen =</u>	<u>106.149 Punkte (94%)</u>
Differenz:	- 6.341 Punkte

Da durch die geplante Bebauung vorwiegend geringwertige Biototypen betroffen sind, kann der durch planinterne und planexterne Maßnahmen erzielte Ausgleich von 94 % als hinreichend eingestuft werden, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Aufgestellt:

Empfingen, den 10.06.2013
zuletzt geändert: 18.03.2014 (Datum Satzungsbeschluss)
Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure, Landschaftsplaner

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 18.03.2014
Armin Jöchle, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 und 2 BauGB und Billigung Vorentwurf durch den Gemeinderat	am	18.10.2011
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	18.11.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch Bekanntmachung und Auslegung der Planunterlagen sowie einer Informationsveranstaltung	am vom bis einschl. am	18.11.2011 28.11.2011 28.12.2011 30.11.2011
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	am	09.04.2013
Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 1. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	09.04.2013
Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	26.04.2013
1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	06.05.2013 06.06.2013
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	23.07.2013
Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 2. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	23.07.2013
Bekanntmachung über 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	27.09.2013
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	vom bis einschl.	07.10.2013 24.10.2013
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	10.12.2013
Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 3. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	10.12.2013
Bekanntmachung über 3. öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	20.12.2013
3. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am bis einschl.	02.01.2014 20.01.2014
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der 3. öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB und Billigung der geänderten Planung	am	18.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB mit Schreiben	vom	21.11.2011
Mitteilung über Beratung und Entscheidung des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung und Beteiligung im Rahmen der 1. öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom	23./24.04.2013
Mitteilung über Beratung und Entscheidung des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen während der 1. öffentlichen Auslegung und Beteiligung im Rahmen der 2. öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben	vom	23./24.09.2013
Mitteilung über Beratung und Entscheidung des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen während der 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung im Rahmen der 3. öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben	vom	11.12.2013
Mitteilung über Beratung und Entscheidung des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen während der 3. öffentlichen Auslegung mit Schreiben	vom	_____
Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB über den Bebauungsplan und gemäß § 74 LBO über die Örtlichen Bauvorschriften	am	18.03.2014
Ausgefertigt: Eutingen im Gäu, den 19.03.2014		
Armin Jöchle Bürgermeister		
Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt	am	13.06.2014
Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.		
Anzeige der Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung	am	_____
Erklärung der Aufsichtsbehörde über Eingang der Anzeige	am	_____
Eutingen im Gäu, den _____		

Armin Jöchle
Bürgermeister



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“STÜTZEN“**

IN EUTINGEN I.G.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs.4 BauGB

Datum: 13.06.2014

Verfasser:

**Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten**

Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0

Fax: 07485 / 9769-21

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Eutingen im Gäu möchte im Gewann "Stützen" im Anschluss an das bestehende Wohngebiet ein neues Baugebiet entwickeln. Ziel ist es, das derzeit knappe Angebot an Bauflächen in Eutingen im Gäu zu erweitern und vor allem jungen Leuten aus Eutingen und aus den anderen Ortsteilen in ihrem Heimatort das Bauen zu ermöglichen. Auch soll der Gewerbestandort Eutingen gestärkt werden und neben dem Arbeitsplatzangebot auch das Wohnungsangebot verbessert werden.



Ausschnitt des Abgrenzungsplans



Ausschnitt des Lageplans

Auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2 Verfahrensablauf und zusammenfassende Erklärung

Der Gemeinderat von Eutingen i.G. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2011 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan 'Stützen' einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand vom 28.11.2011 bis zum 28.12.2011 statt. Der Entwurf wurde in der Sitzung am 09.04.2013 gebilligt und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.04.2013 die 1. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.05.2013 bis zum 06.06.2013 durchgeführt.

In der Sitzung am 23.07.2013 wurde der Entwurf erneut gebilligt und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.09.2013 die 2. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.10.2013 bis zum 24.10.2013 durchgeführt.

Am 10.12.2013 wurde der Entwurf vom Gemeinderat erneut gebilligt und nach weiterer ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2013 die 3. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.01.2014 bis zum 20.01.2014 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften am 18.03.2014 vom Gemeinderat gefasst.

Die einzelnen genauen Verfahrensdaten sind dem Satzungstext bzw. den Verfahrensvermerken des Lageplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dies ist Inhalt der nachfolgenden Ausführungen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vorgelegt. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- Biotope,
- Arten,
- Boden,
- Grund- und Oberflächenwasser,
- Orts-/ Landschaftsbild,
- Freizeit und Erholung,
- Klima und Luft,
- Kultur- und Sachgüter
- Mensch
- sowie eine Überprüfung der möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

wurde durchgeführt, so dass eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglich war. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden zur Offenlage die zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt und der durch den Bebauungsplan zulässige Umfang des Eingriffs bewertet. Zusätzlich erfolgte im Umweltbericht die Darstellung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Abschließend wurden im Umweltbericht die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt.

3.1 Art und Weise der Berücksichtigung

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen für die untersuchten Schutzgüter waren insgesamt als erheblich bis nicht erheblich einzustufen.

Für die Schutzgüter Biotope und Boden war auf Grund des Flächen- und Strukturverlustes ein interner und externer Ausgleich zu leisten. Dieser besteht aus der Pflanzung von 34 Laubbäumen auf privaten Grünflächen und der Realisierung von externen Maßnahmen: Pflanzung von 10 Obstbäumen (bereits erfolgt), Pflanzung einer Linde auf grasreichen Wegrandflächen, Entwicklung von Magerwiesen durch Umwandlung von Ackerflächen (siehe Anlage zum Umweltbericht).

Zusammen mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie den planinternen grünordnerischen und externen Ausgleichsmaßnahmen konnte eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erreicht werden.

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Umweltbericht dargestellt und mit den entsprechenden Darstellungen in den Lageplan bzw. in die textlichen Festsetzungen übernommen:

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (hier: Festsetzung einer GRZ von 0,4 für Wohngebiete;
- Begrünung bzw. gärtnerische Nutzung und Unterhaltung der nicht überbaubaren Freiflächen;
- Pflanzung 34 hochstämmiger Laubbäume auf privaten Grünflächen (planintern);
- Pflanzung von 10 Obstbäumen (bereits erfolgt), im Ökokonto eingetragen aber noch nicht verbucht (planextern);
- Pflanzung einer Linde auf grasreichen Wegrandflächen (planextern);
- Entwicklung von Magerwiesen/ extensives Grünland (Umwandlung von Ackerflächen) durch Ansaat und Entwicklung durch Mahd, dauerhafte Pflege durch Mulchen (planextern);
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bis spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung
- Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten bzw. außerhalb der Vegetationszeit (Nov-Feb);
- Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich, Trennung von Oberboden und Unterboden, Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung;
- Aufbringen des getrennt ausgebauten und fachgerecht gelagerten Oberbodens auf den Vegetationsflächen der Baugrundstücke;
- Herstellung von privaten Zufahrten, Stellplätzen und Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise;
- Ableitung und gedrosselte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal und teilweise über offene Gräben in ein Erdbecken zur Vorflut (Talbach);
- Festsetzungen zur Höhenbeschränkung der Gebäude.

Artenschutzrechtliche Belange waren nicht berührt.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

4.1 Frühzeitige Beteiligung

<p>Ein Bürger und Architekt der Gemeinde regten in Bezug auf die Geländegestaltung an, die Höhe der Aufschüttungen im Anschluss an die Gebäude auf 1,30 m zu begrenzen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Gartengestaltung wurde überarbeitet. Aufschüttungen sind nur noch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.</p>
<p>Anregung bei der Informationsveranstaltung am 30.11.2011 über die Festsetzung der Dachformen und Nutzung der Dachflächen im Bebauungsplan.</p>	<p>Die Dachformen sollen frei gewählt werden können. Die Nutzung der Dachflächen durch Erneuerbare Energien wird nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben.</p>
<p>Die Höhere Verwaltungsbehörde des LRA Freudenstadt wies darauf hin, dass sonstige Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuser usw. nicht aufgeführt sind und daher unzulässig wären. Außerdem ist im Lageplan nicht eindeutig erkennbar ob auf dem am nordwestlichen Rand vorgesehenen Bauplatz noch eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Wendemöglichkeit ist zu überprüfen.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden dahingehend überprüft und geändert.</p> <p>Die Aufteilung der Bauplätze, die Bauplatzgrößen und die verkehrliche Anbindung im Nordwesten des Baugebietes wurden aufgrund der Umlegung geändert.</p>
<p>Der Bereich Naturschutz regte an, die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise wurden berücksichtigt.</p>
<p>Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz merkte an, die verlorengegangenen Bodenfunktionen im Plangebiet zu kompensieren und auszugleichen.</p> <p>Aufgrund der Höhenlage sollte das Plangebiet über die Hochzone Eutingen (Hochbehälter Göttelfingen) mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.</p> <p>Für die Sickerfähigkeit des Niederschlagswassers ist der Nachweis im Rahmen der Aufstellung des Teilkanalplanes aufzuzeigen. Ebenso ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.</p> <p>Der BBP darf erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die wasserrechtlichen Belange berücksichtigt sind.</p>	<p>Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch eine planexterne Ausgleichsmaßnahme oder durch eine Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto.</p> <p>Die Wasserversorgung ist über die Hochzone Eutingen sichergestellt. Entsprechende Leitungen wurden bereits beim Baugebiet 'Wengert' verlegt.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird gesammelt und außerhalb des Baugebietes zur Versickerung gebracht. Parallel zum BBP wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die Details werden mit dem Wasseramt abgestimmt.</p>
<p>Die Baurechtsbehörde der Stadt Horb am Neckar trug Änderungen zu den textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Oberflächengestaltung von Stellplätzen sowie Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen vor. Ebenso zu Dachform und Neigung, Dachaufbauten, Einfriedungen und Geländegestaltung.</p>	<p>Die Anregungen wurden in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt bzw. geändert.</p> <p>Auf das Abwägungsprotokoll wird verwiesen.</p>

Fortsetzung Frühzeitige Beteiligung

<p>Der ZV Gäuwasserversorgung schlägt vor den Übergabepunkt der überörtlichen Zubringerleitung zum Ortsnetz an den Schacht an der Bahnlinie Eutingen – FDS zu verlegen.</p> <p>Allgemein befindet sich das Plangebiet in der Zone III des rechtskräftigen WSG 'Talmühlequelle'.</p>	<p>Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist mit der Verlegung des Übergabepunktes außerhalb des bebauten Bereiches einverstanden.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen.</p>
<p>Das RP Karlsruhe (Raumordnung) regte an, den Wohnbauflächenbedarf im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung etwas detaillierter zu begründen.</p>	<p>Die Begründung wurde dementsprechend überarbeitet. Hier: Außenbereichsentwicklung vor Innenentwicklung.</p>
<p>Die Polizeidirektion Freudenstadt regte die geringe Fahrbahnbreite in den Stichstraßen mit 4,50 m an. Diese Breite komme einem Parkverbot gleich.</p> <p>Außerdem wird auf die Freihaltung der Sichtweiten in die Bergstraße verwiesen.</p> <p>Ebenso wurde angeregt, dass Einfriedungen zu Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben sollten, zu Feldwegen 1,00 m.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen sollte zur Straße hin 0,80 m nicht überstreiten.</p> <p>Die bis dahin zulässige Höhe der Stützmauern von bis zu 1,50 m sollte kritisch geprüft werden.</p>	<p>Die Breite der Stichstraßen wird auf 5,00 m erhöht. Durch die Erhöhung der Straßenbreite bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher.</p> <p>Bei Tempo 30 sind keine Sichtfelder erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und in den örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt.</p> <p>Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass bei Tempo 30 in einem Wohngebiet auch höhere Einfriedungen zugelassen werden können.</p> <p>Es wird berücksichtigt, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sind.</p>
<p>Der Regionalverband Nordschwarzwald merkte an, das übergeordnete Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu prüfen und somit ggf. auf ein neues Baugebiet verzichten zu können.</p>	<p>Die Begründung wird überarbeitet. Es wird dargestellt, weshalb auf die Ausweisung des Baugebietes nicht verzichtet werden kann.</p>
<p>Die EnBW (Stromversorgung) regte an, einen Satz im Textteil aufzunehmen der es erlaubt, notwendige Kabelverteilerschränke auf dem Baugrundstück aufzustellen.</p> <p>Um Beschädigungen der Versorgungskabel zu vermeiden, bedarf es zwecks der vorgesehenen Baumstandorte der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.</p>	<p>Die Festsetzungen werden im Textteil zum Bebauungsplan berücksichtigt bzw. ergänzt.</p>
<p>Das Landesamt für Geologie wies unter dem Punkt Grundwasser darauf hin, dass Erdwärmesonden im Bereich des WSG 'Talmühlequelle' (Zone III) verboten sind.</p>	<p>In den Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

4.2 1. Öffentliche Auslegung

<p>Die Höhere Verwaltungsbehörde des LRA Freudenstadt wies darauf hin, dass der Geltungsbereich des BBP 'Wengert' nachrichtlich im Lageplan darzustellen sei.</p> <p>Ebenso sollte die Begründung dementsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und der Geltungsbereich im Lageplan dargestellt sowie in der Legende erläutert.</p> <p>Die Anregung wurde beachtet und die Begründung entsprechend überarbeitet.</p>
<p>Der Bereich Naturschutz des LRA Freudenstadt regte an, dass sich durch die Änderung der grünordnerischen Festsetzungen und den Wegfall des naturnahen Tümpels ein Ausgleichsdefizit ergibt. Dieses ist durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen oder über das gemeindliche Ökokonto auszugleichen. Solche Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt und vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde sichergestellt werden.</p> <p>Ebenso wurde eine Teilfläche des BBP 'Wengert', auf der 8 Bäume festgesetzt waren, im südlichen Bereich überplant. Deshalb sollte die betreffende Teilfläche auch in die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des BBP 'Stützen' mit einbezogen und zusätzlich ausgeglichen werden.</p> <p>Es wird empfohlen die Regelung in der Pflanzliste für Bäume auf öffentlichen Grundstücksflächen zu streichen, da ausschließlich nur noch Bäume auf privaten Grundstücksflächen vorgesehen sind.</p> <p>Zwecks Umweltbericht wurde angeregt, die auf das Schutzgut Boden bezogene Bewertung wieder zu ergänzen und das sich danach ergebende Ausgleichsdefizit schutzgutbezogen auszugleichen.</p> <p>Ebenfalls wurde zum wiederholten Male darauf hingewiesen, Zuordnungsfestsetzungen zwecks Ausgleichsmaßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p>	<p>Folgenden planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abbuchung der Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 7221 im Hochdorfer Tal aus dem Ökokonto der Gemeinde 2. Pflanzung eines Einzelbaumes (Linde) auf Flst. Nr. 2867 3. Umwandlung von Ackerfläche auf Flst. Nr. 2906 und Pflanzung von 8 Obstbäumen <p>Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherstellung der Umsetzung wird geschlossen.</p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs der Teilfläche wurde im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Der Regelung in der Pflanzliste für Bäume auf öffentlichen Flächen wurde herausgenommen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde in Bezug auf das Schutzgut Boden ergänzt. Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich, das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto ausgeglichen.</p> <p>Im Textteil wurde ein Hinweis zu den planexternen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, jedoch keine Zuordnungsfestsetzung.</p>
<p>Der Bereich Wasser- und Bodenschutz verwies auf ihre Stellungnahme vom 20.12.2011 in der die Beseitigung des Oberflächenwassers sowie die Durchführung eines hydrogeologischen Gutachtens angeregt wurde.</p>	<p>Inzwischen läuft das wasserschutzrechtliche Genehmigungsverfahren parallel zum Bebauungsplan. Die Einzelheiten werden mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.</p>
<p>Das Landwirtschaftsamt regte an, weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden falls landwirtschaftliche Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Da die planexternen Maßnahmen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen, erfolgt eine erneute Beteiligung am Verfahren. Hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.</p>
<p>Die EnBW (Bereich Stromversorgung) verwies nochmals auf ihre Stellungnahme vom 06.11.2011, einen Passus im Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass Kabelverteilerschränke hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken zu dulden sind. Ebenso wurde auf das Merkblatt verwiesen.</p>	<p>Die Ziffer 13.3 wurde dahingehend ergänzt, dass Kabelverteilerkästen ebenso wie Fundamente und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken geduldet werden müssen. Außerdem wurde der Hinweis (s. Merkblatt) über „Baumstandorte und Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ bei der Pflanzung der Bäume auf privater Grundstücksfläche aufgenommen.</p>

4.3 2. Öffentliche Auslegung

<p>Ein Eigentümer eines Bauplatzes regte an, die betreffende Stichstraße zu verlängern um eine bessere Zufahrt zum Grundstück und zur geplanten Doppelgarage (Vorentwurf Baugesuch) zu erhalten.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Stichstraße dementsprechend verlängert.</p> <p>In diesem Zuge wurde auch nochmals die gesamte Erschließungskonzeption überprüft und geändert.</p>
<p>Der Bereich Naturschutz des LRA Freudenstadt wies darauf hin, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen noch vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>Zudem ist die Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto zwecks naturschutzrechtlichem Ausgleich bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</p> <p>Auch soll nach Abstimmung mit dem Kommunalamt beim LRA auf Zuordnungsfestsetzungen im BBP verzichtet werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und vor Satzungsbeschluss geregelt.</p> <p>Die Abbuchung erfolgte nach dem Satzungsbeschluss und wurde angezeigt.</p> <p>Mit dem Kommunalamt beim LRA wurde geklärt, dass keine Zuordnungsfestsetzungen erforderlich sind.</p>
<p>Der Bereich Wasser- und Bodenschutz regte an, dass der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung (Fachplanung) mit dem Amt nach Abstimmung aufzustellen ist.</p> <p>Weiterhin sei unklar, ob das unverschmutzte Niederschlagswasser nach dessen Sammlung versickert oder nach Pufferung gedrosselt zum Oberflächenwasser abgeleitet wird.</p>	<p>Das Wasserrechtsgesuch wurde vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt.</p> <p>Im Umweltbericht wird als Ausgleich des Schutzguts Oberflächenwasser folgendes geregelt: Ableitung und gedrosselte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal und teilweise über offene Gräben in ein Erdbecken zur Vorflut (Talbach).</p>

4.4 3. Öffentliche Auslegung

<p>Ein Eigentümer eines südlich befindlichen Bauplatzes wies darauf hin, die Legende im Lageplan in Bezug auf das Leitungsrecht, zwecks Einlegung eines Oberflächenkanals zu konkretisieren. Ebenso die Regelung der Überbauung mit Nebengebäuden im Textteil.</p>	<p>Das Leitungsrecht wurde in der Legende konkretisiert (Oberflächenwasserkanal). Im Textteil wurde noch aufgenommen, dass mit Nebenanlagen, die mit einem Leitungsrecht für einen Oberflächenwasserkanal, belasteten Flächen ausnahmsweise überbaut werden dürfen.</p>
<p>Die Verkehrsbehörde regte an insbesondere im Hinblick auf die Schulwegesicherheit nicht auf den ursprünglich in West-Ost-Richtung vorgesehenen Gehweg zu verzichten.</p>	<p>Aufgrund der wenigen Grundstücke ist die Verwaltung der Ansicht, dass auch eine Erschließung ohne Gehweg ausreicht. Die Anregung wurde zurückgewiesen.</p>
<p>Die Höhere Verwaltungsbehörde des LRA Freudenstadt wies darauf hin, dass der Wegfall des Gehwegs in der Planstraße B nicht begründet ist. Außerdem sollte in den planungsrechtlichen Festsetzungen die Regelung, dass in Einzelfällen aus verkehrsrechtlichen Gründen die Grundstückszufahrten „entsprechend den Eintragungen im Lageplan“ bindend festgelegt werden, berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Wegfall des Gehweges ist im Gemeinderatsprotokoll vom 10.12.2013 ausführlich begründet. In der Begründung wird aufgrund der Anregung ergänzt, dass die Planstraße B (Ziegelweg) und die Stichstraßen aufgrund ihrer untergeordneten verkehrlichen Bedeutung keinen Gehweg erhalten. Der Textteil (Zufahrten) wurde konkretisiert.</p>
<p>Der Bereich Naturschutz merkte an, dass dem Umweltbericht die Anlage „Planexterne Ausgleichsmaßnahmen“ beizufügen sei. Ebenso wurde zum wiederholten Male auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde verwiesen, auch die Abbuchung aus dem Ökokonto.</p>	<p>Die Beschreibung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. s. Stellungnahme der 2. öffentlichen Auslegung.</p>
<p>Das Wasseramt regte an, dass der Entwurf des Wasserrechtsgesuchs bisher noch nicht vorliegt. Der Bebauungsplan sollte erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Entscheidung als Satzung beschlossen werden.</p>	<p>s. Stellungnahme der 2. öffentlichen Auslegung.</p>

Weitere Anregungen, die Auswirkungen auf die Inhalte von textlichen Festsetzungen oder auf die zeichnerische Darstellung hatten, wurden nicht vorgebracht.

5 Standort- und Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten

Der Standort wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bei dessen Aufstellung verschiedene Alternativen für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bereits untersucht wurden. Der vorliegende Standort wurde unter Abwägung aller Belange als am günstigsten ausgewählt.

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die geplanten Grundstückaufteilung und -bebauung, die Art der Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgestellt:

Empfingen, den 13.06.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 13.06.2014

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum

**BEBAUUNGSPLAN “STÜTZEN“
IN EUTINGEN IM GÄU**

I. Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachformen sind bei Haupt- und Nebengebäuden frei wählbar.

Dachneigungen sind bei Haupt- und Nebengebäuden frei wählbar.

1.2 Dachaufbauten und Nebenfirste

1.2.1 Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen einzeln oder insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

1.2.2 Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand betragen.

1.2.3 Eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

1.3.2 Zur Dachdeckung sind bei Haupt- und Nebengebäuden Dachziegel im Farbspektrum rot, anthrazit und schwarz zu verwenden. Im Bereich von Wintergärten oder Gewächshäusern sind Glasdächer zulässig.

1.3.3 Glasierte Dachziegel, sonstige Materialien oder grelle Farbtöne sind unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung

1.4.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind an den Fassaden unzulässig.

1.4.2 Im Bereich von Wintergärten und Gewächshäusern sind Glasfassaden zulässig.

1.4.3 Der Einsatz von großflächigen Sichtbetonteilen, Zementschindeln, Blechverkleidungen und glänzenden oder grellfarbigen Fassadenmaterialien ist unzulässig; zu verwenden sind in der Regel neutralstrukturierte Putze oder Holzverkleidungen.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke; Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,0 m, zur Fahrbahn von 0,50 m und zu Gehwegen 0,30 m einhalten.

Es sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m
- Tote Einfriedungen (Mauer und Zaun) max. Gesamthöhe von 1,20 m
- Durchgängige Hecken oder Sträucher bis zu einer Höhe von 1,60 m

2.2 Stützmauern

Stützmauern müssen zu Feldwegen einen Abstand von 1,0 m, zur Fahrbahn von 0,50 m und zu Gehwegen 0,30 m einhalten.

2.2.1 Bei Aufschüttungen sind senkrechte Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

2.2.2 Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Abfall, Mülltonnen und Container

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Es wird folgendes festgesetzt:

Je Wohnung (Wohnfläche 50-80 m ²)	1,5 Stellplätze
Je Wohnung (Wohnfläche größer 80 m ²)	2 Stellplätze
Je Wohnung (Wohnfläche bis 50 m ²)	1 Stellplatz

5. Geländegestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

5.1 Geländegestaltung

- 5.1.1** Der natürliche Geländeverlauf soll wenn möglich erhalten bleiben und auf die Nachbargrundstücke abgestimmt werden.
- 5.1.2** Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen.
- 5.1.3** Alle Geländeänderungen (Auffüllung oder Abgrabung) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 5.1.4** Dem Bauantrag sind pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mindestens 1 x längs und 1 x quer) mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe und bestehendem Gelände beizufügen.

5.2 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben. Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 5.3.1** Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
- 5.3.2** Abgrabungen entlang öffentlicher Flächen sind nicht zulässig.

Gefertigt:

Empfingen, den 18.10.2011

geändert:

Empfingen, den 09.04.2013

geändert:

Empfingen, den 23.07.2013

zuletzt geändert: (nur Datum für Satzung)

Empfingen, den 18.03.2014

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 18.03.2014

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 19.03.2014

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten