



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"TALBACH"
in Eutingen im Gäu**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 17.03.2015



Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN "TALBACH"

in Eutingen im Gäu

BEGRÜNDUNG

Stand: 17.03.2015



Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

Gemeinde Eutingen im Gäu Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "TALBACH"

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beabsichtigt zusammen mit dem Sportverein den Neubau eines Kunstrasenspielfeldes mit Bolzplatz sowie Vereinsheim und Stellplätzen beim bestehenden südlich des Talbachs gelegenen Sportgelände im Gewann 'Grundwiesen' in Eutingen im Gäu.

Aufgrund der steigenden Anforderungen des Trainings- und Spielbetriebs von zahlreichen Jugend- und Aktivmannschaften, unterliegt der Trainingsplatz am Vereinsheim einer stärkeren Nutzung, die auf Dauer und vor allem in den nassen Monaten (Frühjahr/Herbst) nicht mehr tragbar ist und zu nicht mehr darstellbaren finanziellen Aufwendungen führt.

Mit 10 Junioren-, 4 Juniorinnen-, 3 Herren und 1 Damenmannschaft gehört der Sportverein in Eutingen im Gäu zu einem der stärksten aktiven Vereine in der Region.

Mit der Verlagerung des lärmintensiven Sportbereiches kann die Gemeinde nun die unbefriedigende Situation zum angrenzenden Wohngebiet verbessern. Im Bereich der jetzigen Sportflächen soll eine gemischt genutzte Bebauung als Nachfolgenutzung entstehen, die neben dem barrierefreien Wohnen z.B. Seniorenwohnanlage auch nicht wesentlich störendes Gewerbe oder freiberufliche Tätigkeiten erlaubt. Vorstellbar ist auch ein Nahversorgungsbereich für Eutingen im Gäu und seine Teilgemeinden. Durch verschiedene Schließungen von Einzelhandelsbetrieben in der Vergangenheit hat die Gemeinde große Probleme in der Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Lebens. Insofern bietet sich hier eine Chance um die Nahversorgung der Gesamtgemeinde in der Zukunft sicherstellen zu können.

Mit der Doppelnutzung der geplanten Stellplätze beim zukünftigen Vereinsheim und mit dem neuen Gehweg aus der Ortsmitte heraus, schafft die Gemeinde zusätzliche Synergien zum östlich angrenzenden Friedhof.

Für die Schulen wird der neue Sportbereich erhebliche Verbesserungen bringen. So können auf den witterungsunabhängigen Sportflächen aufs Jahr verteilt mehr Sportaktivitäten stattfinden.

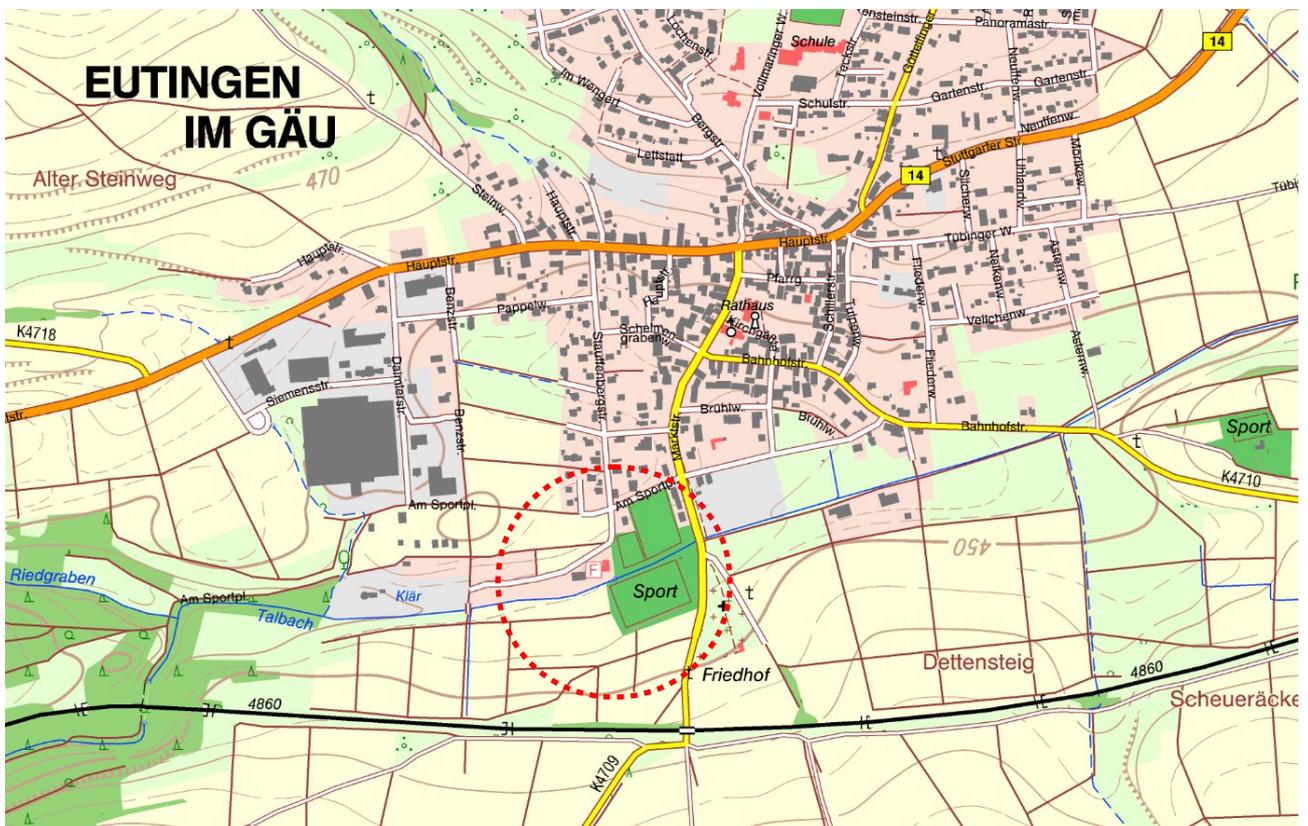
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Talbach“ in Eutingen im Gäu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Großprojekt geschaffen werden.

Bisher ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb-Eutingen-Empfingen als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Die Ziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes leiten sich in diesen Bereichen somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan muss deshalb parallel zum Bebauungsplan punktuell geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG ist nicht notwendig, da der genannte Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten wird. Addiert man die überbaubare Fläche des Mischgebietes mit der Fläche für den Gemeinbedarf (Vereinsheim) und nimmt für die Zufahrten, Stellplätze und sonstige Verkehrsanlagen und Kunstrasenplätze den Faktor 0,5 dann liegt der Wert erheblich unter dem o.g. Schwellenwert. Das bestehende Rasenspielfeld hat Bestandsschutz und wird nicht zur Berechnung herangezogen.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Eutingen im Gäu. Im Osten grenzen die Kreisstraße K 4709 und der Friedhof sowie nördlich Mischbebauung an. Westlich liegen das Feuerwehrgerätehaus und landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzen ebenfalls Acker- und Wiesenflächen an, mit gewissem Abstand auch die Bahnlinie. Durch das Plangebiet verläuft der Talbach.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,15 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 500 (im Original) dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

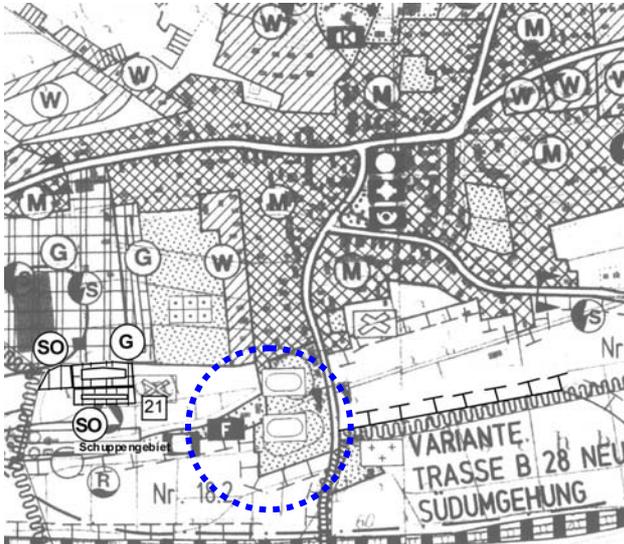
Nr. 10/14 (Weg), 4771 i.T., 4772, 4773 i.T. (Weg), 4788 i.T. (Weg), 4792 (Weg), 4793, 4794 (Weg), 4795, 4796, 4797, 4800 i.T. (K 4709), 4815, 4817, 4819, 4821, 4822, 4823, 4825, 4827, 4828 (Weg), 4830, 4831 i.T., 4837 i.T. (Weg), 4884 i.T. (Weg), 4949, 4950 i.T. (Weg), 4951, 4952 i.T. (Talbach), 4953, 4954, 4970, 4971, 4972, 4973, 4978, 4980 i.T., 5289 i.T. (Am Sportplatz) und 5575 i.T. (Stauffenbergstr.).

Er wird begrenzt

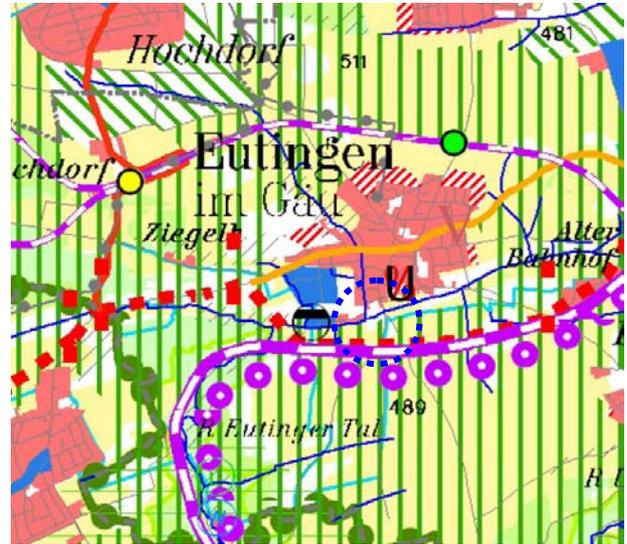
im Norden: durch die Flurstücke Nr. 4952 i.T. (Talbach), 4980 i.T., 5289 i.T. (Am Sportplatz) und 5575 i.T. (Stauffenbergstr.);

- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 4842, 4844, 4846, 4848, 4849, 4947 und 4950 i.T. (Weg);
 im Süden: durch die Flurstücke Nr. 4771 i.T., 4772, 4773 i.T. (Weg), 4776, 4787, 4788 i.T. (Weg), 4790, 4831 i.T., 4832, 4834, 4836, 4837 i.T. (Weg) und 4884 i.T. (Weg);
 im Osten: durch die Flurstücke Nr. 10 i.T. (Marktstr.) und 4800 i.T. (K 4709).

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen



Ausschnitt FNP VG Horb



Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb-Eutingen-Empfingen als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.

Der Regionalplan der Region Nordschwarzwald weist das Plangebiet im Bereich der Sportplatzfläche, südlich des Talbachs als Regionalen Grünzug aus. Im nördlichen Bereich ist die geplante Mischbaufläche als Flur dargestellt.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Südlich des Plangebiets verläuft parallel zur Bahnlinie die geplante Südumgehung der B 28 in Richtung Nordwesten. Diese soll zukünftig die Ortsdurchfahrt der Gemeinde Eutingen im Gäu entlasten. Die geplante Trasse ist im gültigen Regionalplan Nordschwarzwald sowie auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Horb am Neckar dargestellt und wird nachrichtlich auch in den Bebauungsplan „Talbach“ übernommen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der südlich des Talbachs liegende Planbereich ist momentan dem § 35 Abs.2 und 3 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen und ist nur zum Teil privilegiert.

Die geplante Mischbaufläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Stauffenbergstraße – 1. Änderung vom 16.08.2002. Der B-Plan setzt für die Flurstücke 4971, 4972 und 4973 Fläche für den Gemeinbedarf fest. Das Flurstück 4978 ist umgrenzt als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Bebauungsplan 'Stauffenbergstraße – 1. Änderung'

Der Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Stauffenbergstraße – 1. Änderung' vom 16.08.2002 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Talbach' für diesen Teilbereich aufgehoben.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinde soll in Zukunft ein modernes und vielfältiges Sportgelände zur Verfügung stehen. Somit können die erhöhten Anforderungen des Spiel- und Trainingsbetriebs, auch bei schlechter Witterung vollständig abgedeckt werden. Für die Unterbringung mehrerer Mannschaften bietet das geplante Vereinsheim erhebliche Verbesserungen, besonders in Bezug auf den Mädchen- und Frauenfußball.

Durch die Verlagerung des bestehenden Trainingsplatzes nach Süden wird die Lärmbelästigung für das angrenzende Wohngebiet erheblich reduziert und somit die Wohnqualität stark verbessert.

Es werden Synergien in Verbindung mit dem Friedhof geschaffen. Im Bereich der angedachten Mischgebietsfläche gibt es mehrere Möglichkeiten. So eignet sich die Fläche beispielsweise für Betriebe der

Nahversorgung und für senioren- und altersgerechtes Wohnen. Die Gemeinde wird für diesen Bereich entsprechende Markterkundungsuntersuchungen durchführen.

Mit der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes hergestellt.

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Eutingen im Gäu beim bestehenden Sportgelände des SV Eutingen. Derzeit befinden sich dort ein Trainingsplatz mit Sportheim sowie ein Rasenspielfeld mit Flutlichtanlage und ein größerer landwirtschaftlicher Schuppen.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Norden her leicht zum Talbach ab und steigt weiter im Süden wieder an in Richtung Bahnlinie. Diese bildet auch eine Zäsur im Übergang zur freien Landschaft.

Die Trasse der möglichen Südumgehung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist dem Umweltbericht beigelegt.

5.2 Städtebauliche Konzeption

5.2.1 Sportanlagen

Die Gemeinde Eutingen i.G. beabsichtigt zusammen mit dem Sportverein den Bau eines Kunstrasenplatzes in Ost-West Ausrichtung mit den Brutto-Abmessungen von 109 x 70 m, westlich des bestehenden Rasenplatzes. Durch die erforderlichen Sicherheitsabstände stirn- und längsseitig ergibt sich ein Netto-Maß von 101 x 66 m für das Spielfeld.

Ein allseits umlaufender Umgangsweg (Breite 1,50 m) schließt sich an den Kunstrasenplatz an. Zur Überbrückung des Höhenunterschieds werden an der Südseite Sitzstufen eingebaut. Um den Übergang zum bestehenden Gelände anzugleichen, werden Pflanz- und Rasenstreifen gestaltet.

Das neue Kunstrasenspielfeld wird auf eine Höhe von 443,50 m üNN (Eckpunkte) gelegt. Daraus ergeben sich Abgrabungen im Südteil und Aufschüttungen im Nordteil des Platzes. Südwestlich des bestehenden Rasenplatzes soll weiter ein Kleinspielfeld (Bolzplatz) mit den Abmessungen 40 x 60 m (brutto) entstehen und auch in Kunstrasen ausgeführt werden. Dadurch ergeben sich zusätzliche Trainingsmöglichkeiten für die Jugendmannschaften bei feuchter Witterung. Die Platzmaße lassen Spiele bis zu den D-Junioren/innen (7er-Mannschaft) zu. Das Kleinspielfeld soll auch außerhalb der Trainingszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Der Bolzplatz wird im Norden durch die neuen Sitzstufen, im Süden von Grün- und Pflanzflächen sowie dem umgeleiteten Feldweg begrenzt. Höhenmäßig wird das Kleinspielfeld in das bestehende Gelände integriert. Es werden kleinere Veränderungen in Form von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen.

Zu den Baumaßnahmen im Sportplatzbereich sollen außerdem Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege neu geschaffen werden. Östlich des neuen Bolzplatzes soll ein kleiner Spielplatz entstehen. Ein Verbindungsweg mit Brücke über den Talbach zur Stauffenbergstraße im Norden verbindet das Sportgelände mit dem Ort.

Das Vereinsheim als moderner Funktionsbau wird der zentrale Bereich im neuen Sportgelände und liegt in direkter Zuordnung zum Rasenspielfeld. Mit seinem angemessenen und zukunftsorientiertem Raumprogramm ist der Verein für die anstehenden Aufgaben gut aufgestellt. Mit seiner leicht wirkenden, anspruchsvollen Architektur wird der Baukörper harmonisch in die Landschaft integriert und den einzelnen Funktionsbereichen Sport und Freizeit effektiv zugeordnet.

5.2.2 Alternativstandorte

Aufgrund von Einwendungen eines Grundstückseigentümers wegen Überplanung seiner Fläche wurden mehrere Alternativstandorte geprüft.

Die Planungsvarianten hatten jedoch gegenüber der bisherigen Planung folgende Nachteile:

- a) Die Sportanlagen müssen nach Süden oder Westen verschoben werden. Dadurch müssten weitere Grundstücke in Anspruch genommen werden. Der Grunderwerb würde somit nur auf andere Grundstückseigentümer abgeschoben.
- b) Die Anbindung an das betroffene Flurstück müsste erhalten werden. Dies könnte jedoch nur noch von Westen als Sackgasse angefahren werden.
- c) Auch das südlich notwendige Feldwegenetz wäre sehr nahe, teilweise sogar unmittelbar an den Sportstätten und deren Einzäunungen, was wegen der landwirtschaftlichen Nutzung der Feldwege vermieden werden sollte.
- d) Ein Verzicht auf das betroffene Flurstück würde bedeuten, dass der Kunstrasenplatz ca. 32 m nach Süden verschoben werden müsste. Eine Eingrünung zur geplanten Umgehungsstraße wäre damit nicht bzw. nur minimal möglich. Außerdem würde durch das Heranrücken der Sportstätten an die Umgehungsstraße die Planung für diese stark eingeschränkt und man hätte kaum Spielraum. Der Abstand der Bebauungsgrenze zur geplanten Umgehungsstraße beträgt bei der aktuellen Planung ca. 45 m. Dieser Abstand sollte wegen der Immissionen der Bahn und der geplanten Straße nicht weiter unterschritten werden.
- e) Durch die Verlagerung der Sportstätten wären aufgrund der vorhandenen Topographie größere Eingriffe in den Boden erforderlich, was die Baukosten nicht unerheblich erhöhen würde.
- f) Das Kleinspielfeld müsste aus Sicherheitsgründen für Straße und Bahn mit einem sehr hohen Zaun (Käfig) umgrenzt werden.
- g) Die in der jetzigen Planung kompakte Anordnung der Sportstätten würde auseinander gerissen, was für die spätere Nutzung nicht praktikabel ist. Die Wege vom Sportheim zu den Spielfeldern werden sehr lang und verschlechtern die Gesamtsituation erheblich.

5.2.3 Mischgebietsfläche

Die Bebauung dieses Bereiches erfolgt in einer Abstufung zum angrenzenden Wohngebiet. Eine senioren-, behindertengerechte Wohnanlage in direkter Zuordnung zur Straße 'Am Sportplatz' wird als Riegelbebauung zwischen Wohnen und eventuellem Nahversorger gestellt. Entsprechende Stellplätze werden diesen Gebäuden zugeordnet.

5.3 Erschließung

Die Zufahrt zur Sportanlage erfolgt über die Kreisstraße K 4709 auf Höhe des Friedhofs und die zum Mischgebiet über die Straße 'Am Sportplatz' und über die Marktstraße.

Kanal und Wasser werden über die Fußgängerbrücke beim Bauhof ins Sportgelände geführt.

Die Versorgungsbereiche fürs Mischgebiet liegen in der Stauffenbergstraße und der Straße 'Am Sportplatz'.

Das Regenwasser kann mit entsprechenden Rückhaltungen in den Talbach eingeleitet werden. Der landwirtschaftliche Verkehr bleibt getrennt vom Sportzentrum im Süden auf der bestehenden Trasse.

5.4 Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf (Sportanlagen, Vereinsheim) ausgewiesen.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, GRZ und GFZ sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit den zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

5.4.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und insbesondere zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die vorhandenen Einzelbäume sind soweit möglich zu erhalten.

5.4.4 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 Baugebieten 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 Baugebieten gute Erfahrungen gemacht, weshalb die Satzung über die Stellplatzverpflichtung auch für das Bebauungsplangebiet "Talbach" gelten soll.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werden in Hinblick auf die möglichen Nutzungen erstellt. Sie werden flexibel gestaltet um den vorgesehenen Nutzungszweck erreichen zu können.

7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

8 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an Wasser und Abwasser sind über die Verbindungsbrücke vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser aus nicht belasteten Flächen wird über Retentionsbereiche (event. Zisterne für Bewässerung) und Regenwasserleitungen dem Talbach zugeführt, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke muss dabei vermieden werden.

9 Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Besitz der Gemeinde Eutingen im Gäu. Derzeit laufen Grundstücksverhandlungen mit den restlichen Eigentümern. Die erschlossenen Baugrundstücke werden im Bereich des Mischgebietes an die Interessenten veräußert. Im Bereich der Sportanlagen werden Pachtverträge mit dem Sportverein geschlossen.

10 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung einschließlich Bepflanzung und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle werden von der Gemeinde und anteilig vom Sportverein Eutingen getragen.

Der Verein als Bauherr der Sportanlagen wird Zuschussanträge beim Württembergischen Landessportbund (WLSB) zur Förderung zum Neubau des Kunstrasenspielfeldes und des Vereinsheimes stellen.

11 Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

12 Anlagen

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Bestandsplan der Biotope und Nutzungen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 23.07.2013

geändert:

Empfingen, den 06.05.2014

geändert:

Empfingen, den 09.12.2014

zuletzt geändert:

Empfingen, den 17.03.2015 (Datum Satzungsbeschluss)

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 17.03.2015

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"TALBACH"
in Eutingen im Gäu**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 17.03.2015



Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"TALBACH"
IN EUTINGEN IM GÄU
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 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.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1 GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1 MI Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten.

2.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Nutzungszweck:

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- Flächen für Sportanlagen

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

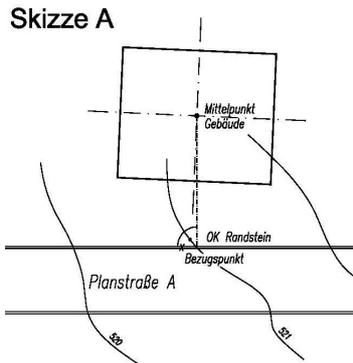
Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag 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.

Die Höhenlage der EFH wird wie folgt festgesetzt:

- a) Bei Grundstücken entlang von Erschließungsstraßen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Skizze A).



- b) Bei Grundstücken, die nicht an einer Erschließungsstraße liegen, wird die EFH wie folgt festgelegt: Es gilt das arithmetische Mittel aller 4 Gebäudeeckpunkte bezogen auf das natürliche Gelände.
- c) Bei vorgenannten Festsetzungen sind Abweichungen um +/- 0,5 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig. Ausnahmen können, sofern städtebaulich notwendig, zugelassen werden, dies vor allem im Hinblick auf eine funktionierende Entwässerung.

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

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird über die festgesetzte maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe geregelt.

4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

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 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 und Carports 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 und Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

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 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.

8 VERKEHRSFLÄCHEN**(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)**

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

9 SICHTFELDER**(§ 9 ABS.1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)**

Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder sind dauerhaft von einer Bebauung und anderen Sichthindernissen freizuhalten. Es gilt Ziffer 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen.

Diese Richtlinie kann während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

- 10.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.
- 10.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
- 10.3 Fundamente und Einrichtungen für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sowie Verkehrseinrichtungen sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

11 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS**(§ 9 ABS.1 NR. 14 UND 16 BAUGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dach- sowie den Sportflächen ist in den Talbach nach Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzuleiten. Angrenzende Grundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Einleitung kann sowohl als offener Graben, als auch als geschlossene PVC-Leitung ausgeführt werden. Beim Einlauf in den Talbach ist der Bereich gegen Erosion entsprechend zu schützen.

12 GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Entlang des Talbaches ist ein Uferschutzstreifen von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) von jeglichen baulichen Anlagen sowie Geländeauffüllungen und –abgrabungen frei zu halten. Der Uferschutzstreifen ist als Grünstreifen zu erhalten.

12.1 Artenschutz

Für Neu- bzw. Sanierungsmaßnahmen gilt:

Im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind zur Außenbeleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Insekten, nur Natriumleuchtmittel zu verwenden.

Es wird auf die LAI-Leitlinie „Lichtimmissionen“ verwiesen. Diese bildet die Grundlage für künstliche Lichtquellen und muss beachtet werden.

Diese Leitlinie kann während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

12.2 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung durchgeführt werden.

13 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Im Einzelnen wäre dies, dass

- die erforderlichen Gehölzrodungen / Baufeldräumungen 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 'Talbach'

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 jedoch nur als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Diese DIN-Normen können während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

Pflanzung von Bäumen

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

Pflanzgebot Wildheckenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm Heister mit Ballen, H. 150 bis 200 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

III. 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.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 10/4, 4970, 4971, 4972 und 4973 handelt es sich um eine Denkmalfäche, also ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG. Bauvorhaben auf diesen Flächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Um Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, werden Bauherren gebeten sich möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 in Verbindung zu setzen und diese Genehmigung einzuholen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

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

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. Hinweis: 48 m³/h = 800 l/min.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Zweckverband Gäuwasserversorgung zu führen und der zuständigen Brandschutzbehörde/Baurechtsbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Auf das Arbeitsblatt W405 (Technische Regeln "Arbeitsblatt W405" des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) wird hingewiesen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 80 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 sind zu beachten.

FLUTLICHTANLAGE

Die Flutlichtanlage muss so gestaltet sein, dass sich für den Fahrzeugverkehr auf der K 4709 keine Blendwirkungen ergeben. Durch die Hell/Dunkelgrenzen, die beim Betrieb von Flutlichtanlagen entstehen, sollten im Straßenraum keine Dunkelfelder verursacht werden, in denen Fußgänger nicht zu erkennen sind.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: tuttlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de, Tel. 07461/941-153 des Polizeipräsidiums Tuttlingen kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 23.07.2013

geändert:

Empfingen, den 06.05.2014

geändert:

Empfingen, den 09.12.2014

zuletzt geändert:

Empfingen, den 17.03.2015 (Datum Satzungsbeschluss)

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 17.03.2015

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 18.03.2015

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 und 2 BauGB und Billigung Vorentwurf durch den Gemeinderat	am	23.07.2013
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	04.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch Bekanntmachung und Auslegung der Planunterlagen	am vom bis einschl.	04.10.2013 14.10.2013 14.11.2013
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	am	06.05.2014
Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 1. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	06.05.2014
Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	16.05.2014
1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	26.05.2014 26.06.2014
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	09.12.2014
Billigung der geänderten Planung und Beschluss über 2. öffentliche Auslegung im Gemeinderat	am	09.12.2014
Bekanntmachung über 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am	19.12.2014
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	vom bis einschl.	07.01.2015 07.02.2015
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB und Billigung der geänderten Planung	am	17.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB mit Schreiben	vom	04.10.2013
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	04.08.2014
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	18.12.2014
Mitteilung über Beratung und Entscheidung des Gemeinderates über die eingegangenen Stellungnahmen während der 2. 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	17.03.2015
Ausgefertigt: Eutingen im Gäu, den 18.03.2015		
Armin Jöchle Bürgermeister		
Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt	am	_____
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

"TALBACH"
IN EUTINGEN IM GÄU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und GemO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.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 sind zulässig, sie dürfen aber 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge der Dachflächen 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.

1.2.4 Flachdächer sind zu begrünen.

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 UND FARBGEBUNG

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. Die Außenfassaden der Gebäude sowie Türen und Tore sind in gedeckten, nicht glänzenden Farben und Materialien auszuführen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs.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 Abstand 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
- Betriebsbedingte Abweichungen sind im Mischgebiet möglich.

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 Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.2 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 Im Bereich von Verladerrampen im Mischgebiet sind Abweichungen nach Absprache mit der Gemeinde zulässig.

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. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

1. Entlang von öffentlichen Straßen sind Werbeanlagen pro Sportstätte oder Nutzungsbereich (z.B. Rasenspielfeld, Sportheim, Mischgebiet) bis 2 m² Fläche zulässig.
2. Zu den Spielfeldern nach innen gerichtete Werbeanlagen an Ballfangzäunen und an Banden, sind grundsätzlich zulässig.
3. Lauf-, Wechsel- und/oder Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

6.1. GELÄNDEGESTALTUNG

6.1.1 Der natürliche Geländeverlauf soll wenn möglich erhalten bleiben und auf die Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

- 6.1.2 Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen.
- 6.1.3 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).
- 6.1.4 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

6.2. SCHONENDER UMGANG MIT BODEN

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.

6.3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

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

Gefertigt:

Empfingen, den 23.07.2013

geändert:

Empfingen, den 06.05.2014

geändert:

Empfingen, den 09.12.2014 (nur Datum)

zuletzt geändert:

Empfingen, den 17.03.2015

(Datum Satzungsbeschluss)

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 17.03.2015

.....

Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 18.03.2015

.....

Armin Jöchle, Bürgermeister

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen