



Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Container- und Lagerplatz“

Verfahren nach § 13 BauGB

in Eutingen i.G. - Weitingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 17.01.2024 für die Sitzung am 20.02.2024

erneuter Entwurf

Änderungen im Vergleich zu Fassung vom 15.06.2023 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ~~zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)~~ zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), ~~zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)~~ zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)~~ zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

~~Die Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen fast vollständig der rechtsgültigen Fassung. Änderungen im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung vom 27.02.2004 sind grau markiert.~~

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 17.01.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Sondergebiet (§ 9 BauNVO, i.V.m. § 19 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Zulässig sind alle mit einem Betrieb für Container- und Lagerplatzhaltung (inkl. Mitarbeiterstellplätze und mobile Toilette) und einem Gartenbaubetrieb verbundenen Nutzungen wie sie im Lageplan beschrieben werden.

Bezüglich der Störintensität sind die Vorgaben bzw. die Immissionsrichtwerte und die schalltechnischen Orientierungswerte analog den Bestimmungen des § 8 Baunutzungsverordnung für ein Gewerbegebiet einzuhalten.

Allgemein zulässig sind innerhalb des Sondergebiets darüber hinaus PV-Anlagen (am Gebäude und freistehend).

Nicht zulässig ist eine Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Baugrenze für die einzelnen Hallen, die maximale Höhe, die Art der Bauweise und die Dachform festgelegt.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf bei den Hallen und Überdachungen maximal 7,50 m (So Gartenbaubetrieb) über EFH betragen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gem. Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe - in Bezug auf die tatsächlich umgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe - bestimmt. Abweichungen von bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.

2.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Diese darf im Mittel der Längsseiten eines Gebäudes höchstens 0,5 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

2.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche des Sondergebiets wird mit max. 3.845 m² festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als offene im Planeintrag festgelegt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.5 Nebenanlagen, Garagen u. Stellplätze (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

Es gilt die Regelung gem. § 23 BauNVO.

2.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss des Sondergebietes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Feldwege. Die Nutzung der Feldwege ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag und einer Sondernutzungserlaubnis geregelt.

2.7 Flächen für die Landwirtschaft / Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nicht zwischen dem 1. März und 01. November, zulässig.
- Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.
- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Die im Plangebiet festgesetzten und die das Plangebiet umgebende Pflanzungen und Ackerflächen dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Siehe auch Grünordnungsplan zum rechtskräftigen BBP „Sondergebiet Container- und Lagerplatz“

Dieser wird Bestandteil der 1. Änderung.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des Trigonodus-Dolomits, der Meißer-Formation und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden lokal von Holozänen Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für eine dezentrale Entwässerung von Dachflächen sind nur Materialien mit verwitterungsfester Beschichtung bzw. wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien zugelassen (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

3.4 Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gem. Planeintrag eine 0,4kV Leitung der Netze BW GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel. 0711 289-53650, Fax 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Ergänzender Verweis auf das Merkblatt der Berufsgenossenschaft „Bagger und Krane – elektrische Freileitung“.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.06.2023 für die Sitzung am 25.07.2023

Geänderte Fassung vom 17.01.2024 für die Sitzung am 20.02.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Anerkannt Gemeinde Eutingen im Gäu, den

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen im Gäu, den

.....

Markus Tideman (Bürgermeister)