



**Gemeinde Eutingen i.G.
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Täle“

**Verfahren nach § 13b BauGB
in Göttelfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 15.09.2020 und 13.10.2020

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 01.04.2020 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	4
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	5
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	7
1.	Übergeordnete Planungen.....	7
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	9
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
V.	Städtebauliche Konzeption.....	10
1.	Bauliche Konzeption.....	10
2.	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	10
3.	Verkehrliche Erschließung.....	11
4.	Grün- und Freiraumstruktur.....	11
5.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	16
1.	Maßgebliche Faktoren.....	16
2.	Flächenbilanz.....	16
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
1.	Art der Nutzung.....	17
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	17
3.	Zulässige Grundflächen.....	17
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	17
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	18
6.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	18
7.	Verkehrsflächen.....	18
8.	Versorgungsflächen.....	18
9.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	19
10.	Öffentliche und private Grünflächen.....	19
11.	Wasserflächen.....	19
12.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19

IX. Örtliche Bauvorschriften.....	20
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	20
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	20
3. Werbeanlagen.....	20
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	20
5. Gestaltung von Stellplätzen.....	20
6. Einfriedungen und Stützmauern.....	20
7. Geländemodellierungen.....	21
8. Einhausungen von Abfallbehältern.....	21
9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	21
10. Oberirdische Stellplätze für Wohnen.....	21
11. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser.....	21
X. Anlagen.....	22

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beabsichtigt im Ortsteil Göttelfingen im Gewann Täle im Anschluss an das bestehende Wohngebiet weitere Wohnbauplätze zu realisieren. Grund hierfür ist der Mangel an gemeindeeigenen Bauplätzen in Eutingen und den anderen Ortsteilen. Um der daraus folgenden möglichen Abwanderung der vor allem jüngeren Generation entgegenzuwirken, steht die Gemeinde in der Pflicht weitere Baugrundstücke zu erschließen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und eignet sich somit durch die bereits vorhandene Infrastruktur sehr gut, für eine günstige Erschließung der Grundstücke.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Täle“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen sollen in Teilen des Gebiets auch Grundstücke mit verdichteter Bauweise entstehen. Somit soll vor allem der häufigen Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten für Singles, junge Paare und Senioren Rechnung getragen werden.

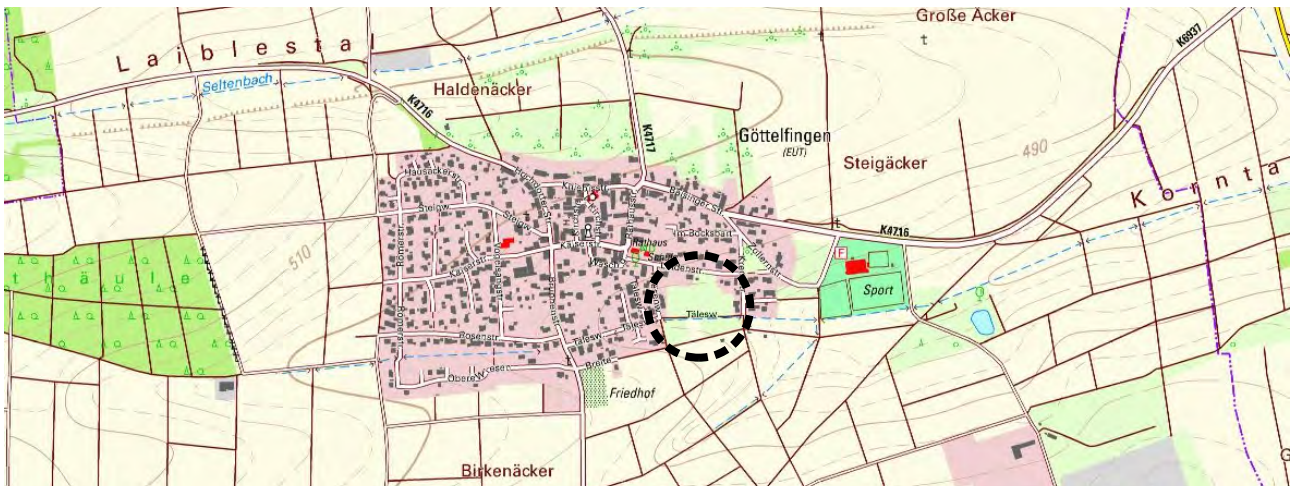
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Unter Anwendung des § 13b BauGB kann die Stadt im beschleunigten Verfahren das Gebiet sehr zügig überplanen. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

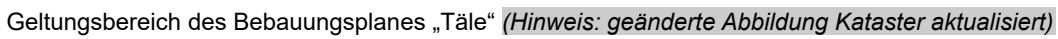
Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Eutinger Teilorts Göttelfingen. Es grenzt im Norden, Westen und Osten direkt an die bestehende Bebauung an.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

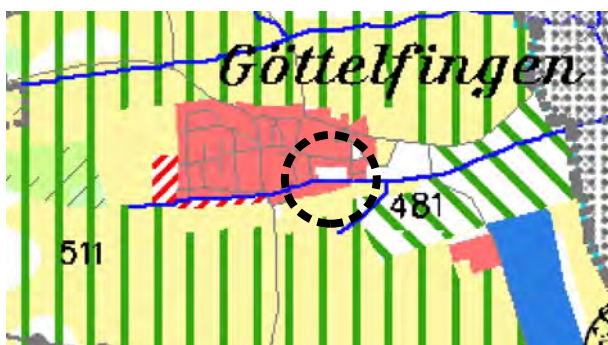
Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,5 ha beinhaltet die Flurstücke 117 i.T., 169 i.T., 170 i.T., 173, 174, 175, 176, 176/3, 178, 184, 186, 187, 188, 199 189 und 258 i.T..



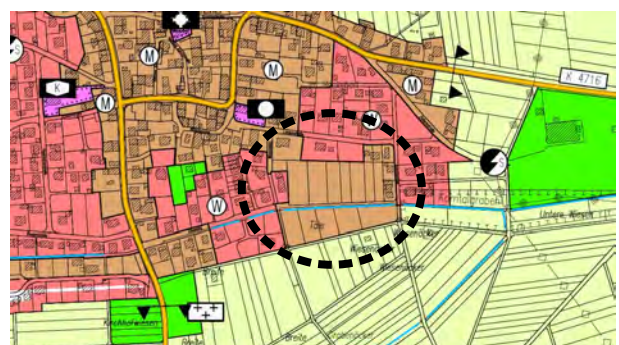
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Flur; Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Bestehende gemischte Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Tälesweg West“ (Verkehrsfläche)
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernraum
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Korntalgraben
Wasserschutzgebiete	WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasservers. Zone III
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



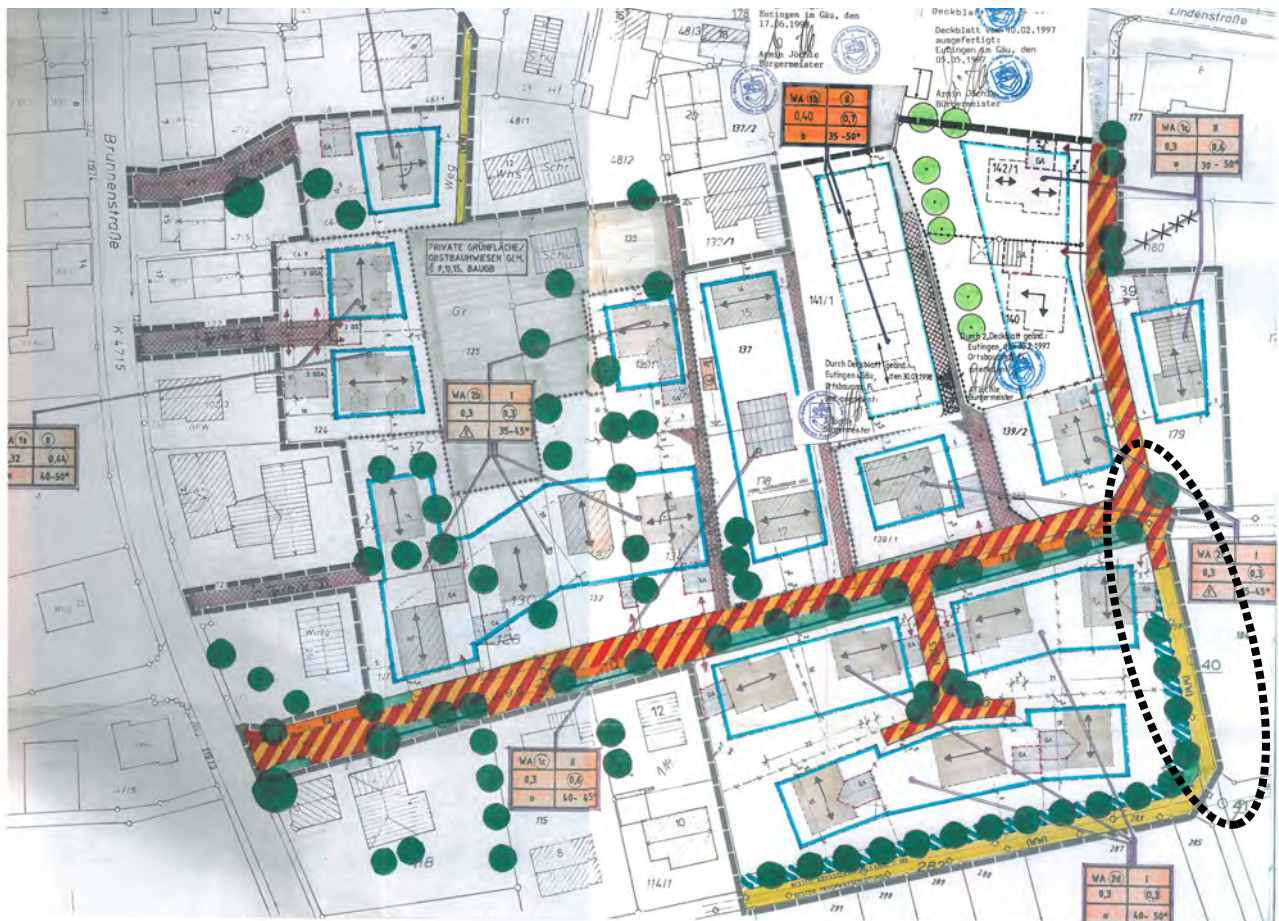
Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als **Flur** (Vegetation und Gewässer) und als **geplante bestehende** Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung und gute verkehrliche Anbindung an den Bestand zu gewährleisten, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Tälesweg West“ von der Planung geringfügig überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Tälesweg West“

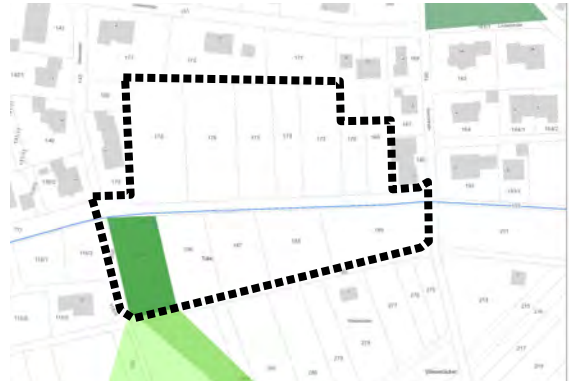
3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Kernraum eines Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Das Plangebiet befindet außerdem sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasservers. Zone III. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes vom 02.06.1989 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: WSG
TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasservers. Zone III vom
09.01.2020



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlerer
Standorte

Sonstige übergeordnete Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesenflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- nördlich, westlich, östlich: Wohnbebauung
- südlich: landwirtschaftliche Wiesenflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohngebiets-erweiterung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Infrastruktur geschaffen werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Städtebauliche Konzeption (Hinweis: geänderte Konzeption, Umspannstation ergänzt)

2. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 1,24 ha (Geltungsbereich abzüglich Grünflächen) können sowohl Mehrfamilien-, Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück ist entsprechend der Bauplatzgrößen begrenzt.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

18 Einfamilienhäuser	18 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	9 WE
1 Mehrfamilienhaus mit 12 WE	12 WE
	= 39 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzelhäuser (27 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 68 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern 12 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 18 Einwohner, zusammen 86 Einwohner, was ca. 69 Einwohner pro Hektar ergibt.

Diese Bruttowohndichte kommt somit den raumordnerischen Orientierungswert des Regionalplans nach.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1. Äußere Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet über den Tälesweg im Westen. Dieser wird nach Osten hin ausgebaut. Die äußere Erschließung des Plangebiets bzw. der Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Straßen „Tälesweg“ und „Wiesenweg“. Die privaten Grünflächen bleiben weiterhin über die „Kreuzstraße“ anfahrbar.

3.2. Innere Erschließung

Im nördlichen Norden des Plangebiets wird ein Ringschluss realisiert. Nach Süden können über zwei Stichstraßen über den Korntalgraben weitere Grundstücke angefahren werden.

Im Plangebiet wird außerdem eine Parkfläche vorgesehen. Mit diesen sollen insgesamt 5-6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden. Zusätzlich sollen künftige Besucher der Bewohner auf der geplanten Straße parken können, ggf. werden hierfür nach Realisierung der Bauvorhaben entsprechende Flächen im öffentlichen Raum markiert. So kann ein ungeordnetes Parken vermieden werden, was gleichzeitig zur Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt.

3.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Nach Osten soll auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Tälesweg eine fußläufige Verbindung zur Kreuzstraße hergestellt werden, um eine optimale fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets sicherzustellen.

Um die privaten Grünflächen und die Feldwege bzw. Ackerflächen in der Umgebung weiterhin bewirtschaften zu können, werden vom Plangebiet aus in Richtung Osten und Süden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „landwirtschaftlicher Weg“ und „Fußweg“ ausgewiesen. Diese Verbindungen dienen somit einerseits dem landwirtschaftlichen Verkehr, als auch den direkten Eigentümern und Anliegern der privaten Grünflächen im Osten. Der ausgewiesen Fußweg soll eine Durchfahrt von der Kreuzstraße über die Planstraße zum Wiesenweg verhindern.

4. Grün- und Freiraumstruktur

4.1. Private Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich private Grünflächen die auch weiterhin als solche genutzt werden sollen. Eine Bebauung ist auf diesen Flächen lediglich im Ausmaß von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

4.2. Öffentliche Grünflächen

Entlang des Korntalgrabens und der öffentlichen Verkehrsflächen werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die als solche angelegt und dauerhaft gepflegt werden sollen.

Für die Grün- und Freiraumstruktur wird weiterhin festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum auf den Privatgrundstücken anzupflanzen ist.

5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

~~Das Abwasser im Gebiet wird über ein Trennsystem abgeleitet.~~

Im Plangebiet ist ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird auf dem jeweiligen Baugrundstück dezentral zurückgehalten (z.B. in Form von bewirtschafteten Zisternen), gesammelt und gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal oder direkt in den Korntalgraben abgeleitet. Das jeweilige Rückstauvolumen ist in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Detaillierte Berechnungen werden im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zum Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde behandelt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal zu dem bestehenden Mischwasserkanal entsorgt.

~~Das Regenwasser wird in bewirtschafteten Zisternen gesammelt und entweder direkt oder über den Regenwasserkanal gedrosselt in den Korntalgraben abgeleitet.~~

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass durch das geplante Vorhaben unter Beachtung der dort genannten Maßnahmen kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

1.1. Arten und Biotop

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden

Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen, die für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und Gebäudeflächen gegeben.

Durch diverse Festsetzungen (unbebaute Flächen müssen als Grünflächen entwickelt werden, wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten, etc.) wird versucht die Versiegelung auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Der Korntalgraben, welcher von West nach Ost quer durch das Plangebiet verläuft bleibt als solcher erhalten. Detaillierte Planungen zu den Überfahrten über den Graben werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Auswirkungen der Planung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind strukturarme Acker- und Wiesenflächen und die angrenzende Wohnbebauung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, so ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die genannten Strukturen gegenwärtig durch Vögel oder Fledermäuse genutzt werden.
- Der am Gartenhaus vorhandene Höhlenbrüter-Nistkasten ist außerhalb der Vogelbrutperiode abzuhängen. Nach Reinigung und Instandsetzung ist dieser an einer geeigneten Stelle im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung zu verhängen.
- Der Verlust von Habitatbäumen für Vögel ist durch die Anbringung von fünfzehn zusätzlichen Höhlenbrüter-Nistkästen im Geltungsbereich oder dessen Umgebung zu ersetzen. Es sind dabei sechs Starenkästen (Einflugöffnung 45 mm Durchmesser) und neun Nistkästen für Feldsperlinge u.ä. (Einflugöffnung 36 mm Durchmesser) zu verwenden.

- Der Verlust von als Sommerquartier und Hangplatz geeigneter Habitatbäume für Fledermäuse ist durch das Anbringen von sechs Großraumflachkästen oder -höhlenkästen im Plangebiet oder seiner Umgebung auszugleichen.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft ist der Verlust der Streuobstbäume durch die Neupflanzung von jeweils einem Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück auszugleichen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung - durchgeführt.

2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich:	15.001 m²	± 100 %
Anteil Verkehrsflächen	2.175 m ²	± 14,5 %
Anteil öffentliche Grünflächen	714 m ²	± 4,7 %
Anteil private Grünflächen	1.853 m ²	± 12,4 %
Anteil Siedlungsflächen	10.259 m ²	± 68,4 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 0,6)	4.306 m²	

Gesamtgröße Geltungsbereich:	15.001 m²	± 100 %
Anteil Verkehrsflächen	2.207 m ²	± 15 %
Anteil öffentliche Grünflächen	714 m ²	± 5 %
Anteil private Grünflächen	1.853 m ²	± 12 %
Anteil Siedlungsflächen	10.227 m ²	± 68 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6)	4.293 m²	

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiete festgesetzt, aufgrund der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung. Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung, entspricht größtenteils der maximalen GRZ eines allgemeinen Wohngebiets, um die Grundstücke optimal nutzen zu können und gleichzeitig weiterhin Freiraum der einzelnen Eigentümer sicherstellen zu können.

Um auch der Nachfrage nach Miets- und Eigentumswohnungen in Göttelfingen nachkommen zu können und die Einwohnerdichte entsprechend der übergeordneten Planung (Regionalplan) einhalten zu können, wird in einem Teilbereich des Plangebiets die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ~~wird in Teilbereichen durch die verdichtete Bauweise~~, entgegen ~~der BauNVO § 4 erhöht (§ 17 Abs. 1 BauNVO)~~ erhöht.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird [...]. Dieser Ausgleich wird durch die direkt angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sowie den Kornalbach geschaffen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt. Zusätzlich werden in diesem Bereich WA II weitere Festsetzungen z.B. eingeschränkte Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze geschaffen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den Straßenendausbau ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden, so dass sich das Gebiet in die Umgebungsbebauung einfügt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse resultiert aus den getroffene Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. In Teilen wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen erhöht, um ~~eine verdichtete Bauweise Geschosswohnungsbau~~ zu ermöglichen.

4.3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

~~Die verkehrliche Erschließung lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten deshalb je nach Grundstücksgröße begrenzt.~~

Die Gemeinde Euringen i.G. bzw. vor allem der Ortsteil Göttelfingen ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern. Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur 2 Wohneinheiten bzw. auf größeren Baugrundstücken (über 500 m²) bis zu 3 Wohneinheiten zulässig sind. Um jedoch auch jungen Familien und Singlehaushalten günstigen Wohnraum bieten zu können, plant die Gemeinde in einem Bereich die Errichtung von Geschosswohnungsbau, weshalb im Bereich WA II die Zahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt wird.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird ~~jedoch~~ festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von ~~0,50 m~~ 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen. Der Abstand von Carports zur Straße wird festgesetzt, um bei der Ausfahrt die Sicht in den Straßenraum sicherzustellen und eine Gefährdung des Verkehrs zu minimieren.

Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass verschiedene Abstände von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Feld- und Radwege) eingehalten werden müssen. Auf Grund der geringen Größe der angrenzenden Feldwege ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand größer, als bei den Straßenflächen. Entlang des südlichen Feldwegs wird jedoch bereits ein Verkehrsgrün ausgewiesen, welches bereits 0,50 m Abstand zum Feldweg sicherstellt. Von den privaten Eigentümern ist somit lediglich noch 0,5 m Abstand zum Verkehrsgrün einzuhalten.

6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. so zu gestalten sind, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. So sollen die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen dauerhaft freigehalten werden.

7. Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche Parkflächen, Geh- und Fußwege und landwirtschaftliche Wege.

Die Parkflächen werden festgesetzt, um den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu minimieren. Die Ausweisung von landwirtschaftlichen Wegen und Fußwegen erfolgt, um die Anbindung an die umliegenden Feldwege aufrecht zu erhalten und die Bewirtschaftung der Ackerflächen und privaten Grünflächen sicherzustellen.

8. Versorgungsflächen

Um die Versorgung des Gebiets mit Strom sicherzustellen, wurde vom Versorgungsträger die Ausweisung einer Umspannstation im Plangebiet gefordert. Dieser Forderung wird mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche Rechnung getragen.

9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

10. Öffentliche und private Grünflächen

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich einerseits um den bestehenden Wassergraben und andererseits um Verkehrsgrün, mit welchem eine mögliche Erweiterung des Plangebiets in Richtung Süden vorgehalten wird bzw. Freiflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Auf Grund von Grundstücksverhandlungen und Eigentumsverhältnissen werden außerdem im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sollen als Gärten genutzt werden. Aus diesem Grund werden lediglich Nebenanlagen, die zur Bewirtschaftung der Grünfläche dienen, zugelassen. Bauliche Anlagen werden ausgeschlossen.

11. Wasserflächen

Auf Grund des bestehenden „Korntalgrabens“ muss zum zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen ein Gewässerrandstreifen von Bebauung freigehalten werden.

12. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden. Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden zusätzliche Festsetzungen auf den Privatgrundstücken getroffen. Deshalb ist auf jedem Baugrundstück ein zusätzlicher Nistkasten als Brutmöglichkeit für Vögel oder als Sommerquartier für Fledermäuse anzubringen und ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -einschnitten stellen eine homogene Dachfläche sicher.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzungen dienen sowohl der städtebaulichen Gestaltung der Vorgärten, als auch der Erhaltung und Verbesserung der Artenvielfalt und des Mikroklimas und trägt damit dazu bei, die Beeinträchtigung von Schutzgütern zu minimieren.

5. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Um das Lichtraumprofil des Verkehrs freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass verschiedene Abstände von Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Feld- und Radwege) eingehalten werden müssen. Auf Grund der geringen Größe der angrenzenden Feldwege ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand größer, als bei den Straßenflächen. Entlang des südlichen Feldwegs wird jedoch bereits ein Verkehrsgrün ausgewiesen, welches bereits 0,50 m Abstand zum Feldweg sicherstellt. Von den privaten Eigentümern ist somit lediglich noch 0,5 m Abstand zum Verkehrsgrün einzuhalten.

Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von Stützmauern sollen zu große Geländeänderungen zu den Nachbargrundstücken mit abriegelnder Wirkung verhindert werden. Sofern größere Geländeunterschiede ausgeglichen werden müssen, sollen diese terrassiert oder als Böschung ausgebildet werden.

7. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden. Zudem soll eine abriegelnde Wirkung zu Nachbargrundstücken mit Geländeunterschieden von größer als 1,50 m verhindert werden. Sofern größere Geländeunterschiede ausgeglichen werden müssen, sollen diese terrassiert oder als Böschung ausgebildet werden.

8. Einhausungen von Abfallbehältern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets – dort vollständig untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

10. Oberirdische Stellplätze für Wohnen

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten, wird geregelt, dass für das Mehrfamilienhaus den Bereich WA II, auf welchem Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, lediglich 8 oberirdische Stellplätze zulässig sind. Alle weiteren Stellplätze sind als Tiefgarage auszubilden.

11. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 01.04.2020

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 01.04.20 für die Sitzung am 28.04.20~~

~~Fassung vom 22.07.20 für die Sitzung am 15.09.20~~

Fassung vom 22.07.2020 für die Sitzung am 15.09.2020 und
13.10.2020

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Bearbeiter:

~~Joschka Joes~~, Jana Walter

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

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen i.G., den

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)