

**GEMEINDE ESCHBRONN**

**ORTSTTEIL MARIAZELL**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

**>> ZIEGELHÜTTENWEG <<**

# Begründung



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziel</b>
<b>4.</b>	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrensweg</b>
<b>6.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.3	Regionalplanung
<b>7.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>8.</b>	<b>Planungskonzept</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung
8.2	Maß der baulichen Nutzung
8.3	Bauweise
8.4	Verkehr
8.4.1	Verkehrliche Erschließung
8.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
8.4.3	Ruhender Verkehr
8.4.4	Fußgängerverkehr
8.5	Grünordnung
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserableitung
9.3	Stromversorgung
9.4	Fernmeldetechnik
9.5	Gasversorgung
9.6	Abfall, Wertstoffe
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>12.</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege</b>
<b>13.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
13.4	Werbeanlagen
<b>14.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
<b>15.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Das Plangebiet stellt die mittelfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eschbronn dar. Der Teilort Locherhof ist derzeit noch in geringfügigem Umfang mit gewerblichen Flächen im Gebiet „Ob Heckenwald“ versorgt. In Mariazell sind keinerlei gewerbliche Flächen vorhanden, so dass im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 -2030 diese Fläche aufgenommen wurde.

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eschbronn ist in den vergangenen Jahren deutlich verbessert als noch vor Jahren. Innovative Unternehmen sind mittlerweile in Eschbronn ansässig.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Mariazell zwischen Mariazell und Locherhof nördliche der „Locherhofer Straße“ (K5563). In der direkten Umgebung sind bereits Gewerbebetriebe ansässig.

Nachdem nun auch konkrete Anfragen für gewerbliche Ansiedlungen vorhanden sind, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass die Planungen des Gebiets beginnen sollen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 31.07.2018 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ziegelhüttenweg“ gefasst.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Durch weitere Veräußerungen von gewerblichen Flächen im Bereich des Gebiets „Ob Heckenwald“ in Locherhof sind nun die noch in Gemeindeeigentum befindlichen Flächen auf nur noch wenige hundert Quadratmeter zusammenschmolzen. Somit hat die Gemeinde Eschbronn nur noch wenig Handlungsspielraum im Bereich der gewerblichen Grundstücke. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dieser Thematik angenommen und die Notwendigkeit der Ausweisung neuer gewerblicher Flächen eine hohe Priorität eingeräumt.

Durch die vorliegende Planung soll nun der mittelfristige Bedarf an gewerblichen Flächen abgedeckt werden. Dazu ist es notwendig, dass die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie von Örtlichen Bauvorschriften geschaffen werden.

## **3. PLANUNGSZIEL**

Durch die vorliegende Planung werden neue gewerbliche Flächen in Eschbronn, und insbesondere in Mariazell, geschaffen. Die Planung soll hier vor allem auch so angelegt werden, dass sowohl mittlere Betriebe als auch Kleinbetriebe angesiedelt werden können. Damit kann der komplette gewerbliche Bedarf abgedeckt werden. Da das Gebiet unmittelbar an ein Mischgebiet angrenzt, sind die Belange der Bewohner des Gebiets insbesondere in der Abwägung zu

berücksichtigen. Aus diesem Grunde wurde nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rottweil (Gewerbeaufsicht) erarbeitet, dass im Plangebiet nur Betriebe untergebracht werden sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde die Einzelhandelssituation betrachtet. Es ist immer noch erklärtes Ziel der Gemeinde, dass ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll. Dafür wurde im Plangebiet nun eine Fläche festgesetzt, die für einen solchen Markt vorgehalten werden kann. Alle anderen Flächen wurden für Einzelhandel aus raumordnerischen Gründen ausgeschlossen.

Weiter sollen die städtebaulichen Maßstäbe der umgebenden Nutzungen aufgenommen und fortgeführt werden. Dies soll vor allem durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden.

#### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet des Bebauungsplanes >>Ziegelhüttenweg<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Durch die Planung sind folgende Flurstücke erfasst:

402/11, 432, 433, 437/1, 437/2, 435

#### **5. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 31.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan >>Ziegelhüttenweg<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen – Eschbronn ist das Gebiet als „Gewerbefläche“ ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt.

Der Gemeinderat hat am 31.07.2018 ebenfalls beschlossen, dass der Bebauungsplan nach § 4 (1) BauGB frühzeitig den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden soll. Ebenfalls soll nach § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, wurden die Anregungen und Stellungnahmen gesammelt und aufgearbeitet. Insbesondere mit den Fachbehörden wurde die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

Am 17.01.2024 hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung mit den Anregungen auseinandergesetzt und entsprechend über sie entschieden. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften entsprechend gebilligt.

Der Gemeinderat hat weiter entschieden, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nachfolgend für die Dauer eines Monats nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, wurde eine Änderung in der Planung hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts notwendig. Hier musste entgegen dem ursprünglichen Ansatz – auf Intervention des Regierungspräsidiums Freiburg – eine explizite Fläche für einen solchen Markt bestimmt werden. Aus diesem Grunde wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. In der Sitzung am 23.07.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplans erneut beraten und beschlossen. Gleichermaßen wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 4a (3) BauGB beschlossen. Die Behörden sollen nach § 4 (2) i.V. § 4a (3) BauGB ebenfalls erneut benachrichtigt werden.

## **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **6.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Eschbronn bildet mit der Nachbargemeinde Dunningen eine Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenbereich unter anderem die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans beinhaltet. Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen - Eschbronn als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung.

### **6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der vorliegende Bebauungsplan >>Ziegelhüttenweg << greift in keine Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne ein, bzw. grenzt auch an keine weiteren Bebauungspläne an.

### **6.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg**

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (hier: Vorrangflur) dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens des Flächennutzungsplans wurden die Flächen bereits als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Hier wurde eine Alternativprüfung durchgeführt. Die Belange der Landwirtschaft sind darin eingeflossen. Sämtliche Freiflächen um Mariazell sind nach dem Grundsatz 3.2.2 als „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (hier: Vorrangflur) ausgewiesen. Insofern sind bei jeglicher Möglichkeit der gewerblichen Entwicklung immer auch diese Flächen betroffen. Insofern ist hier keine Möglichkeit vorhanden auf andere Flächen auszuweichen. Insofern sind in der Abwägung keine alternativen Flächen

in Frage gekommen, die die künftigen Nutzungen in der Form garantieren könnten, ohne auf landwirtschaftliche Flächen zugreifen zu müssen.

#### **6.4 Wasserschutzgebiet – Zone III**

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Schramberg TB V Mariazell“ (WSG Nr. 325-33). Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet sowie die gesetzlichen Vorschriften zum Grundwasserschutz sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

Auf Anregung des Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) wurden die wesentlichen Inhalte der Schutzbestimmungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt:

1. Das Gewerbegebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone A (Zone 111 A) des durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 26.07.1976 rechts kräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des „Tiefbrunnens V Mariazell“ der Stadt Schramberg (WSG-Nr. 325-033). Die Schutzbestimmungen und Verbote der o. g. Rechtsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Vor Realisierung eines Bauvorhabens ist daher von je dem Bauherrn mindestens von den folgenden Verboten der Rechtsverordnung beim Umweltschutzamt des Landratsamtes Rottweil eine Befreiung zu beantragen:

- § 6 Abs. 1 Nr. 1: Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg
- § 6 Abs. 1 Nr. 4: Verbot der Entnahme von festen Stoffen wie Steinen, Kies, Sand, Ton, Torf und Humus aus dem Erdreich.

2. Sofern durch die Errichtung, Veränderung oder Ausübung eines Gewerbebetriebes oder aufgrund sonstiger Sachverhalte weitere Verbote der o. g. Rechtsverordnung betroffen sind, bedarf die Realisierung des Vorhabens auch einer wasserrechtlichen Befreiung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rottweil von diesen Verboten. Eine Befreiung ist insbesondere erforderlich für:

- die Herstellung von Erdaufschlüssen wie Gruben, Bohrungen, Schürfun gen von mehr als 1 m Tiefe (z. B. Baugruben)
- das Lagern und Ablagern fester und flüssiger wassergefährdender Stoffe.

Die Befreiung kann im Einzelfall erteilt werden, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist oder wenn dies durch Auflagen und Bedingungen verhindert werden kann. Der entsprechende Nachweis ist durch den Antragsteller, z. B. durch geeignete Gutachten, zu erbringen.

3. Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.
4. Folgende Mindestanforderungen der Abwasserrohre sind einzuhalten. Es müssen Vollwandrohre, frei von Füllstoffen, verwendet werden. Die Ringsteifigkeit muss mindestens SN10 betragen. Verbindungen sind mit geeigneten Steckmuffenverbindungen herzustellen. Bei Regenwasserleitungen müssen ebenfalls die höherwertigen oben genannten Rohre mit geeigneten Steckmuffenverbindungen verwendet werden.
5. Die Entwässerung hat für alle anfallenden Abwässer über die Trennkanalisation zu erfolgen.
6. Ein Versickern von Abwässern, auch von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser, ist verboten.
7. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan kann weder ein hinreichender Rückschluss noch ein Rechtsanspruch auf weitere ggf. erforderliche Befreiungen und somit auch nicht auf die grundsätzliche Realisierbarkeit der geplanten Bauvorhaben abgeleitet werden.
8. Auch wird hierdurch keine Entscheidung über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorweggenommen. Deren jeweilige Zulassungs- und Befreiungsumstände bleiben dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sowie dem jeweils ggf. erforderlichen Verfahren zur Entscheidung über die Erteilung einer wasserrechtlichen Befreiung vorbehalten.

Eine Befreiung vom Bauverbot innerhalb einer Zone III eines WSG wurde am 07.05.2024 erteilt.

## **7. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt nördlich der K 5563 (Locherhofer Straße) zwischen den beiden Ortsteilen „Mariazell“ und „Locherhof“. Westlich und östlich des Gewerbegebiets >>Ziegelhüttenweg<< grenzt gemischte Nutzung an die Planung an.

Das Plangebiet ist in sich relativ eben und somit ausgezeichnet für gewerbliche Nutzungen geeignet. Bisher werden die Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet weist keine landschaftsprägenden, markanten Elemente auf. Biotop oder sonstige schutzwürdige Bereich sind nicht erkennbar.

## **8. PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeit fest.

Um die benachbarte Mischgebietskulisse (**inklusive Wohnen**) entsprechend zu berücksichtigen, setzt die Planung fest, **dass nur Betriebe möglich sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Grundsatz ist für alle generell zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan anzuwenden.**

**Auf Hinweis des Regierungspräsidiums nach Vermeidung einer sogenannten Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, wurde die Planung zunächst dahingehend konkretisiert, dass nur ein Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet zulässig sein soll. Gegen diese Formulierung hat das Regierungspräsidium Freiburg aufgrund einer Rechtsprechung Bedenken formuliert. Daraufhin hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass eine Fläche für einen eventuellen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung explizit ausgewiesen werden soll. Auf allen anderen Flächen soll Einzelhandel ausgeschlossen werden.**

Die generell nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten werden nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, dass diese Nutzungen zum einen mit teils starken Besucherströmen behaftet sind und zum anderen mit einer Nachbarschaft wie im vorliegenden Fall nicht vereinbar wären. Diese Nutzungsform wird vor allem auch in den Abendstunden genutzt, was städtebaulich an dieser Stelle nicht vereinbar wäre. Die Anlagen für kirchliche Zwecke werden vor allem in Ruhezeiten genutzt und sind immer mit recht großen Besucherströmen und Parkierungen verbunden. In diesem recht überschaubaren Gebiet wäre dies standortfremd und wird somit aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Im Übrigen gelten sonst die Vorgaben des § 8 BauNVO.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Höhenentwicklungen künftiger Bauten entspricht die Gemeinde den Anforderungen künftiger gewerblicher Notwendigkeiten, unter Beachtung der erforderlichen Einfügung in die Umgebung und die Vorgaben durch die umgebende Bebauung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl entspricht den gewollten, ökonomischen Erfordernissen und sichert gleichzeitig ein für das Landschaftsbild akzeptables Maß.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen schöpft die Planung die maximal zulässigen Werte des § 17 BauNVO aus. Das Erfordernis dieser Festsetzung leitet sich aus den für gewerbliche Nutzungen notwendigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen ab.

Die Planung verfolgt damit die Zielsetzung nach möglichst kompakter Bauweise und somit sparsamen Umgang mit Flächen.



### **8.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese Bauweise entspricht der >>offenen Bauweise<< gem. § 22 BauNVO, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll Gewerbetreibenden die Möglichkeit geboten werden auch größere zusammenhängende Betriebsstätten zu errichten und so auch dem sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen nachkommen zu können.

### **8.4 Verkehr**

#### **8.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet >>Ziegelhüttenweg<< liegt direkt an der K 5563, der „Locherhofer Straße“. Das Plangebiet wird durch direkten Anschluss an die „Locherhofer Straße“ an die bestehende Kreisstraße 5563 angeschlossen.

Eine ca. 130 m lange Stichstraße erschließt das Gebiet verkehrlich. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Deren Radius liegt bei 13 m.

Die Straße wird mit einer Ausbaubreite von 6,0 m hergestellt. Parallel zur Straße wird ein 1,5 m breiter Gehweg separat angelegt. Mit den gewählten Parametern kann eine reibungslose Abwicklung des Straßenverkehrs gewährleistet werden.

Nach den einschlägigen Richtlinien ist für die Einmündungssituation die Schaffung einer Linksabbiegespur zu prüfen und mit dem Straßenbaulastträger entsprechend zu diskutieren. Aufgrund der Sichtverhältnisse und der aktuellen Verkehrsbelastung der K 5563 wurde mit dem Landratsamt Rottweil (Straßenbauamt) als Baulastträger vereinbart, dass keine Linksabbiegespur notwendig werden wird. Ein entsprechender Termin wurde am 18.11.2023 dazu abgehalten. Das Straßenverkehrsamt konnte sich dieser Haltung entsprechend anschließen.

#### **8.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Planung berücksichtigt. Landwirtschaftliche Wegeverbindungen bleiben erhalten. Im Rahmen des Verfahrens hat sich das Landwirtschaftsamt dazu ausgesprochen, dass der ursprünglich als Fußweg vorgesehene Weg zum „Ziegelhüttenweg“ als landwirtschaftlicher Erschließungsweg ausgewiesen werden sollte. Dieser Anregung wurde planerisch nachgekommen.

### 8.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

### 8.4.4 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz in der „Locherhofer Straße“ angebunden. Gleichmaßen wird ein Zugang zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Erschließungsweg hergestellt. **In seiner Abwägungsentscheidung hat sich der Gemeinderat dazu ausgesprochen, dass ein straßenbegleitender Gehweg von 1,5 m Breite ausreichend ist und dass die Planung somit von den Vorgaben der RAST06 abweichen kann.**

## 8.5 **Grünordnung**

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert. Umfangreiche Regelung zum Boden- und Grundwasserschutz sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Zur inneren Durchgrünung sind private Pflanzungen mit Laub-Hochstämmen festgesetzt, deren Standorte den jeweiligen Rahmenvorgaben der künftigen Nutzungen angepasst werden können.

## 9. **VER - UND ENTSORGUNG**

### 9.1 **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung im „Ziegelhüttenweg“ und der „Locherhofer Straße“ angeschlossen. Durch die vorliegende Planung kann der Ring der Wasserleitung geschlossen werden.

### 9.2 **Abwasserableitung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die anfallenden Schmutzwässer werden in die bestehende Kanalisation in der „Locherhofer Straße“ angeschlossen. Die dort befindlichen Schmutzwasserkanäle sind dazu ausreichend bemessen.

Das Regenwasser aus den gewerblichen Flächen wird in Regenwasserkanälen getrennt abgeleitet. **Diese Wässer werden zur Retentionsanlage im Bereich des Baugebiets „Hoberten IV“ geleitet. Der dortige Bereich wird dann um eine Reinigungseinheit für das Regenwasser aus dem Gewerbegebiet erweitert. Gleichmaßen wird die Retentionsfläche auf die weiteren anfallenden Wässer hydraulisch berechnet und angepasst.**

Nachfolgend wird die konkrete Systematik der Entwässerung mit dem Landratsamt Rottweil besprochen und entwickelt. Zur Ableitung des Regenwassers wird parallel zum Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die Netze BW GmbH durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

### **9.4 Fernmeldetechnik**

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert. Durch optimale Koordinierung mit anderen an den künftigen Baumaßnahmen beteiligten Versorgungsträgern wird eine akzeptable Kostensituation angestrebt.

### **9.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen. Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

## **10. UMWELTBERICHT**

Die Gemeinde Eschbronn hat einen Umweltbericht in Auftrag gegeben. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei. Gleichermäßen wurden im Rahmen der Umweltprüfung auch die Belange des Artenschutzes untersucht. **Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Eingriffe in das Plangebiet extern ausgeglichen werden müssen. Dazu wird vor Satzungsbeschluss mit dem Landratsamt Rottweil ein entsprechender öffentlich – rechtlicher Vertrag abgeschlossen.**

## **11. BODENORDNUNG**

Die Gemeinde Eschbronn wird durch Ankauf der erforderlichen Flächen den Grunderwerb tätigen. Bodenordnerische Maßnahmen sind derzeitigem Stand nicht erforderlich.

## 12. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Folgender Hinweis wurde dabei in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

*„Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege – macht darauf aufmerksam, dass bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen ist.“*

Im Planverfahren hat das Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Bereich (Einmündung Dachsbühlweg) ein geschütztes Feldkreuz steht. Dieses wird durch die Planung nicht tangiert. Allerdings wird es nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Gleichmaßen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen auf dieses Feldkreuz hingewiesen.

## 13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

### 13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen von 2,0 m, unter Berücksichtigung des Nachbarschutzrechts, festgesetzt. Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 1,00 m eingehalten werden, damit eine Kollision mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgeschlossen werden kann.

### **13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

### **13.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch die Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Kreisstraße K 5563 berücksichtigen. Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes. Dazu ist es notwendig, Lauf- und Blinkanlagen auszuschließen.

## **14. STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **14.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil</b>
Gewerbegebiet	23.500	2,35	88
Straße und Wege	2.800	0,28	10
Verkehrsgrün	500	0,05	2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.800</b>	<b>2,68</b>	<b>100</b>

### **14.2 Grundflächenzahl**

Gewerbegebiet (GE) 0.8

## **15. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Die Gemeinde Eschbronn wird die Flächen im Bedarfsfalle erschließen.

**Aufgestellt:**

Eschbronn, den 31.07.2018  
geändert am 16.01.2024 / 23.07.2024

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

ENTWURF