



Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Horber Weg“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Eutingen i.G. - Rohrdorf

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 01.03.2024 für die Sitzung am 16.04.2024

erneuter Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 06.11.2023 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- 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)

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 01.03.2024 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Hauptgebäude gilt:

- Im Bereich MDW I gilt: Zugelassen werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer.
- Im Bereich MDW II und III gilt: Die Wahl der Dachform ist frei wählbar.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt:

- Die Wahl der Dachform ist frei wählbar.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt $\frac{2}{3}$ der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen. Eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern nur bis maximal 1 m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geeigneten Dächern sind Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie nur flach aufliegend zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

2.2 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen und Außenwänden sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Blech- und Aluminiumverkleidungen dürfen nur an Nebengebäuden und nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

3. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- ~~• Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.~~
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen sind blendfrei zu gestalten.

4. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

4.1.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- *s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3.10.1*

4.1.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt:

- *s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3.10.1*

4.2 Einfriedung

Für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt:

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- zur Straße: 0,50 m
- zur Wendeanlage: 1,00 m
- zum Gehweg: 0,30 m
- zu Feld- und Radwegen: 1,00 m

- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Zäune dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Zäune dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- Hecken/Sträucher dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- Gabionen/Sichtschutz im Wechsel mit Hecken/Sträucher dürfen max. 1,80 m hoch sein und der Materialwechsel muss nach 2 m Länge erfolgen.
- Kombinationen aus Einfriedungen dürfen max. 1,80 m hoch sein.
- Innerhalb des Anbauverbots der Kreisstraße, auf Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, sind Einfriedungen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.
- In allen anderen Bereichen gilt das Nachbarrecht.

4.3 Stützmauern

- Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Kombinationen aus Stützmauern und toten Einfriedungen sind unzulässig.
- Kombinationen aus Stützmauern und lebenden Einfriedungen dürfen insgesamt max. 1,80 m hoch sein.

4.4 Geländemodellierungen und -aufschüttungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden und dürfen 1,50 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen.

4.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- ~~von~~ über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze

Bei einem ermittelten Ergebnis der Anzahl an Stellplätzen mit einem „halben Stellplatz“ („0,5“) ist die höhere Anzahl an Stellplätzen zu erbringen und die Zahl damit aufzurunden, z.B. 1 Gebäude mit einer Wohneinheit 150 m² (2 Stellplätze) + Einliegerwohnung mit 60 m² (1,5 Stellplätze) = 3,5 Stellplätze → Nachweis von 4 Stellplätzen erforderlich.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom ~~06.11.2023~~ für die Sitzung am 19.12.2023

Geänderte Fassung vom 01.03.2024 für die Sitzung am 16.04.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Stefanie Agner



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.

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den

.....

Markus Tideman (Bürgermeister)