



GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT

**BEBAUUNGSPLAN**  
**“STUTTGARTER STRASSE“**  
in Eutingen im Gäu

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)**

Unterlagen für die Sitzung am 12.09.2017

**ENTWURF**

Änderungen im Vergleich zum Planstand 14.03.2017 sind grau markiert

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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 wird folgendes festgesetzt:

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 LBO)

#### 1.1. Dachgestaltung

Die Dachneigung und die Dachform sind frei wählbar.

#### 1.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Querbauten

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.

Die Länge der Querbauten darf insgesamt 50 Prozent der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Querbauten muss mindestens 1 m von der Giebelwand betragen. Querbauten dürfen nicht über den bestehenden Hauptfirst hinausragen.

#### 1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Werbeanlagen auf Dachflächen - mit Ausnahme von Vordächern - sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind innerhalb der Fläche „Verbot von Hochbauten gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz“ unzulässig.

Für das Sondergebiet gilt darüber hinaus:

Es sind folgende freistehende Werbeeinrichtungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- eine Parkplatzeinfahrtsstele mit einer maximalen Höhe von 3,50 m
- drei Werbefahren mit einer Höhe von max. je 8,00 m
- ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 8,50 m

Innerhalb des „Verbots von Hochbauten gemäß Bundesfernstraßengesetz“ sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums zulässig.

### 3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.2. Gestaltung der Stellplätze

##### Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete gilt:

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

##### Innerhalb des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ gilt:

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren sind die für den Lebensmittelmarkt notwendigen Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen herzustellen und durch Baumpflanzungen zu gliedern.

#### 3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 10 cm einzuhalten um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Die Höhe der Einfriedungen wird zur öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt begrenzt:
  - Mauern/Stützmauern: 1,00 m
  - Zäune: 1,20 m
  - Hecken/Sträucher: 1,60 m
  - Gabionen und Stehlen: 1,60 m, jedoch bis zu max. 50 % der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, ohne Unterbrechung durch Sträucher max. 2,50 m.
- Höhere Einfriedungen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Für Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz.

#### 3.4. Geländeaufschüttungen und Stützmauern

##### Innerhalb des Geltungsbereichs gilt:

Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- 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.

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung / Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von:

- 0 – 5% = 0,50m

- 5 – 13% = 1,00m.
- Bei mehr als 13% Neigung des Geländes können in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise höhere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden.

Die Anpassung von Flächen an das vorhandene Gelände soll möglichst durch Böschungen erfolgen.

**Innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ gilt:**

Innerhalb des Sondergebiets sind Geländeänderungen zulässig, die für die Herstellung der EFH-Höhe erforderlich sind.

**3.5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

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

**4. ANTENNEN UND ANLAGEN FÜR DIE TELEKOMMUNIKATION SOWIE NIEDERSpannungs- UND FERNMELDEFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig und sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

**5. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für Wohnungen wird festgesetzt:

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

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum (Garagen- oder Carportzufahrt) untergebracht werden, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

**Gefertigt:**

Empfingen, den 15.11.2016, geändert  
14.03.2017, geändert 29.08.2017

**Anerkannt:**

Eutingen im Gäu, den .....

.....  
Armin Jöchle, Bürgermeister

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen

**Ausgefertigt:**

Eutingen im Gäu, den .....

.....  
Armin Jöchle, Bürgermeister