



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**“GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST“**  
**in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 27.06.2017

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 17.01.2017 sind grau hinterlegt

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

### Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST" ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung ~~Gesetz~~ vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017 ~~11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015~~
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 4 der Verordnung ~~des Gesetzes~~ vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) ~~17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016~~

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 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. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

#### 1.2. 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. Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und Dächer erkennbar sein.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von zehn Meter keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste), soweit dies betriebstechnisch durchführbar ist. Zusätzlich sind für die Bereiche von Feuerleitern geeignete Begrünungsmaßnahmen durch Kletterpflanzen vorzusehen.

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

Für Werbeanlagen gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen weder den Straßenverkehr noch den Bahnverkehr beeinträchtigen. Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände und zur Landesstraße hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Die Betriebszeit beleuchteter Werbeanlagen ist auf die Öffnungszeiten des dazugehörigen Betriebs zu beschränken und außerhalb dieser Zeiten auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- ~~○ Auf Dauer aufgestellte Werbeflächen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1 m<sup>2</sup> müssen baurechtlich genehmigt werden.~~

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

#### 3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die unbebauten Flächen gilt:

- Die nicht für Lager- und Bewegungsflächen benötigten Grundstücksteile sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Lagerflächen außerhalb der Baugrenzen sind einzugrünen und - soweit keine Gefährdung für Boden und Grundwasser zu erwarten ist - mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung zu versehen.

- Baugesuchen ist ein Gestaltungsplan der Freiflächen beizufügen. Dabei ist die Ausweisung von geschützten und entsprechend gestalteten Aufenthaltsbereichen für die Mitarbeiter in den Arbeits- und Mittagspausen erwünscht.

### 3.2. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Es sind Holz- und Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
- Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sollen durch Hecken-, Baum- oder Strauchpflanzung erfolgen. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Im Bereich von Grundstücksausfahrten sind Einfriedungen und Bepflanzungen so anzulegen, dass die Sicht in den Straßenraum nicht beeinträchtigt wird.
- Die an die Bahnflächen angrenzenden Grundstücke sind zu den Bahnanlagen hin ohne Öffnungen einzufrieden.

### 3.3. Geländemodellierungen und Stützmauern

Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen. Die Geländebeziehungen und die unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

Ausnahmsweise können Stützmauern bis zu 2m Höhe zugelassen werden. Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

### 3.4. 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. Parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig und sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

#### Gefertigt:

Empfingen, den 20.09.2016

geändert:

Empfingen, den 17.01.2017

zuletzt geändert:

Empfingen, den 27.06.2017

#### 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