

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Eutingen im Gäu  
1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ in  
Weitingen  
Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurf**

Stand: 06.11.2018

**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
gauss-ingenieurtechnik.de

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ERWEITERUNG B-PLAN „ROHRDORFER STRASSE L 360“

#### GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG WEITINGEN, LANDKREIS FREUDENSTADT

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Rohrdorfer Straße L 360“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.582 geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „1. Erweiterung Rohrdorfer Straße L 360“ in der Gemeinde Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

#### 2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

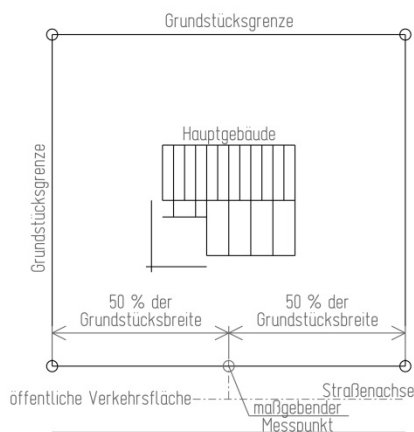
Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

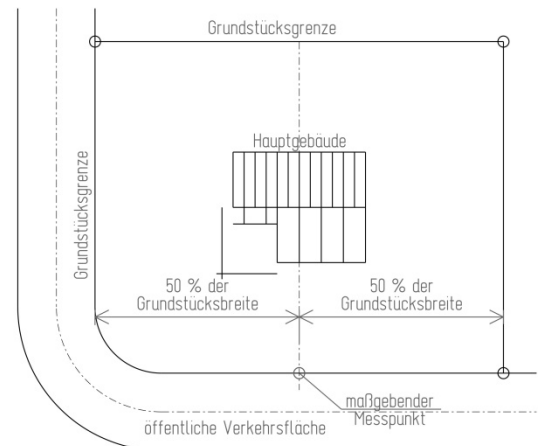
Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt und bemessen sich ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden). Bezugshöhe für die EFH ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstücks (Skizze A); bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite (Skizze B).



Skizze A



Skizze B

Für Grundstücke deren Gebäudemitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet gilt eine Sonderregelung: Als Bezugspunkt gilt die gemittelte Straßenhöhe an die das Grundstück angrenzt.

Abweichungen für den gesamten Abschnitt 2.3 sind um +/- 1,0 m von der festgelegten EFH zulässig.

### 3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5.0 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 6.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; bei Senkrechtstellung zur Fahrbahn ist ein Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Parallelstellung ist ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Sind aufgrund der Anzahl der Wohnungen und unter Anwendung der Stellplatzverpflichtung mehr als 5 Stellplätze erforderlich, so sind diese über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.

#### **7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

#### **8.0 Versorgungsanlagen und- leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

#### **9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB**

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe und Höhe von 1.5 Meter sowie Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.  
Unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden.

#### **10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m ) für die Straße ein.

Ebenfalls sind Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Weiter sind notwendige Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken zu dulden.

#### **11.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### **11.1 Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Dachmaterial sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei

etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

### **11.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand) auszuführen.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

### **11.3 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

### **11.4 Artenschutz**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

Der Abriss der Bestandsgebäude und Baumfällarbeiten dürfen nur zwischen Oktober und Februar stattfinden.

### **12.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Pro Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein hochstämmiger Obstbaum. Es wird empfohlen, bei der Pflanzenauswahl die unter den „Hinweisen“ aufgeführte Pflanzliste zu beachten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## **HINWEISE**

### **1.0 Bodenfunde**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **2.0 Baugrund**

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

### **3.0 Baumschutz**

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz ist zu gewährleisten.

### **4.0 Straßenausbauplan**

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

### **5.0 Artenschutz**

Es ist nicht bekannt, wann das Gebäude abgerissen werden soll. Um einen Eintritt des Verbotstatbestands beim Gebäudeabriss sicher zu vermeiden, sollte das Gebäude nochmals auf gebäudebrütende Vogelarten bzw. auf Quartiere von Fledermäusen in der Scheune geprüft werden. Bei Antreffen von Vogelnestern und Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Freudenstadt) zu informieren. Für das Jahr 2018 bzw. den Winter 2018/19 ist die Überprüfung erfolgt.

## PFLANZLISTE

### Obstbäume

#### Äpfel:

Blauacher Wädenswil  
 Börtlinger Weinapfel  
 Gehrers Rambour  
 Goldrenette von Blenheim  
 Öhringer Blutstreifling  
 Ontario  
 Redfree  
 Remo  
 Rewena  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Schweizer Orangen  
 Welschisner

#### Birnen:

Bayerische Weinbirne  
 Kirchensaller Mostbirne  
 Metzger Bratbirne  
 Palmischbirne  
 Schweizer Wasserbirne

#### Zwetschgen:

Wangenheims  
 Frühzwetschge  
 Hauszwetschge  
 Nancy-Mirabelle

#### Walnüsse:

Sämlinge oder  
 Veredlungen (kleinerer  
 Wuchs)

### Weitere Laubbäume:

Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Quercus robur  
 Quercus petraea

Feldahorn  
 Hainbuche  
 Rotbuche  
 Esche  
 Stieleiche  
 Traubeneiche

### Sträucher

Corylus avellana  
 Cornus sanguinea  
 Ligustrum vulgare  
 Prunus avium  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Viburnum lantana

Hasel  
 Roter Hartriegel  
 Liguster  
 Vogelkirsche  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Wolliger Schneeball

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "1. ERWEITERUNG ROHRDORFER STRASSE L 360" GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG WEITINGEN LANDKREIS FREUDENSTADT

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

#### **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), mit späteren Änderungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „1. Erweiterung Rohrdorfer Straße L 360“ in der Gemeinde Eutingen im Gäu, Ortsteil Weitingen**

### **1. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Zulässig sind alle Dachformen gemäß Planeintrag.

Nicht zulässig sind Flachdächer.

### **2. Dacheindeckung § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen Rot über Braun bis Anthrazit sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig. Glänzende Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

### **3. Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Summe der Gesamtbreiten aller Gauben darf je Dachseite 2/3 der Länge der Dachseite nicht überschreiten. Der First der Dachgauben darf den Hauptfirst nicht überragen. Der Abstand der Dachgauben und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen. Auf einer Dachseite dürfen keine unterschiedlichen Dachaufbauten oder Gauben errichtet werden.

### **4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Bei geneigten Dächern gelten die Bauvorschriften Nr. 1 und Nr. 2. sinngemäß. Flache oder gering geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind extensiv zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht bis 0,15m). Die Abläufe der Dachflächen von Garagen und Carports sind an die nach Bauvorschrift Nr: 11 erforderlichen Zisternen anzuschließen.



## 5. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

## 6. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

## 7. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

## 8. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Es sind gegenüber öffentlicher Fläche folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m
- Sichtschutzelemente mit einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 1,60 m
- Längere Sichtschutzelemente sind auf einer Länge von 3 m zu unterbrechen
- Lebende Einfriedungen (Hecken und Sträucher) sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- Maschen- oder Spanndrähte sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.
- Stacheldraht ist nicht zulässig.

Gegenüber privaten Flächen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

## 9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 Abs.2 Nr.3 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohnungen	zwischen 51 und 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen	mit mehr als 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze

## 10. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

## 11. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Kanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m <sup>2</sup>	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,1	2.000
bis 90	0,1	3.000
bis 120	0,1	4.000
bis 150	0,1	5.000
bis 180	0,1	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

Eutingen im Gäu, den .....

Armin Jöchle  
 Bürgermeister

Rottenburg, den .....

Fabian Gauss M.Eng.  
 Stadtplaner