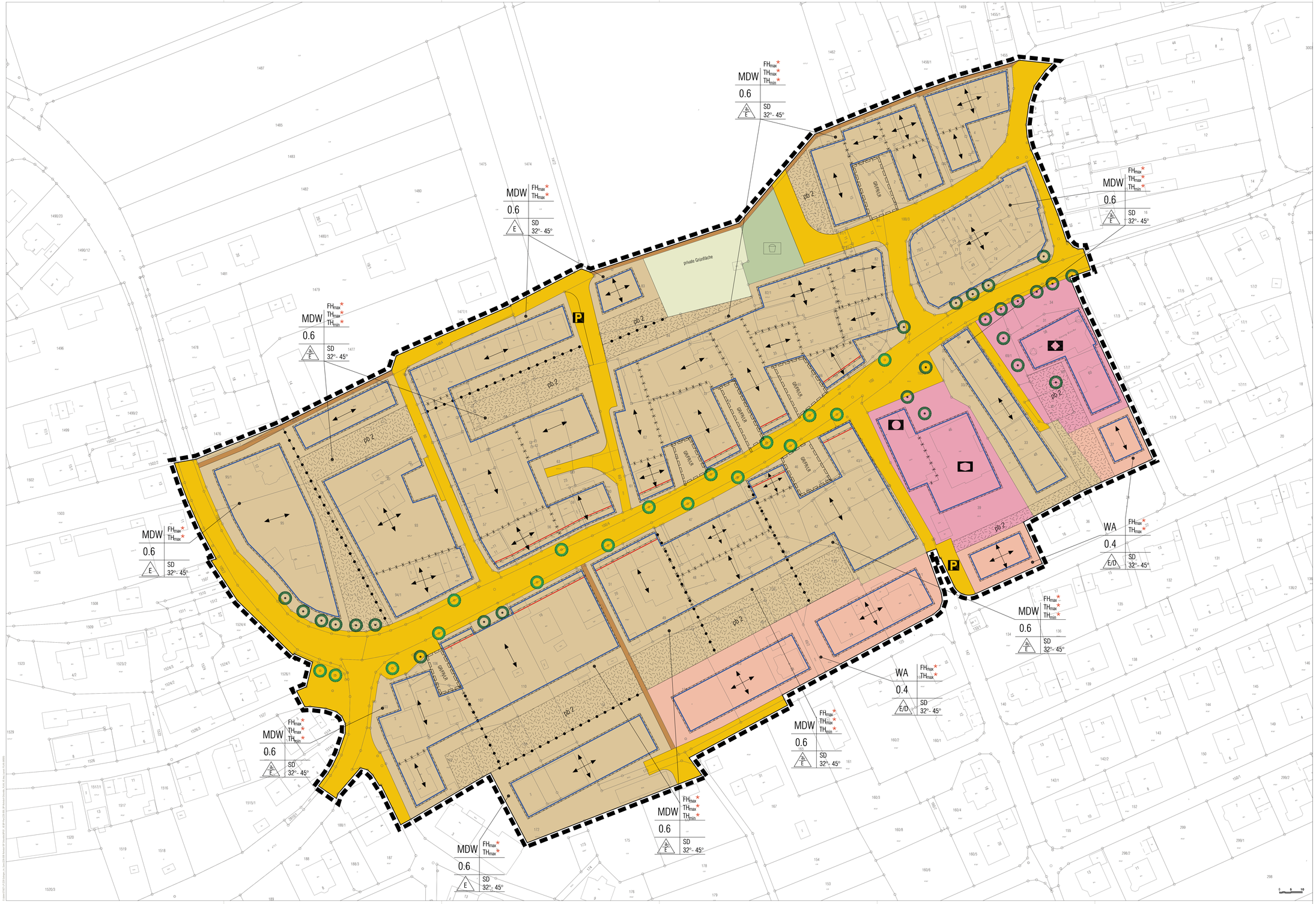

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MDW — Dörfliches Wohngebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 0.6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- FH_{max} / TH_{max} / TH_{min} — maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe / minimale Traufhöhe (§ 16 Abs. 4 Satz 4 BauNVO)
  **Wird zum Verfahrensstand Entwurf ergänzt*

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- E/D — offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser, hinerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig
- a1 — abweichende Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser mit einer Längenbeschränkung von max. 14,0m, hinerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen/ Hauptfirstrichtung

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung: Rathaus
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- pb 1 — Pflanzverpflichtung - Einzelbäume (pb 1)
- pb 1 — Pflanzbindung - Einzelbäume (pb 1)
- pb 2 — Fläche mit Pflanzbindung (pb 2) (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen

- GRFR/B — Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- SD — Satteldach
- 32°- 45° — Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
- Abgrenzung unterschied. Art und Maß baulicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Firstrichtung

Beispiel Nutzungsschablone

MDW	FH_{max} / TH_{max} / TH_{min}
0,6	
a / E	SD 32°-45°

Fußschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale First- und Traufhöhe/ minimal Traufhöhe
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 231) geändert worden ist.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Fläche: ca. 7,7 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB ——

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB ——

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Bürgerinformationsveranstaltung:
§ 3 Abs. 1 BauGB ——

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
§ 4 Abs. 1 BauGB ——

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat:
§ 3 Abs. 2 BauGB ——

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet:
§ 3 Abs. 2 BauGB ——

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs:
§ 3 Abs. 2 BauGB ——

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
§ 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB; § 4a Abs. 2 BauGB ——

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes:
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW ——

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW ——

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil den Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Eutingen im Gäu, den

Markus Tolman, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung:
§ 10 Abs. 3 BauGB ——

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung:
§ 10 Abs. 3 BauGB ——

Maßstab im Original: 1:500
Plantformat im Original: 1350 x 794 mm
Koordinatensystem: GK

Gemeinde Eutingen im Gäu

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Neue Ortsmitte Rohrdorf"

Vorentwurf vom 19.12.2023

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Gesellschafter: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Stadtplaner SRL
Schwabstraße 37 70188 Stuttgart
Tel. 0711 / 867 80 0 - Fax 0711 / 867 80 22
www.baldauf-architekten.de - info@baldauf-architekten.de