

**Gemeinde Eutingen im Gäu**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„NEUE ORTSMITTE ROHRDORF“**

**Vorentwurf vom 19.12.2023**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.10.2010 (GBl. 2010, S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste *folgt zum Verfahrensstand Entwurf*

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Umweltbericht** *folgt zum Verfahrensstand Entwurf*
- **Artenschutz** *folgt zum Verfahrensstand Entwurf*
- **Lärmgutachten** *folgt zum Verfahrensstand Entwurf*
- **Geruchsgutachten** *folgt zum Verfahrensstand Entwurf*

## **5 Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind** (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 MDW – Dörfliches Wohngebiet

(§ 5a BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 5a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden** (§ 5a Abs. 3 BauNVO):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

**Nicht zulässig sind** (§ 5a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen:

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 0,6 und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) von 0,8.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden maximale **Firsthöhen** ( $FH_{max}$ ), mindest **Traufhöhen** ( $TH_{min}$ ) und maximale **Traufhöhen** ( $TH_{max}$ ) bezogen auf die **Bezugshöhe** (**BZH**) festgesetzt.

Die **Bezugshöhe** (**BZH**) ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche der vier Außenecken des jeweils geplanten Gebäudes.

Die **Traufhöhe** ( $TH_{min}$ ,  $TH_{max}$ ) wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen. Die mindest Traufhöhe gilt nur für die Hauptbaukörper.

Die **Firsthöhe** ( $FH_{max}$ ) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem First gemessen.

*Die Trauf- und Firsthöhen folgen zum Verfahrensstand Entwurf.*

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **haustechnische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 2,50 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0°-5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche maximale Gebäudehöhe

(Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

### **A3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- E: offene Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser.
- E/D: offene Bauweise: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- a1: abweichende Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig.
- a2: abweichende Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser mit einer Längenbeschränkung von max. 14,0m. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien dürfen mit Baukörpern bis zur Baugrenze überschritten werden. Wird davon kein Gebrauch gemacht, muss auf der Baulinie gebaut werden. Ein geringfügiges Zurücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig.

#### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,0 m einhalten. Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Dies gilt auch für Garagen/ Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **A4.2 Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

In den Pflanzgebotsflächen (pb 2) sind Nebenanlagen nicht zulässig. Vorhandene Nebenanlagen haben Bestandsschutz.

Müll- und Fahrradeinhausungen sind größen- und zahlenmäßig nicht beschränkt und allgemein zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Zufahrten, Wege, Feuerwehrumfahrung, Stützwände, Trafoanlagen, etc.) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

## **A6 Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind gemäß Planeinschrieb nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“, „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vereinbar sind.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen (z.B. in Fahrbahn, Gehweg) ist nicht verbindlich.

### **A7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A7.3 Fuß- und Radweg**

Die Fuß- und Radwege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Spielplatz“.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zulässig:

- Spielbereiche und Aufenthaltsbereiche einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- frei geführte Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege.

Die Grünfläche ist naturnah zu gestalten.

### **A8.2 Private Grünfläche**

Die private Grünfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen.

Vorhandene Asphaltflächen haben Bestandsschutz.

### **A9.2 Dachbegrünung**

Flach- und flachgeneigte Dächer (< 10°) von Gebäuden und Garagen, mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern und plan ausgeführter oder integrierter Photovoltaikmodulen (s. u.), sind mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

### **A9.3 Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung ist nur in der vogelbrutfreien Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

## **A9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung insektenfreundlich, entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

(Hinweis: Die Anforderungen einer insektenfreundlichen Beleuchtung können z.B. der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden (<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin.>)

## **A9.5 Schutz gegen Vogelschlag**

Bei großflächigen Verglasungen sind Gläser zu verwenden, die dem Vogelschlag vorbeugen.

(Hinweis: Neben geeigneten Gläsern gibt es auch andere Materialien oder die Möglichkeit, mit vorgebauten Strukturen den Vogelschlag zu verhindern (z.B. Schweizerische Vogelwarten Sempach (Hrsg.) (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Broschüre).

## **A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR) sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der dahinterliegenden Eigentümer zu belasten.

## **A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A11.1 Pflanzbindung**

#### **A11.1.2 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang / gleichwertig zu ersetzen.

#### **A11.1.2 Pflanzbindung 2 (pb 2) – Erhalt der Begrünung der privaten Hausgärten**

In der mit pb 2 gekennzeichnete Fläche sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Spielbereiche und Aufenthaltsbereiche einschließlich Möblierung sind zulässig. Nebenanlagen sind nicht zulässig, vorhandene Nebenanlagen haben jedoch Bestandsschutz.

## **A11.2 Pflanzverpflichtung**

Die als Pflanzverpflichtung (pz 1 – pz 2) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste im Anhang). Die Vorgaben der Pflanz- und Pflegehinweisen sowie zu den Qualitäten (im Anhang) sind zu beachten (siehe auch Vorgaben zur Ausführung im Anhang).

### **A11.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,00 m verschoben werden.

### **A11.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzbindung, Pflanzverpflichtung) dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

Pro 200m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Einzelbaum (gemäß Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90% beträgt) ist unzulässig.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

Für Garagen sind Satteldächer (Dachneigung entsprechend Planeinschrieb) und begrünte Flachdächer (0° - 8°) und für offene Stellplätze (Carports) begrünte Flachdächer (0° - 8°) zulässig.

#### B1.1.2 Dachdeckung

Im Dörflichen Wohngebiet sind bei geneigten Dachflächen naturrote bis rotbraune und braune bis dunkelbraune Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer zulässig.

Im Allgemeinem Wohngebiet sind bei geneigten Dachflächen naturrote bis rotbraune, braune bis dunkelbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 8°) von Gebäuden zu begrünen (siehe auch Ziffer A 9.3). Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung im Plangebiet nicht zulässig.

#### B1.1.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie den nachfolgend aufgestellten Rahmenbedingungen entsprechen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind bis max. 3,0 m Länge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,0 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 2,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Breite **des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus** darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebel/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

#### **B1.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen.

### **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 1m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Im Plangebiet unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Boostern (Lichtwerbung am Himmel).

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune in Verbindung mit Bepflanzung, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Es sind zur Straße 0,50 m, zum Gehweg 0,30 m und zu Feld- und Radwegen 1,00 m Abstand einzuhalten. Die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen dürfen durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

Stacheldraht ist im Plangebiet nicht zulässig.

Zäune dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechtsgesetzes.

### **B3.2 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 0,6 m, ist diese aus Sandstein oder Muschelkalk zu erstellen oder mit diesen zu verkleiden.

## **B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Neu- und Umbauten sind auf den privaten Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten vom Bauherren schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

## **C4      Behandlung von Niederschlagswasser/ Regenwassernutzung**

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist zu behandeln.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen) sowie das DVGW Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die Trinkwasserversorgung (TrinkwV) und das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ zu beachten und einzuhalten.

## **C5      Verbot von Schottergärten**

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner waseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## **C6      Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

## **C7      Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C8      Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

## **D VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 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 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Eutingen im Gäu, den	.....
 Markus Tideman, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

**Pflanzliste** *wird zum Verfahrensstand Entwurf ergänzt.*