



Gemeinde Eutingen im Gäu

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan

„Lindenstraße“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften 24.09.2003, geändert 21.09.2011, zul. geändert 24.01.2018 für den Geltungsbereich des Lageplans vom 17.09.2019

Original unter AZ: 631.41 Bebauungsplan Lindenstraße, Göttelfingen archiviert.

Überführt in die aktuelle Bebauungsplanakte, da diese weiterhin gültig bleiben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

1. Dachform-, Ausbildung- u. Eindeckung

1.1 Dachform:

Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET sind für Hauptgebäude grundsätzlich nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen; Nebenfirste sind bis zu max. 1/2 der Hauptfirstlänge erlaubt.

Als abweichende Dachabschlüsse sind weiterhin gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen in max. der 1t. Plan zugelassenen Dachneigung möglich (dabei darf der Abstand der beiden Dachflächen am First max. 1,25 m betragen).

Nebengebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern (i.d. Regel Sattel- oder Pultdach) mit min 10° Dachneigung auszubilden.

1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben):

Dacheinschnitte sind, da völlig dorfuntypisch, nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung und unter nachfolgend beschriebenen Bedingungen zugelassen: Sie müssen, in der senkrechten Projektion gesehen, von der Dachaußenseite am Ortgang und vom First (gemessen zwischen First und Dachanschnitt Gaube/Hauptdach) jeweils mindestens

Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ bzgl. Ziffer II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften, 1.3 Traufhöhe:

Gem. § 73, 1), 7. LBO werden für die Errichtung von Hauptgebäuden untenstehende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

An den Traufseiten der Gebäude dürfen folgende Höhen, gemessen von der durch die Baurechtsbehörde festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = OK RFB des untersten Vollgeschosses), bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Dachhautoberkante, nicht überschritten werden:

* Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss = 3,75 m

* Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen = 6,25 m



Eutingen im Gäu, den 08. Mai 2003

Armin Jöchle
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 24. September 2003

Armin Jöchle
Bürgermeister

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

1. Dachform-, Ausbildung- u. Eindeckung

1.1 Dachform:

Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET sind für Hauptgebäude grundsätzlich nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen; Nebenfürste sind bis zu max. 1/2 der Hauptfirstlänge erlaubt.

Als abweichende Dachabschlüsse sind weiterhin gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen in max. der lt. Plan zugelassenen Dachneigung möglich (dabei darf der Abstand der beiden Dachflächen am First max. 1,25 m betragen).

Nebengebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern (i.d. Regel Sattel- oder Pultdach) mit min 10° Dachneigung auszubilden.

1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben):

Dacheinschnitte sind, da völlig dorfuntypisch, nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung und unter nachfolgend beschriebenen Bedingungen zugelassen: Sie müssen, in der senkrechten Projektion gesehen, von der Dachaußenseite am Ortgang und vom First (gemessen zwischen First und Dachanschnitt Gaube/Hauptdach) jeweils mindestens 1,5 m, von der Dachaußenkante an der Traufseite mindestens 0,5m entfernt sein; sie dürfen insgesamt 1/2 der jeweiligen Gesamttrauflänge nicht überschreiten.



1.3 Traufhöhe: Ersetzt durch Änderung vom 08. Mai 2003!

Gem. § 73,1), 7. LBO werden für die Errichtung von Hauptgebäuden unterstehende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

An den Traufseiten der Gebäude dürfen folgende Höhen, gemessen von der durch die Baurechtsbehörde festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = OK RFB des untersten Vollgeschosses), bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Dachhautoberkante, nicht überschritten werden:

- * Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß = ~~4,5 m~~ ^{3,75} (Beisp.: Sockel = 0,75 m + 2,75 m + max. Kniestock 1,0 = max 4,5 m) ^{3,75 m}
- * Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen = ~~7,0 m~~ ^{6,25} (= 0,75 + 2 x 2,75 + 0,75)

Gräe.
hand-
Schriftlich
berichtigt
am
11.03.96

Mehninger
(s. Ver.)
fahrersäcke
6.2.1.37.42
Schreiben
vom 11.03.
1996 bzgl.
der berechneten
Traufhöhe

1.4 Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Materialien (vorzugsweise Tonziegel) im Farbspektrum ziegelnaturrot bis altrot vorzunehmen.

2. Einfriedigungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Gegen öffentliche Flächen dürfen tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune, u.ä.) max. 0,8 m hoch, lebende Einfriedigungen (z.B. Schnitthecken) maximal 1,2 m hoch sein.

Als Ausnahme ist, bei Rücknahme um mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze, eine Erhöhung der dann aber vorzupflanzenden Einfriedigungen (tote und lebende Einfried.) bis zu maximal 1,6 m Höhe zugelassen.

- 2.2 Zulässige tote Einfriedigungen dürfen nur aus nicht störenden Materialien bestehen (z.B. Holzlamellenzäune, Metallkonstruktionen, Maschen- drahtzäune). Für Schnitthecken dürfen ausschließlich einheimische Laubsträucher verwendet werden.

3. Belagmaterialien (§ 73 LBO)

Die als Tempo- 30- Zonen festgesetzten Verkehrsbereiche werden ohne höhenmäßige Trennung der Fahr- und Gehbereiche ausgebildet und- zumindest teilweise- gepflastert. Letzteres gilt auch für das Fuß- und Radwegteilstück am Ostende der Lindenstraße.

Von diesen Verkehrsflächen ausgehende, private Belagflächen sollen in Material und Farbton den Pflasterungen der öff. Flächen angeglichen werden.

4. Fassadengestaltung (§ 73 LBO)

Der Einsatz von großflächigen Sichtbetonbauteilen, Zementschindeln, Blechverkleidungen und glänzenden oder grellfarbigen Fassadenmaterialien ist unzulässig; zu verwenden sind in der Regel neutralstrukturierte, erdfarben eingefärbte Putze oder Holzverkleidungen.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

2. Besondere Anforderungen aufgrund wasserrechtlicher Schutzvorschriften

Das Baugebiet liegt in der WEITEREN SCHUTZZONE (ZONE III) des Wasserschutzgebietes für die Talmühlequelle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.

Auf die entsprechenden Bestimmungen der "RECHTSVERORDNUNG des RP Karlsruhe vom 2. Juni 1989 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Talmühlequelle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung, Sitz Rathaus, 7031 Bondorf, Landkreis Böblingen" wird verwiesen.

Ein Auszug aus der Rechtsverordnung ist den Textlichen Festsetzungen im Anhang beigelegt; die Komplettfassung der Verordnung kann überdies im Rahmen der üblichen Öffnungszeiten beim BMA Eutingen eingesehen werden.

3. Baugrundbeschaffenheit

Der Festgesteinsuntergrund im Bereich "Lindenstraße" besteht aus feinkörnigem Sandstein, sandigem, dünnschichtigem Tonschluffstein und Dolomitsteinbänken des Lettenkeupers. Die Überlagerung aus unsortiertem Verwitterungsschutt (Südrand des Areales) wird in den beiden Nord- Dritteln noch von über 1 m mächtigem Lößlehm überdeckt.

Bezüglich der Tragfähigkeit der Lockergesteine sind uneinheitliche Verhältnisse zu erwarten. Insbesondere bei Auftreten von Schichtwasser wird eine gutachterliche Baugrundprüfung empfohlen.

4. Schutz der Vermessungszeichen

Die im Planungsgebiet befindlichen Vermessungs- und Grenzzeichen sind auf die Dauer der Bauausführung zu schützen und- soweit erforderlich- unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten; die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

5. Naturdenkmale

Gem. § 9,6) BauGB wird auf die Unterschutzstellung der als Naturdenkmale festgesetzten Großbäume auf den Grundstücken Rathausstraße 6 und Lindenstraße 4 und die Inhalte der Verordnung des LRA Freudenstadt zum Schutz von Naturdenkmalen v. 12.10.92 (beim BMA Eutingen einsehbar) verwiesen.

6. Änderung des bestehenden Baulinienplanes (Ortsbauplan von 1924)

Durch vorliegenden Bebauungsplan wird die bislang rechtskräftige Fassung des Ortsbauplanes vom 7.6.1924 ersetzt.

7. Nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) gegebenen Beschränkungen

Ein Teil des Planungsgebietes liegt im Bauschutzbereich für den milit. Flughafen Eutingen. Die Beschränkungen nach dem LuftVG sind daher zu beachten.

Die Einzelbauanträge sind der Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Eutingen im Gäu

Architekturbüro Weller, Mönsheim/

Stand: 15.01.1994

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, 22.02.1994



Armin Jöchle
Bürgermeister

**Deckblatt zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“
in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen
Änderung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen**

Die Festsetzungen werden in folgenden Bereichen allgemein geändert:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1.3 Traufhöhe

Gemäß § 74 LBO werden für die Errichtung von Hauptgebäuden untenstehende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

An den Traufseiten der Gebäude dürfen folgende Höhen, gemessen von der durch die Baurechtsbehörde festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses), bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Dachhautoberkante, nicht überschritten werden:

- Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss = 4,0 m
- Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen = 6,25 m

1.4 Dacheindeckungen sind mit Tonziegeln oder Dachsteinen im Farbspektrum ziegelnaturrot bis altrot oder grau bis schwarz auszuführen; als Ausnahme sind auch begrünte Dächer zugelassen. Glänzende Dacheindeckungen, ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen, sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen werden für das Flst. Nr. 148 wie folgt ergänzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

8.5: Ausgleichsmaßnahmen

Für die Erweiterung des Baufensters auf Flst. Nr. 148 und die Erhöhung der Grundflächenzahl werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

Ersatzmaßnahme:

- Pflanzung und dauerhafte Pflege eines hochstämmigen Laubbaumes im Bereich der neu geschaffenen Grundstückfläche entsprechend dem Deckblatt zum Lageplan
- Pflanzung und dauerhafte Pflege von 2 Laubbäumen (Mittelstamm) entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen; Veränderungen des Standorts sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig

Ausgleichsmaßnahme:

- Erhalt und dauerhafte Pflege der bestehenden, jedoch bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzten, 4 Obstbäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, entsprechend dem Deckblatt zum Lageplan
- Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen; Veränderungen des Standorts sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Aufgestellt:
Eutingen im Gäu, 25.01.2011
Gemeinde Eutingen im Gäu
Ortsbauamt


Wolfram Fischer

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, 25.01.2011


Armin Jöchle
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Eutingen im Gäu, 21.09.2011


Armin Jöchle
Bürgermeister

*Wurden in die
planungsrechtlichen
Festsetzungen vom 17.08.2019
eingetragen (B.)*

Deckblatt zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ in Eutingen im Gäu, Ortsteil Göttelfingen Ergänzung der Textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen werden in folgenden Bereichen allgemein geändert:

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften:

1. Dachform-, Ausbildung- und Eindeckung

1.1.1 Ergänzung der Festsetzungen zur Dachform:

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Abweichende Dachformen und Dachneigungen können im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

1.3.1 Ergänzung der Festsetzung zur Traufhöhe:

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Eine Überschreitung der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden kann ausnahmsweise bis 6,25 m erfolgen, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

1.4.1 Ergänzung der Festsetzung zur Dacheindeckung:

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Abweichende Dacheindeckungen können im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss dem Erdgeschoss untergeordnet ist.

Aufgestellt:

Eutingen im Gäu, 24.10.2017

Zuletzt geändert:

o.Ä. nur Aktualisierung Datum,

Eutingen im Gäu, 23.01.2018

Ortsbauamt



Wolfram Fischer

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, 23.01.2018



Armin Jöchle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, 24.01.2018



Armin Jöchle
Bürgermeister

