

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"SEITE"**

**IN EUTINGEN IM GÄU
ORTSTEIL WEITINGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand 24.07.2012

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum

BEBAUUNGSPLAN „SEITE“ IN WEITINGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S.357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S.416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.2 und 3 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

zulässig sind:
gem. § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 1 (5) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO

Nr. 3 Anlagen für kirchliche Zwecke.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen.

2.2 Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO)

zulässig sind:
gem. § 8 (2) BauNVO und § 1 (9) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Diese Betriebe sind zulässig sofern nachfolgende Lärmkontingente eingehalten werden:
 Innerhalb der Gewerbegebiete GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB (A):

Teilgebiet	$L_{EK, Tag}$ in dB(A)	$L_{EK, Nacht}$ in dB(A)
GE	65	43

Für die im Planteil des Gutachtens dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich für die Baugebiete GE die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag,zus}$	$L_{EK, Nachts,zus}$
A	25°	92°	5	15
B	92°	114°	0	5
C	114°	260°	5	15
0° ist Norden, Ohrzeigersinn				
Bezugspunkt (32 U 485200;5367110; UTM, ETRS 89)				

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A, B,C

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i jeweils $L_{EK, i} + L_{zus,i}$ zu ersetzen ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 8 (3) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO

nach § 8 (2) BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Tankstellen
- Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO
- Vergnügungsstätten.

2.3 Gewerbegebiet (GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet) (§ 8 BauNVO)

zulässig sind:
gem. § 8 (2) BauNVO und § 1 (9) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke
- die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störcharakter eines Mischgebietes)

Diese Betriebe sind zulässig sofern nachfolgende Lärmkontingente eingehalten werden:
Innerhalb der Gewerbegebiete GEe sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB (A):

Teilgebiet	$L_{EK, Tag}$ in dB(A)	$L_{EK, Nacht}$ in dB(A)
GEe	60	41

Für die im Planteil des Gutachtens dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich für die Baugebiete GEe die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag,zus}$	$L_{EK, Nachts,zus}$
A	25°	92°	5	15
B	92°	114°	0	5
C	114°	260°	5	15
0° ist Norden, Ohrzeigersinn				
Bezugspunkt (32 U 485200;5367110; UTM, ETRS 89)				

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A, B, C

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i jeweils $L_{EK,i} + L_{zus,i}$ zu ersetzen ist.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 8 (3) BauNVO**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

**nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO**

nach § 8 (2) BauNVO

- Tankstellen

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO

- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Als EFH gilt: Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. (Skizze A)

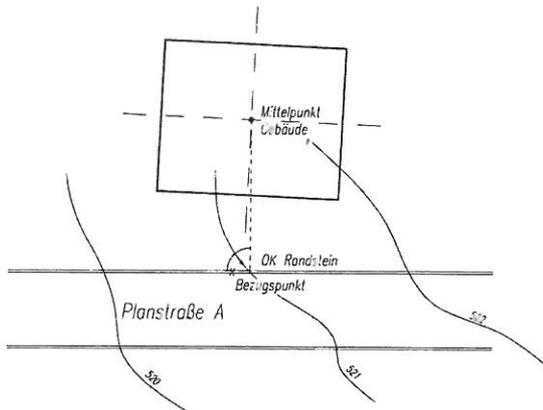
Für Grundstücke deren Gebäudemitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet oder deren Randlage topographisch schwierig ist gilt eine Sonderregelung (nur für hangseitige Grundstücke): Als unterer Bezugspunkt (EFH) gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt (Skizze B).

Bei talseitigen Grundstücken entfällt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken und es gilt die gemittelte Straßenhöhe Pkt. 5 (Skizze B)

Für den gesamten Abschnitt 3.1. sind Abweichungen um +/- 0,5 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.

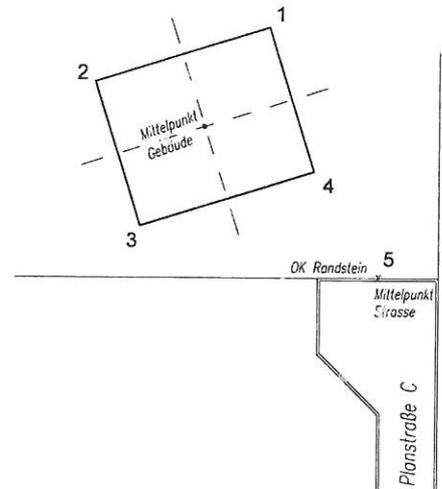
Geänderte Skizze (Bereich B alt entfällt)

Skizze A



Skizze B

EFH = gemittelter Wert aller 5 Bezugspunkte



3.2 Grundfläche / Grundflächenzahl u. Geschossfläche / Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GR/GRZ und GF/GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise für das Wohngebiet und das Gewerbegebiet festgelegt.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

- 6.1** Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 6.2** Oberflächengestaltung von Stellplätzen (siehe Teil III. Grünordnerische Festsetzungen)

7 NEBENANLAGEN

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen. Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Freileitungen sind möglichst zu vermeiden.

9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sind entsprechend den zu diesem Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Festsetzungen zu behandeln.

11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE ZUM ERHALT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

siehe Teil III. **Grünordnerische Festsetzungen**

12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 12.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.
- 12.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
- 12.3 Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

13 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Lärmschutzwall auf dem Flurstück 5774 ist nach Angaben des Lärmgutachtens auszuführen.

Der Lärmschutzwall östlich vom Gewerbegebiet wird zusätzlich mit einer Lärmschutzwand verstärkt.

Diese Wand mit einer Höhe von ca. 5,50 m muss ein Schalldämmmaß von min.

30 mm fugenfreier Holzschalung oder in adäquater anderer Bauweise aufweisen. Die Lärmprognose vom Büro Dröscher wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **PRIVATGRUNDSTÜCKE**

(§ 9 Abs.1 Nr.2, Nr.4, Nr.20 und Abs.4 BauGB)

Oberflächenwasser: Unbelastetes Oberflächenwasser ist entweder in den dafür vorgesehenen öffentlichen Gräben einzuleiten oder an die bereitgestellte Entwässerungsleitung anzuschließen.

Im Bauantrag ist zeichnerisch darzustellen, wohin das Oberflächenwasser abgeführt wird.

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge herzustellen, ausreichend dimensionierte Einlaufschächte sind für große Regenereignisse vorzusehen. Dies gilt nicht für den gewerblichen Teil.

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei der Geländeauffüllung ist ein Nachweis über die Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial zu erbringen

2. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V. mit den Naturschutzgesetzen)

Auf den Verkehrsflächen dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden.

3. **GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 15, 20 und Abs.6 BauGB)**

private Grünflächen: Die Ausgleichsmaßnahmen, wie im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzt, sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan der Genehmigungsbehörde mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Umsetzung wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

Pflanzenliste zum Bebauungsplan 'Seite'

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzung von Bäumen und Großsträuchern auf privaten Grundstücksflächen (kleine Auswahl)

Qualität: Hochstamm, 2 * verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm oder Heister mit Ballen, H. 150 bis 200 cm

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, jedoch nur kleinkronige oder schwachwüchsige Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus floribunda	reichblüh. Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzgebot Hochstämmige Obstbäume

Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume und Pflanzung von Wildobstbäumen wie z.B. Speierling (*Sorbus domestica*).

PFG 1: Sicht- / Lärm- und Immissionsschutzpflanzung

Qualität: Sträucher, 2xv, oB., 60-100

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm oder Heister mit Ballen, H. 150 bis 200 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus avellana	Haselnuß	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

zusätzlich erwünscht ist die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume

PFG 2: Pflanzgebot Wildheckenpflanzung auf privaten Grünflächen

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm

Heister mit Ballen, H. 150 bis 200 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

zusätzlich erwünscht ist die Pflanzung sämtlicher ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume

PFG 3: Pflanzgebot Baum- und Strauchgruppen an Gräben, Sickermulden und Retentionsflächen

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm

Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Frangula alnus	Faulbaum	Fraxinus excelsior	Esche
Salix rubens	Fahlweide		
Salix cinerea	Grauweide		
Salix viminalis	Korbweide		
Salix purpurea	Purpur-Weide		
Salix caprea	Salweide		
Salix triandra	Mandel-Weide		
Viburnum opulus	Gew.Schneeball		

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

(§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB)

- a) Die durch die Wohnbaugrundstücke verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Festsetzungen im „Bebauungsplan Seite“, im Umweltbericht, im Lageplan zum Bebauungsplan (Zeichnerische Festsetzungen Ziffern 9.2, und 9.7) und den planungsrechtlichen Festsetzungen alle vom 27.03.2012 teilweise ausgeglichen. Dies wird über die Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gesichert. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.
- b) Die durch alle Baugrundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, und die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes, verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde im „Bebauungsplan Seite“, die im Umweltbericht, im Lageplan zum Bebauungsplan (Zeichnerische Festsetzungen Ziffern 6.1, 6.2, 9.1, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.8, und 9.9) und den planungsrechtlichen Festsetzungen alle vom 27.03.2012 festgesetzt wurden, zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen verursachen Kosten von voraussichtlich grob geschätzten 110.000,- € und werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Gemeinde erhebt hierfür von den Eigentümern der Grundstücke ein Kostenerstattungsbetrag nach § 135a BauGB. Unterschiede in der Schwere des Eingriffs sind bereits bei der Bewertung des Eingriffs berücksichtigt worden. Die anteilige Aufwendung für Erschließungsanlagen wird dem beitragsfähigen Aufwand zugeordnet.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Flst. Nr. 5811, 5812, 5813, 5774 sowie einiger öffentlicher Randstreifen entlang von Feldwegen sind rechtlich möglich, da die Gemeinde Eigentümerin dieser Flächen ist.

IV. HINWEISE

MUTTERBODEN

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

GEOTECHNIK

„Am südlichen Rand des Plangebietes stehen verkarstungsfähige Kalksteine des Oberen Muschelkalks an. Nach Norden folgen darüber unterschiedlich feste und harte Ton-, Sand- und Dolomitsteine des Unterkeupers. Diese werden bereichsweise von Hangschutt und Lösslehm wechselnder Mächtigkeit überlagert.

Im Planareal sind verkarstungsbedingt Erdfälle und Bodensenkungen möglich. Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

GEOthermie

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de). Die Genehmigung für Erdwärmebohrungen ist beim Landratsamt Freudenstadt einzuholen.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

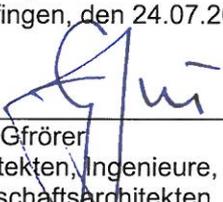
Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: beratungsstelle@pdfds.bwl.de, Tel. 07441/536-365 der Polizeidirektion Freudenstadt kostenlose Beratung an.

Aufgestellt:

Empfingen, den 16.10.2006
geändert
Empfingen, den 21.07.2009
geändert:
Empfingen, den 26.10.2010
geändert:
Empfingen, den 18.10.2011
Geändert:
Empfingen, den 27.03.2012
Zuletzt geändert:
Empfingen, den 24.07.2012


Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 24.07.2012


Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 12.12.2012


Armin Jöchle
Bürgermeister



Genehmigt!

Freudenstadt, den 17. JAN. 2013



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"SEITE"**

**IN EUTINGEN IM GÄU
ORTSTEIL WEITINGEN**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand 27.03.2012

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum

BEBAUUNGSPLAN „ SEITE“ IN WEITINGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809,814) in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung:

Dachformen siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden müssen begrünt werden.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

1.2.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

1.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden- und Dachgestaltung

Die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und Dächer sind im Bauantrag darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen.

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke; Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zu Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m
- Tote Einfriedungen (Mauer und Zaun) max. Gesamthöhe von 1,20 m
- Durchgängige Hecken oder Sträucher bis zu einer Höhe von 1,60 m

Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtes.

2.2 Stützmauern

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig bis 1,50 m Höhe. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3. **Abfall, Mülltonnen und Container**

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. **Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Es wird folgendes festgesetzt:

Je Wohnung (Wohnfläche 50-80 m ²)	1,5 Stellplätze
Je Wohnung (Wohnfläche größer 80 m ²)	2 Stellplätze
Je Wohnung (Wohnfläche bis 50 m ²)	1 Stellplatz

5. **Geländegestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

5.1 Der natürliche Geländeverlauf unbebauter Flächen sollte wenn möglich erhalten bleiben. Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen. Im Anschluss an Gebäudeteile sind max. + 2,50 m zulässig. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mind. 1 längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein.

Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

5.2 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben.

Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

5.3 Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der befestigten Freiflächen, Versiegelung und der Grünanlagen, einschl. Pflanzplan, enthalten sind.

**6. Aufschüttungen oder Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB**

Im Anschluss an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 2,5m nicht überschreiten.

Entlang öffentlicher Flächen sind Aufschüttungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Abgrabungen entlang öffentlicher Flächen sind nicht zulässig.

Aufgestellt:

Empfingen, den 16.10.2006
geändert:
Empfingen, den 21.07.2009
geändert:
Empfingen, den 26.10.2010
geändert:
Empfingen, den 18.10.2011
Zuletzt geändert:
Empfingen, den 27.03.2012


Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 27.03.2012


Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 12.12.2012


Armin Jöchle
Bürgermeister

Genehmigt!
Freudenstadt, den 17. JAN. 2013

