

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN
„BINSENGASSE – GESAMTÜBERPLANUNG“
IN EUTINGEN IM GÄU-WEITINGEN

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

aufgestellt.

Ortsbauamt
Gemeinde Eutingen im Gäu

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu
Ortsteil Weitingen

BEBAUUNGSPLAN

„BINSENGASSE – GESAMTÜBERPLANUNG“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 1.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) ber. 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) geändert am 15. Dezember 1997 (GBl. S 521) und 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

Aufgrund des § 9 Abs. 1 – 3 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:

...

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 – 15 BauNVO + § 9 BauGB)

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

**2.1.3 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1:
Nebenanlagen (§14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO
sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)
Siehe Planeinschrieb

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
Siehe Planeinschrieb

2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise, siehe Planeinschrieb.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)
Festgesetzt sind Baugrenzen.

2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb.
Im Hinblick auf die Ausnutzung der Sonnenenergie sind Abweichungen bei allen Gebäuden um max. 15° zulässig.

2.7 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.
- Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- Der Stauraum von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen.

2.8 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelgebäude max. 3 Wohneinheiten. Je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten.

2.9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) Nr. 16 BauGB)

...

2.9.1 Sichtfelder

An den Einmündungen in die Ergenzinger Straße und in die Eckenweiler Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Lageplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,8 m gemessen über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.9.2 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Privateigentümer sowie Ver- und Entsorgungsträger.

2.10 Grundstücksauffüllungen und –abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Gebäude sind auf die Geländeverhältnisse so abzustimmen, dass keine größeren Geländemodellierungen erforderlich werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig einander anzugleichen.

2.11 Höhenbeschränkungen (§ 9 (2) BauGB)

(a) Es ist eine max. Traufhöhe entsprechend dem Planeintrag zulässig.

Die Traufhöhe bemisst sich von der geplanten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

(b) Als Bezugshöhe für die EFH gilt der gemittelte Höhenwert des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Abweichungen der EFH um +/- 0,8 m sind zulässig, insbesondere im Hinblick auf einen ordnungsgemäßen Anschluss an die Entsorgungseinrichtungen.

3. Nachrichtliche Übernahme, Stadterhaltung, Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Sicherung von Bodenfunden (§ 9 (6) BauGB)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege in Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. Hinweise

4.1 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

4.2 Bodenversiegelung (§ 1a (1) BauGB)

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung von Bodenversiegelungen wird hingewiesen.

4.3 Dachflächenwasser

Zur Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 verwiesen. D. h., dass die unverschmutzten Dachflächenwässer auf dem eigenen Grundstück schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden müssen.

Aufgestellt:

Eutingen im Gäu, den 01. Dezember 2003

Geändert, den 27. Februar 2004



Ortsbauamt Eutingen im Gäu

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 29. September 2004



Armin Jöchle
Bürgermeister

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT

**BEBAUUNGSPLAN
„BINSENGASSE – GESAMTÜBERPLANUNG“**

IN EUTINGEN IM GÄU-WEITINGEN

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 werden folgende

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

aufgestellt.

Ortsbauamt
Gemeinde Eutingen im Gäu

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu
Ortsteil Weitingen

BEBAUUNGSPLAN

„BINSENGASSE – GESAMTÜBERPLANUNG“

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) geändert am 15. Dezember 1997 (GBl. S 521) und 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

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

Mit Inkrafttreten dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb.

Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen sind geneigte Dächer auch mit geringeren Dachneigungen, sowie Flachdächer, zulässig.

Bei Pultdächern ist auch eine geringere Dachneigung zulässig.

1.2 Dachgestaltung

- Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
- Der Abstand der Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte muss mindestens 1,50 m von der Giebelwand betragen und die Länge darf insgesamt $\frac{1}{2}$ der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.
- Auf einer Dachseite sind nur gleichartige Dachgauben zulässig.
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind erst ab 28° Dachneigung zulässig.
- Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Baugrundstücke

- Zulässig sind eingepflanzte Zäune sowie Hecken bis maximal 1,50 m Höhe

3. Anzahl von Garagen und / oder privaten Stellplätzen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit bis 50 m ² :	1 Stellplatz
Je Wohneinheit von 50 – 80m ² :	1,5 Stellplätze
Je Wohneinheit über 80 m ² :	2 Stellplätze

HINWEISE

Mutterboden

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwerten.

...

Grundwasserschutz

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

Bodenfunde

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfundamente entdeckt werden.

Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Geologie

1. Geotechnik:

Im Baugebiet stehen Lösslehm unbekannter Mächtigkeit, darunter Dolomite des Oberen Muschelkalks oder Schichten des Unteren Keupers an. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten) gerechnet werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Grundwasser:

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu bedenken, dass insbesondere im verkarsteten Oberen Muschelkalk Verpressungsmaterial für die Sonden-Ringraumabdichtung in unzulässig großen Mengen in das Gebirge austreten kann. Aus diesem Grund sind nur Bohrverfahren mit Luftspülung geeignet.

Aufgestellt:

Eutingen im Gäu, den 01. Dezember 2003

Geändert, den 27. Februar 2004

Geändert, den 28. September 2004



Ortsbauamt Eutingen im Gäu

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den 29. September 2004



Armin Jöchle
Bürgermeister