



Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Horber Weg“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Eutingen i.G. - Rohrdorf

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 10.04.2026

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S. 22)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 10.04.2026 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 5a BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbeanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

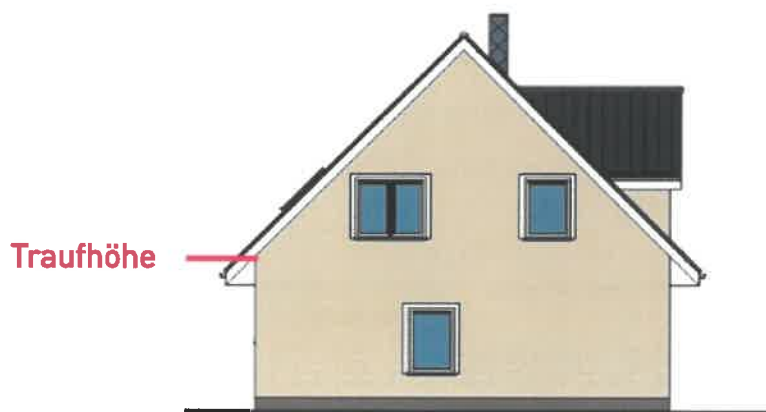
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Definition Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

- Die Traufhöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

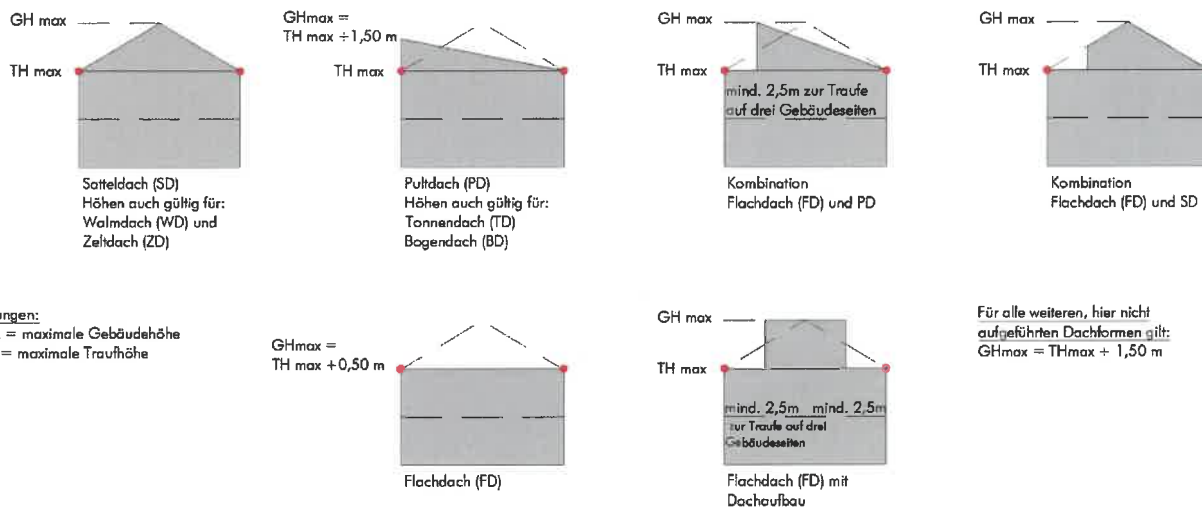


- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Im Bereich MDW II und III gilt zusätzlich:

- Für Flachdächer gilt abweichend:
 - $GH_{max} = TH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m.
 - Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt ist gilt: Maximal zulässige Gebäudehöhe = GH_{max} gem. zeichnerischem Teil (= 9,50 m).
- Für Pultdächer gilt abweichend:
 - $GH_{max} = TH_{max}$ gemäß Planeintrag zzgl. 1,50 m.
 - Wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens drei Seiten um mindestens 2,50 m zurückversetzt ist gilt: Maximal zulässige Gebäudehöhe = GH_{max} gem. zeichnerischem Teil (= 9,50).

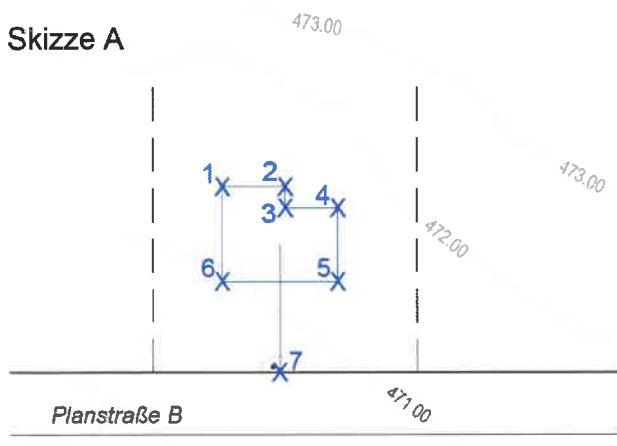
Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt:



Die Höhenlagen der Bezugspunkte in Meter üNN sind wie folgt zu ermitteln:

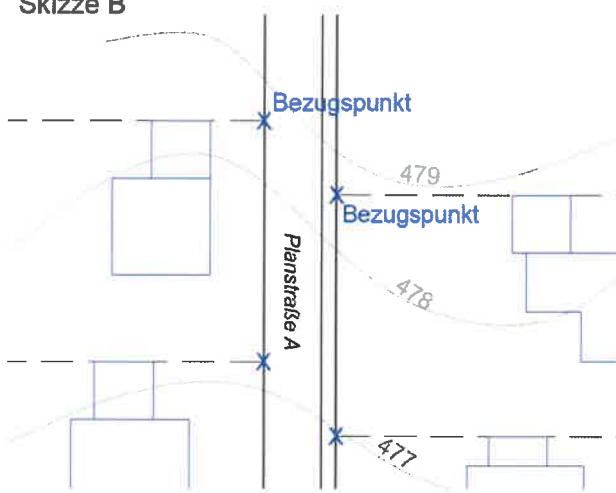
- Für Flächen mit Ausweisung „A“ gilt: Als Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche [Endausbau] rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes, wobei Abweichungen von max. 0,5 m zulässig sind.

Skizze A



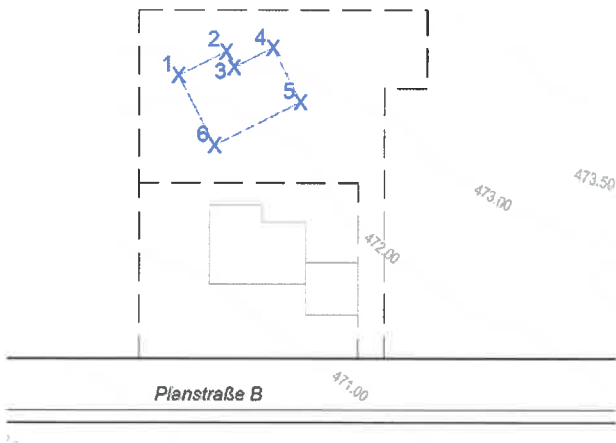
- Für Flächen mit Ausweisung „B“ gilt: Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) an der topografisch höchsten Stelle entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Skizze B



- Für Flächen mit Ausweisung „C“ gilt: Als Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände, wobei Abweichungen von max. 0,5 m zulässig sind.

Skizze C



- Für Flächen ohne Ausweisung gilt: Als Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN, wobei Abweichungen von max. 0,5 m zulässig sind.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximale überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut werden,

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Im Bereich MDW I gilt: Die Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als zwingendes Maß festgesetzt. Es sind weder Unter- noch Überschreitungen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich MDW II gilt: Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

Im Bereich MDW III gilt: Es sind mindestens II und maximal III Vollgeschosse zu realisieren vgl. zeichnerischer Teil.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und als Höchstwert festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.4.1 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen zur Fahrbahn einen Abstand von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt. Die Festsetzung gilt jeweils je freistehendem Einzelgebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und bei Reihen- bzw. Kettenhäusern je Haushälfte.

3.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden

- auf Grund des Anbauverbots entlang der K 4711 innerhalb eines Abstandes von 15 m zu Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und
- aufgrund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich von Erschließungsstraßen

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

3.6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Kreisstraße“

- Innerhalb einer Entfernung von bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gelten gem. § 22 StrG BW festgesetzten Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraßen. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.
- Direkte Zufahrten von der derzeitigen Kreisstraße („Holzgasse“) sind ausgeschlossen (vgl. Zufahrtsverbot im zeichnerischen Teil).

3.6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

3.6.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich der Wendeanlage

Im Bereich der Wendeanlage sind bauliche Anlagen im Abstand von 1,00 m zum Randstein unzulässig.

3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.7.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

3.7.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig. In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

3.8 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

3.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten und wird in einer Retentionsfläche am südlichen Rand des Gebiets gesammelt, ggf. versickert und in den bestehenden Graben südlich der Holzgasse eingeleitet. Detaillierte Berechnungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geregelt.

3.10 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

- Retentionsfläche

3.10.2 Private Grünflächen

Aufgrund von Grundstückverhältnissen und der gewünschten Nutzung der Eigentümer werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes teilweise private Grünflächen festgesetzt. Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Bewirtschaftung des Grundstücks dienen, wie folgt zulässig:

- innerhalb der als „Fläche für Nebenanlagen“ ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO uneingeschränkt zulässig.
- Private Grünflächen ohne Ausweisung „Fläche für Nebenanlagen“: Zugelassen werden Nebenanlagen bis insgesamt maximal 40 m³ umbauter Raum je Flurstück / private Grünfläche.
- Anlagen gem. §§ 2 bis 13 BauNVO sind unzulässig.

3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.11.1 Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Flächenhafte Stein-/Kies-/Spiltt- und Schotterflächen oder Steingärten dürfen max. 3 % der unbebauten Gartenfläche beanspruchen, dabei ist darauf zu achten, dass pro 2 m² Steingarten/Schotterfläche mindestens ein einheimischer Strauch/Staude, auf die Fläche verteilt, zu pflanzen ist.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartige Dachflächen einfordern.
- Flachdächer sind mit regionalem Saatgut zu begrünen. Ausnahmen s. Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2. Kombinationen mit Kollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und gewünscht.

- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungs- und Werbeanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:

Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden [sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet].

3.11.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Gebäudeabbrucharbeiten sind außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen, also lediglich im Zeitraum vom 15. November bis zum 28. Februar.
- Ausgleich/ Anlage einer Streuobstwiese im Umfang von 8.995 m² auf den Flurstücken 1210, 3272 und 1357. Der Abstand zwischen den Bäumen muss 15 m betragen. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
- Versetzen der bestehenden Bäume Nr. 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 15 auf das Flurstück 1357 auf einer Fläche von 1.800 m².



Abb. 3-1: bestehende Bäume im Plangebiet nummeriert

- Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese im Umfang von 8.190 m² auf den Flurstücken Nr. 1210 i.T., 3272 und Flst Nr. 1357 i.T. siehe Biotopausnahmeantrag. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
- Verhängung von acht Fledermaus-Flachkästen sowie acht Kästen vom Typ Fledermaushöhle (alternativ Aufstellen von 2 Fledermaustürmen) auf dem Flurstück 1520/3.
- Verhängung von 27 Nistkästen auf den Flurstücken 1530/15 und 1520/3 (planintern), 1767, 1768 und 2793:
 - 1 dreiteiliger Sperlingskoloniekasten mit ovalen Doppelfluglöchern
 - 9 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm
 - 9 Kästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm
 - 8 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm

Die planexternen Ausgleichsflächen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Die Standortwahl und die Verhängung der Kästen ist durch eine Fachperson vorzunehmen. Die Durchführung der Maßnahme ist mittels Fotografie zu dokumentieren und der gewählte Standort mittels Luftbild-Lagekarte an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktion zu kontrollieren und ggf. zu reinigen oder zu ersetzen.

3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung eines rückwärtig gelegenen Grundstücks wird eine Fläche für Geh- und Fahrrechte zu Gunsten des Flst. 1508 ausgewiesen. Die Fläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der jeweilig betroffenen Parteien zulässig.

3.13 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.13.1 Schallschutz

Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm:

In dem für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm gekennzeichneten Bereich (s. zeichnerischer Teil schwarz) treten Beurteilungspegel auf, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) für ein Dorfgebiet (o. dörfliches Wohngebiet) überschreiten.

Auf dem Flurstück 1496 sind für die Bereiche, an denen der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ vorzusehen.

Diese können in Form von Abrücken in Bereiche ohne Überschreitung, einer geeigneten Grundrissgestaltung, Festverglasung anstelle öffentlicher Fenster, vorgehängten (Glas-) Fassaden, Prallscheiben o.ä. ausgeführt werden.

Der Nachweis hierüber erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die entsprechenden Bereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes oder der Abbildung 2 und den Karten 1 und 2 des Schallgutachtens 2336/3 vom 21.03.2022 zu entnehmen.

Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109):

In dem für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereich (s. untenstehende Abbildung 3-2 > Lärmpegelbereich III) sind an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen. Der Nachweis der geforderten Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

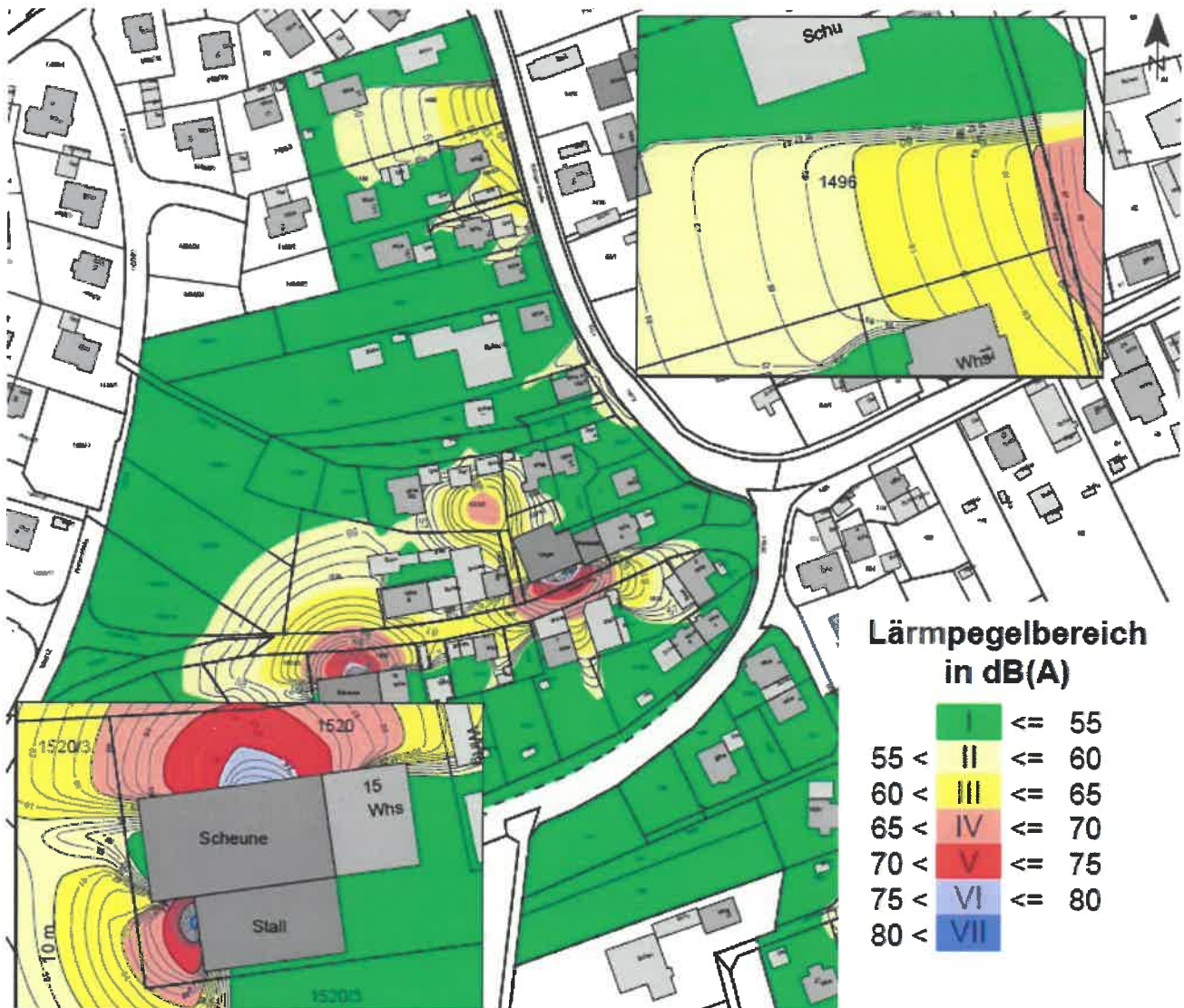


Abb. 3-2: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1

3.13.2 Geruchsmissionen

In dem für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gerüchen gekennzeichneten Bereich (s. zeichnerischer Teil rot) treten Überschreitungen der geltenden Immissionswerte für ein Dorfgebiet (Geruchsstundenhäufigkeit >15 %) auf. Eine Wohnbebauung ist innerhalb dieser Flächen nur zulässig, wenn auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass die in der Geruchsuntersuchung (vgl. Anlage 3 der Begründungen) festgestellten Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeit > 15 % nicht mehr gegeben sind und am Ort des geplanten Wohnhauses darunter liegen. Sollten innerhalb dieser Flächen andere Nutzungen geplant werden, ist die Vereinbarkeit möglicher Geruchsmissionen mit der geplanten Nutzung (z.B. nicht störendes Gewerbe) mit dem Gewerbeaufsichtsamt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

3.14 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich MDW II und MDW III gilt:

Je Baugrundstück ist ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Werden bestehende Bäume erhalten (auch in Form von Pflanzbindungen) ersetzen diese das Pflanzgebot.

- Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.
- Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

3.15 Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

4.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

4.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

4.6 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis sicherzustellen und in den jeweiligen Entwässerungsgenehmigungsverfahren zum Bauantrag von den künftigen Eigentümern zu erbringen.

4.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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 schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.9 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.10 Pflanzliste

Laub- und Obstbäume

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Qualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Auf den Grundstücken sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Sonstige
Klarapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Walnuß
James Grieve	Alexander Lukas	Büttners Späte	
Jakob Fischer	Frühe aus Trevoux	Schneiders Späte Knorpel	
Brettacher	Conference	Kordia	
Boskoop		Regina	

4.11 Löschwasser / Wasserversorgungsnetz

Die Löschwasserversorgung des Baugebiets „Horber Weg“ ist sichergestellt.

Eine Rohrnetzanalyse und -berechnung im Jahr 2026 hat für den Bereich „Horber Weg“ ergeben, dass die Druckverhältnisse zwischen 7,23 bar und 7,80 bar liegen. Aufgrund des Versorgungsdrucks von über 4,8 bar wird für private Haushalte der Einbau von Druckventilen empfohlen.

Fassung vom 10.04.2026


 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Stefanie Agner, Ramona Surgalla

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Anerkannt Eutingen im Gäu, den 07.05.2026


.....

Markus Tideman (Bürgermeister)

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den 08.05.2026




.....

Markus Tideman (Bürgermeister)