



Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Laiberin“ – 5. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Eutingen im Gäu

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 17.01.2022 für die Sitzung am 15.03.2022

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche 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 vom 17.01.2022 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften

---

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Hauptgebäude gilt:

- im Bereich WA I gilt: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer.
- im Bereich Fläche für Gemeinbedarf, WA II und WA III gilt: Die Wahl der Dachform ist frei wählbar.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt:

- Die Wahl der Dachform ist frei wählbar.

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Bereich WA I gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen.

Allgemein gilt:

- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1 m über der Dachfläche zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

#### 2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen und Außenwänden sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig.
- Blech- und Aluminiumverkleidungen dürfen nur an Nebengebäuden und nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

### **3. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW**

---

Im Bereich WA gilt für Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 1 Quadratmeter zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

### **4. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW**

---

#### **4.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- *s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3.9.1*

#### **4.2 Gestaltung der Stellplätze**

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt:

- *s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3.9.1*

#### **4.3 Einfriedungen**

Für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt im Bereich WA:

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- zu Verkehrsflächen (Straßen, verkehrsberuhigter Bereich, Radweg): 0,50 m
- zu Gehwegen (ohne weitere Nutzung z.B. Radweg): 0,30 m

- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Zäune dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Zäune dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- Hecken/Sträucher dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- Gabionen/Sichtschutz im Wechsel mit Hecken/Sträuchern dürfen max. 1,80 m hoch sein und der Materialwechsel muss nach 2 m Länge erfolgen
- Kombinationen aus Einfriedungen dürfen max. 1,80 m hoch sein.
- Innerhalb des Anbauverbots der Kreisstraße, auf Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, sind Einfriedungen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.
- In allen anderen Bereichen gilt das Nachbarrecht.

#### **4.4 Stützmauern**

Im Bereich WA gilt für Stützmauern:

- Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Kombination aus Stützmauern und toten Einfriedungen sind unzulässig.
- Kombinationen aus Stützmauern und lebenden Einfriedungen dürfen insgesamt max. 1,80 m hoch sein.

#### **4.5 Geländemodellierungen und -aufschüttungen**

Für Geländemodellierungen und -aufschüttungen gilt:

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofil).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden und dürfen 1,50 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen.

#### **4.6 Einhausungen von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Im Bereich WA gilt für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem abgeschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

## 5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

---

Im Bereich WA wird für Wohnungen festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

## 6. Oberirdische Stellplätze für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

---

Im Bereich WA II und WA III sind max. 8 oberirdische Stellplätze pro Grundstück zulässig.

Falls weitere Stellplätze gemäß Stellplatzverpflichtung für die Planung nötig werden, sind diese in einer Tiefgarage nachzuweisen.

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.01.2022 für die Sitzung am 15.03.2022

### Bearbeiter:

Jana Walter, Stefanie Agner



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

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

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den .....

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)