



**Gemeinde Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „Schlössleweg“ Ortsteil Rohrdorf

Örtliche Bauvorschriften - Entwurf

Stand: 25.10.2022



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de



SCHRIFTLICHER TEIL
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SCHLÖSSLEWEG"
GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU, GEMARKUNG ROHRDORF
LANDKREIS FREUDENSTADT

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil. Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlössleweg“ in der Gemeinde Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf

1. Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Entlang der Kreisstraße sind Satteldächer zulässig. Bei Satteldächern ist ein Versatz im Bereich des Firstes um 1,50 m zulässig. Für die versetzte Dachseite ist eine abweichende Dachneigung zulässig. Die in den übrigen Bereichen zulässigen Dachformen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die zulässigen Dachneigungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Dacheindeckung § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig. Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, sind ebenfalls unzulässig.

3. Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen. Eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Auf geneigten Dächern sind Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie nur flachaufliegend zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung unzulässig.

4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachgestaltung bei Garagen und Carports ist frei wählbar.

Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern nur bis maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig.

5. Fassadengestaltung

Bei Material- und Farbwahl von Außenwänden sind grelle, dunkle, 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.

6. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Für Werbeanlagen gilt:

- 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 nur bis zu einer Größe von insgesamt 1,00 m² zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Auf Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

7. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

8. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- zur Straße: 0,50 m
- zum Gehweg: 0,30 m
- zu Feld- und Radwegen: 1,00 m

Es sind gegenüber öffentlicher Fläche folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Sichtschutzelemente mit einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 1,60 m
- Lebende Einfriedungen (Hecken und Sträucher) sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Gabionen/Sichtschutz im Wechsel mit Hecken/Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m, Materialwechsel muss nach 2,00 m Länge erfolgen.
- Kombinationen aus Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m

- Maschen- oder Spanndrähte sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.
- Stacheldraht ist nicht zulässig.

Zäune dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.

Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Innerhalb des Anbauverbots der Kreisstraße, auf Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Einfriedungen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

9. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe und Höhe von 1,5 Meter sowie Stützmauern sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- Kombinationen aus Stützmauern und toten Einfriedungen sind unzulässig.
- Kombinationen aus Stützmauern und lebenden Einfriedungen dürfen insgesamt max. 1,80 m hoch sein.

11. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 Abs.2 Nr.2 und 3 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt festgesetzt:

1. für Wohnungen	bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohnungen	zwischen 50 und 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen	ab 80 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Für Teilbereich B gilt:

Auf den Grundstücken sind maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig. Falls weitere Stellplätze gemäß Stellplatzverpflichtung für die Planung nötig werden, sind diese in einer Tiefgarage nachzuweisen.

12. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,3 l/s) in den bestehenden Regenwasserkanal entleert wird.

angeschlossene Dachfläche in m²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,3	2.000
bis 90	0,3	3.000
bis 120	0,3	4.000
bis 150	0,3	5.000
bis 180	0,3	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Die Nutzung des Brauchwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder in einem gesonderten Antrag bei der Gemeinde zu beantragen.

13. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die obigen örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Eutingen im Gäu, den

Rottenburg, den

Armin Jöchle
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner