



**Gemeinde Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt**

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerer Steinweg“ in  
Eutingen im Gäu**

**Planungsrechtliche Festsetzungen - Entwurf**

Stand: 25.05.2021  
geändert am 01.06.2022 und 21.06.2022



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)



SCHRIFTLICHER TEIL  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "INNERER STEINWEG"  
GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT

Der Detailplan zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung besteht aus der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil. Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Festsetzungen zur Satzung gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802),

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910,914) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerer Steinweg“ in der Gemeinde Eutingen im Gäu

### ~~1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO~~

#### ~~Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO~~

~~Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:~~

#### ~~Zulässig sind:~~

~~— Wohngebäude~~

#### ~~Ausnahmsweise können zugelassen werden:~~

~~— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
— nicht störende Handwerksbetriebe.~~

#### ~~Nicht zulässig sind:~~

~~— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
— die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
— Anlagen für Verwaltungen,  
— Gartenbaubetriebe,  
— Tankstellen.~~

## **1.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO**

### **1.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO**

In der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

### **1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der max. Traufhöhen (TH max.) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt.

Als EFH gilt:

Oberkante des Straßenbelags (mittlere Straßenhöhe entlang des Baukörpers) der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße (Endausbau). Abweichungen von der festgesetzten EFH sind um +/- 0,5-1,0 m möglich.

## **2.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO**

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## ~~4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB~~

~~Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.~~

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

~~Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum je Baugrundstück zulässig. Sie müssen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks und des Baugebietes dienen.~~

~~Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,00 m haben.~~

## ~~5.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB~~

~~Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.~~

## ~~6.0 Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB~~

~~Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.~~

### **3.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die Eigentümer von Grundstücken, welche an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Stützmauern zu dulden.

Ebenfalls sind Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

### **4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **4.1 Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

#### **4.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

#### **4.3 Bodenschutz**

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

#### **4.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **4.5 Artenschutz**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind können unter folgendem Link <https://lv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin> abgerufen werden.

Bäume und Sträucher sowie der Schuppen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit zwischen Oktober und Februar entfernt werden, das Holzlager nur zwischen November und Februar, außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen.

Es wird empfohlen für Fledermäuse und Vögel künstliche Quartiere und Nistmöglichkeiten an Wohngebäuden anzubringen. Diese können bereits beim Bau entsprechend integriert werden und dienen dem Erhalt der Artenvielfalt. Hinweise für die Bauherren enthält z.B. die Online-Broschüre „Artenschutz am Haus“ des Landratsamts Tübingen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen nicht zulässig. Für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Vogelschutzglas oder eine nachgewiesene Markierung (z.B. Siebdruckverfahren, Folien, außenliegender Sonnenschutz) zu verwenden. Auf das vom Bundesamt für Naturschutz empfohlene Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach 2016, wird verwiesen.

#### 4.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf Flst. Nr. 8286, Gewinn Nesselstal, Gemarkung Eutingen, sind Waldumbau-maßnahmen durchzuführen:

Gewässernah, innerhalb des Gewässerrandstreifens, wird auf ca. 500 m<sup>2</sup> ein naturnaher Auwald entwickelt. Dazu werden dort bachnah Schwarz-Erle und Silberweide, im südlicheren Teil Ulme, Hainbuche und Feld-Ahorn gepflanzt.

Im südlichen Teil des Grundstücks wird auf ca. 950 m<sup>2</sup> ein naturnaher Laubmischwald entwickelt. Im Hinblick auf das Kleinklima auf dem Grundstück ist ein Hainbuchen-Eichenwald zu entwickeln, mit Eiche, Hainbuche und Linde als Hauptbaumarten.

~~Auf Flst. Nr. 8505, Gewinn Seewiesen, Gemarkung Eutingen, ist die Wirtschaftswiese durch geeignete Pflege zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut wird abtransportiert. Zur Aushagerung des Standorts wird mindestens in den ersten fünf Jahren auf eine Düngung verzichtet und der erste Schnitt Mitte Mai (je nach Witterung) durchgeführt, um die Dominanz von Obergräsern zu reduzieren. Der Erfolg der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person, im Rahmen eines Monitorings, jeweils vor Beginn der Maßnahmen und nach 5 Jahren, zu überprüfen und zu dokumentieren.~~

Auf Flst. Nr. 2198, Gewinn Rosenwiesen, Gemarkung Eutingen, befindet sich derzeit eine intensiv bewirtschaftete Wirtschaftswiese. Sie soll durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer artenreichen Wirtschaftswiese entwickelt und mit Obstbäumen bepflanzt werden. Die Bäume sollen eine Mindeststammhöhe von 140 cm (Hochstämme) aufweisen. Insgesamt sollen auf der ca. 1.130 m<sup>2</sup> großen Wiese sechs Bäume gepflanzt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Wiese ist wie folgt zu bewirtschaften:

- Die Fläche ist 2-3mal jährlich zu mähen, das Mahdgut muss abtransportiert werden
- Zur Aushagerung der Fläche wird mindestens in den ersten fünf Jahren auf eine Düngung verzichtet und der erste Schnitt Mitte Mai (je nach Witterung) durchgeführt, um die Dominanz von Obergräsern zu reduzieren.
- Vor dem Umstellen der Bewirtschaftung, sowie nach 5 Jahren erfolgt ein Monitoring zur Erfolgskontrolle und als Entscheidungsgrundlage ob die Bewirtschaftung umgestellt werden kann.

## **5.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die private Grünfläche ist als Wirtschaftswiese zu erhalten und zu bewirtschaften. Die beiden bestehenden und neu zu pflanzenden Obstbäume innerhalb der privaten Grünfläche sind durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleichwertige Obstbäume zu ersetzen (s. Pflanzliste).

Innerhalb der Gärten sind einheimische Pflanzen zu verwenden; für Bäume und Sträucher wird auf die Pflanzliste verwiesen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **HINWEISE**

#### **1.0 Bodenfunde**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### **2.0 Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

### 3.0 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden Hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

~~Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist vom Bauherrn/Grundstückseigentümer eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.~~

### 4.0 Grundwasser/Hydrogeologie

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) LGRB-Kartenviewer [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen <https://lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächen Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

### 5.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäuwasserversorgung. Die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ist einzuhalten.

### 6.0 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Zisterne zurückzuhalten und abzapfen. Dazu sind auf jedem Baugrundstück Zisternen zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachflächen ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt in den Mischwasserkanal entleert oder zur Versickerung gebracht werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Versickerung des Rückhaltevolumens zu prüfen und wenn möglich entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und Flächen dafür vorzusehen.

## 7.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen von Bäumen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. (siehe dazu DIN 18920)

### PFLANZLISTE

<u>Obstbäume</u>	Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
	Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle
	Walnüsse:	Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)
<u>Weitere Laubbäume:</u>	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea	Feldhorn Hainbuche Rotbuche Esche Stieleiche Traubeneiche
<u>Sträucher</u>	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Prunus avium Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana	Hasel Roter Hartriegel Liguster Vogelkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball

Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden. Auf Böschungen soll eine Saatmenge von 20g/m<sup>2</sup> eingesetzt werden, um die Böschungen zu stabilisieren; ansonsten 10g/m<sup>2</sup>.



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerer Steinweg“  
Gemeinde Eutingen im Gäu, Landkreis Freudenstadt  
Planungsrechtliche Festsetzungen

Eutingen im Gäu, den .....

Armin Jöchle  
Bürgermeister

Rottenburg, den .....

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner