



**Gemeinde Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt**

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

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Stand: 20.09.2022

**GAUSS**  
Ingenieurtechnik



**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 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), 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 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 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 m~~ 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.

### **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://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin](https://lnv-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, Gewann Nesselal, 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. 2198, Gewann 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 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 4. 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 mit Verzögerungen im Bauablauf zu rechnen.“

#### **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.

#### **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 abzupuffern. 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, dass 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

### Obstbäume

#### Äpfel:

Blauacher Wädenswil  
Börtlinger Weinapfel  
Gehlers 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)

### Weitere Laubbäume:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Quercus petraea

Feldahorn  
Hainbuche  
Rotbuche  
Esche  
Stieleiche  
Traubeneiche

### Sträucher

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>.



Eutingen im Gäu, den 21.09.2022

Armin Jöchle  
Bürgermeister

Rottenburg, den 21.09.2022

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner

