



**Gemeinde Eutingen i.G.
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Täle“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Göttelfingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 15.09.2020 und 13.10.2020

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 01.04.2020 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

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 wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt:

- Die Wahl der Dachform und Dachneigung ist frei wählbar.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.
- Eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie nur flach aufliegend zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind **nicht** entgegen der Dachneigung und Dachausrichtung **un-**zulässig.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Bei Material- und Farbwahl von Außenwänden sind grelle, dunkle, glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- **Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. (s. Planungsrechtliche Festsetzungen, da keine gestalterische Maßnahme)**
- Blech- und Aluminiumverkleidungen dürfen nur an Nebenanlagen und nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

2. Anforderungen an 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 ~~sind nur~~ bis zu einer Größe von insgesamt 1 m² Quadratmetern 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.

3. 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 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- 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.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- Zisternen, die zur Nutzung als Brauchwasser oder Gartenbewässerung dienen, sind zulässig. Der Bau muss bei der Gemeinde angezeigt werden

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt:

- Es sind folgende Abstände einzuhalten:
- zur Straße: 0,50 m
- zum Gehweg: 0,30 m
- zu Feld- und Radwegen: 1,00 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 1,80 m nicht überschreiten.
- Gabionen/Sichtschutz im Wechsel mit Hecken/Sträucher 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.
- Zwischen zwei privaten Grundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz.

3.4. Stützmauern

- 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.

3.5. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

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

3.6. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- 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.
- Müllstandplätze, die eingehaust werden sollen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen wird festgesetzt:

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

~~Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.~~

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

~~Für das Mehrfamilienhaus Im Bereich WA II sind auf dem Grundstück maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig.~~

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

6. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung (z.B. Zisternen, Rigolen, etc.) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei der Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Kanal entleert wird.

Angeschlossene Dachfläche in m ²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest-Rückhaltevolumen Zisterne in Liter
< 60	0,1	2.000
< 90	0,1	3.000
< 120	0,1	4.000
< 150	0,1	5.000
< 180	0,1	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 Brauchwassernutzung ist bei der Gemeinde zu beantragen.

Auch die befestigten Flächen wie z.B. Hofflächen dürfen nicht an die Straßenentwässerungssysteme abgegeben werden, sondern sind ebenfalls zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 01.04.20 für die Sitzung am 28.04.20~~

~~Fassung vom 22.07.20 für die Sitzung am 15.09.20~~

Fassung vom 22.07.20 für die Sitzung am 15.09.20 und 13.10.20

Bearbeiter:

~~Joschka Joos~~, Jana Walter

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

Ausgefertigt Gemeinde Eutingen i.G., den

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de