

**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“EICHENBERG“**

**IN EUTINGEN IM GÄU
ORTSTEIL ROHRDORF**

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Stand 24.07.2012



Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten

Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Eutingen im Gäu**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum
BEBAUUNGSPLAN „EICHENBERG“
IN EUTINGEN IM GÄU - ROHRDORF**

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S.357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S.416)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

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 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung:

Dachformen (s. Nutzungsschablone im Lageplan)

Dachneigungen (s. Nutzungsschablone im Lageplan)

Flachdächer sind bei Garagen und Carports zulässig.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten

1.2.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

1.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden- und Dachgestaltung

Die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und Dächer sind im Bauantrag darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen.

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke; Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zu Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m
- Tote Einfriedungen (Mauer und Zaun) max. Gesamthöhe von 1,20 m
- Durchgängige Hecken oder Sträucher bis zu einer Höhe von 1,60 m
- Aufschüttungen in Kombination mit Einfriedungen sind bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

2.2 Stützmauern

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig bis 1,50 m Höhe. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Abfall, Mülltonnen und Container

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Es wird folgendes festgesetzt:

Je Wohnung (Wohnfläche 50-80 m ²)	1,5 Stellplätze
Je Wohnung (Wohnfläche größer 80 m ²)	2 Stellplätze
Je Wohnung (Wohnfläche bis 50 m ²)	1 Stellplatz

5. Geländegestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 5.1** Der natürliche Geländeverlauf unbebauter Flächen sollte wenn möglich erhalten bleiben. Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen. Im Anschluss an Gebäudeteile sind max. + 2,50 m zulässig. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mind. 1 längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein.

Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden.

- 5.2** Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben.

Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

- 5.3** Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der befestigten Freiflächen, Versiegelung und der Grünanlagen, einschl. Pflanzplan, enthalten sind.

6. Aufschüttungen oder Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB

Im Anschluss an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 2,5m nicht überschreiten.

Aufschüttungen in Kombination mit Einfriedungen sind bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

Entlang öffentlicher Flächen sind Aufschüttungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Abgrabungen entlang öffentlicher Flächen sind nicht zulässig.

Entwurfsbearbeitung:
Empfingen, den 31.05.2011

geändert:
Empfingen, den 20.09.2011
geändert:
Empfingen, den 27.03.2012
Zuletzt geändert:
Empfingen, den 24.07.2012

Anerkannt:
Eutingen im Gäu, den 24.07.2012

Armin Jöchle Bürgermeister

Ausgefertigt:
Eutingen im Gäu, den

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

Armin Jöchle
Bürgermeister