

**Gemeinde Eutingen
im Gäu**
Landkreis Freudenstadt

Textteil
des Bebauungsplans
"Pappelweg" in Eutingen i.G.

FASSUNG VOM 12.03.1997

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995.

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung besteht aus diesem Textteil vom 12.03.1997 und aus dem zugehörigen Planteil vom 12.03.1997 (Planteil hier nicht abgedruckt).

Ferner sind der Grünordnungsplan vom 12.03.1997 und der ihm zugeordnete Textteil vom 12.03.1997 Bestandteile dieser Satzung (beide ebenfalls hier nicht abgedruckt).

AUFHEBUNG ALTER SATZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher gültigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 DORFGEBIET (MD), (§ 5 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):

- Es gilt § 5 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:
Ausnahmen entsprechend § 5 (3) ~~5~~ BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB + §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 + (2) BauGB, §§ 16 + 18 BauNVO + § 73 (1) Nr. 7 LBO):

- Die max. zulässige Höhe der Hauptgebäude ist als Traufhöhe mit 3,25 m, als Firsthöhe mit 7,75 m festgelegt. Sie wird gemessen ab der im Planteil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum First (Firsthöhe) bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe).
Gebäude Vor- bzw. Rücksprünge bis zu einem Drittel der Länge je Traufseite bleiben hiervon unberührt.
- Die maximal zulässige Traufhöhe der oberirdischen Garagengebäude beträgt für alle Garagengebäude 3,00 m. Gemessen wird ab Oberkante geplanter Garagenfußboden bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- Die Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff.6 BauGB mit 2 Wohnungen/Gebäude festgesetzt.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 + § 20 (1) BauNVO):

- Die im Planteil eingetragene zulässige Zahl der Vollgeschosse gibt den Maximalwert der zulässigen Vollgeschosse an.
- Ein zweites Vollgeschosß ist nur im Untergeschoß (UG) zulässig.
- Weitere Vollgeschosse sind nicht zulässig.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO):

- Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO):

Bebauung in offener Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

Für die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB gelten die Eintragungen im Plan (Richtungspfeil= Hauptfirstrichtung).

4. NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 1 (6), (8) + (9) + § 14 BauNVO):

- Nebenanlagen bis 25 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN; CARPORTS + STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO + § 74 LBO):

- Garagen sind nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Sind für ein Baufenster keine Garagenstandorte ausgewiesen, so sind Garagen innerhalb des betreffenden Baufensters überall zulässig.
- Tiefgaragen dürfen nur auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Stellplätze sind auf den als "Grünflächen" dargestellten Flächen unzulässig.
- Carports sind generell zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf der befestigte Bereich für Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze pro Baugrundstück insgesamt 10,00 laufende Straßenmeter nicht überschreiten.

6. SICHTFELDER (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB):

- Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
- hiervon ausgenommen sind die Festsetzungen zur Grünordnung, soweit es sich um Hochstämmen handelt.

7. VERKEHRSFLÄCHEN + VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 (1) Nr. 11 + Nr. 26 BauGB):

- Die Gemischte Verkehrsfläche "Anliegerweg mit beschränktem Fahrverkehr" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für die Anwohner und den damit verbundenen Verkehr festgesetzt.
- Die gemischte Verkehrsfläche "Landwirtschaftlicher Weg" ist als Gehfläche für alle Bürger und als Fahrfläche nur für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
- Die, für die Verkehrsflächen, die Fußwege und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung notwendigen Straßenlaternen, Verkehrszeichen und Schaltkästen sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.
- Die Höhenlage der Straßenachse ist im Bebauungsplan festgelegt.
- Entlang der Erschließungsstraße soll auf beiden Seiten eine Bepflanzung mit Hochbäumen aus heimischen Laubgehölzen erfolgen.

8. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§9(1) Nr. 15 BauGB):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 12.03.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.
- Für alle im Plan gekennzeichneten Bäume gilt für deren Erhalt lt. BauGB § 9 (1) 25b "Bäume, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen oder Ähnlichem gefällt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen".
- Die Anpflanzung aller im Bebauungsplan mit Planzeichen Nr. 13.2.1 gekennzeichneten Bäume und Sträucher ist bindend § 9 (1) 25a BauGB.
- Gemäß § 178 BauGB sind alle eingezeichneten Bäume und Sträucher bis spätestens zu der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 4 m sind zulässig.
- Ein hoher Anteil an Fassadenbegrünung wird angestrebt. Aus Gründen der Wärmedämmung sollten die absonnigen, unverglasten Gebäudeseiten mit wintergrünen Kletterpflanzen (z.B. Efeu), die sonnigen Seiten dagegen mit sommergrünen Kletterpflanzen eingegrünt werden.

9. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR + LANDSCHAFT:**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB + § 73 (1) Nr. 5 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 12.03.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.
- Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind insbesondere die Ausweisung privater Grünflächen mit einer Anpflanzung als Streuobstwiese im südlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Diese sollen zum einen als Wind- und Wetterschutz und zum anderen auch zur Eingrünung der Ortsrandbebauung dienen.
- Die Festsetzungen erfolgen vorwiegend im privaten Bereich als Pflanzgebot, bzw. Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25a und b BauGB. Für alle im Plan gekennzeichneten Bäume gilt für deren Erhalt lt. BauGB § 9 (1) 25b "Bäume, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen oder Ähnlichem gefällt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen".
- Die Anpflanzung aller im Bebauungsplan mit Planzeichen Nr. 13.2.1 gekennzeichneten Bäume und Sträucher ist bindend § 9 (1) 25a BauGB.
- Gemäß § 178 BauGB sind alle eingezeichneten Bäume und Sträucher bis spätestens zu der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 4 m sind zulässig.

10. **PFLANZGEBOTE** (§ 9 (1) Nr. 25.a) BauGB):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 12.03.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

11. **ERHALTUNGSGEBOTE (PFLANZBINDUNGEN)** (§9 (1) Nr. 25.b) BauGB):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 12.03.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

12. **AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN + STÜTZMAUERN AN VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 (1) Nr. 26. BauGB und § 74 (3) 1 LBO):

- Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind von den, an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden. Ebenso die notwendigen Straßenfundamente und Einrichtungen und Anlagen zur öffentlichen Sicherheit.

13. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 (2) BauGB + § 18 BauNVO + § 74 (1) 1 LBO):

- Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeinschrieben bzw. den Festlegungen dieser Satzung zwingend festgesetzt. Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind grundsätzlich nur nach unten zugelassen. Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde erlaubt.
- Für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehenden Gebäude sind keine EFH festgesetzt. Im Falle einer Ersatzbebauung ist die EFH des ursprünglich vorhandenen Gebäudes auf $\pm 0,30$ m einzuhalten.

14. GESTALTUNG DER HAUSVORBEREICHE

- Private Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Sickersteine, Kies oder Splittbelag sowie Schotterrasen.
- Als Einfriedung und Abgrenzung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder/und Laubhecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,25 m nicht dauerhaft überschreiten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

15. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO):

15.1 BAUKÖRPERPROPORTIONEN:

- Die Baukörper sollen an den Traufseiten deutliche Längsseiten aufweisen. Ein Längenverhältnis von Giebelseite zu Traufseite von 3 : 4 ist anzustreben.

15.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

- Die Dächer aller Baukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben.
- Garagen und Nebengebäude sind, sofern nicht ohnehin in das Hauptdach integriert, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

15.3 DACHEINSCHNITTE:

- Dacheinschnitte sind zulässig.

15.4 DACHGAUBEN:

- Die Gauben sind entweder als Schleppgauben oder als Giebelgauben auszuführen.
- Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform und -größe ausgeführt werden.
- Die Gauben sind symmetrisch auf der Dachfläche zu verteilen.
- Die Trauflänge der einzelnen Schleppgauben darf maximal 4,00 m betragen. Die Giebelbreite der Giebelgauben darf max. 2,00 m betragen. Die Summe aller Gauben einer Dachfläche darf 1/2 der Trauflänge des Hauptdachs in keinem Fall überschreiten.
- Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 1,50 m messen, der Abstand (in senkrechter Projektion) zum First muß 1,00 m und zur Traufe mindestens 0,50 m betragen.
- Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- Die einzelnen Gaubenfenster müssen eindeutig stehende Formate aufweisen.

15.5 DACHDECKUNG:

- Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in ziegelrotem Farbton zulässig. Andere Materialien und Farbtöne sind unzulässig.
- Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Engobierte Dachziegel und lasierte Dachsteine sind nicht zulässig.

15.6 FASSADENGESTALTUNG UND FARBGEBUNG:

- Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Schalung aus Holz zu versehen. Andere Materialien und Materialimitate (z.B. Holzimitat aus Kunststoff) sind nicht zulässig.
- Alle Fassadenflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen. Die verwendeten Farbtöne dürfen weder grell noch aufdringlich sein; sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

16. ANTENNEN (§ 74 (1) Nr. 4 LBO):

- Die Errichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Gebäude ist nicht zulässig.

17. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO):

- Die Führung von Niederspannungsleitungen ist sowohl als Erdleitung oder als Freileitung zulässig.

18. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO):

- Der zu diesem Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan vom 12.03.1997 wird Bestandteil dieser Satzung. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

19. VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDEPROFILS

(i.V. mit § 10 Nr. 2+3 LBO, § 50 (1) LBO, § 74 (1) Nr. 3 LBO + § 74 (3) Nr. 1 LBO)

- Das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks ist harmonisch an das Gelände der Nachbargrundstücke anzuschließen.
- Alle Abgrabungen und -Aufschüttungen über 0,50 m Höhe sind durch Geländeschnitte nachzuweisen.
- Stützmauern aus Sichtbeton sind nicht zulässig. Es sind Natursteinmauern oder mit Natursteinen verkleidete Betonmauern zu verwenden.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen: LBO = Landesbauordnung
DSchG = Denkmalschutzgesetz
BauVorVO = Bauvorlagenverordnung

20. DENKMALSCHUTZ:

- Bei Bauarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

20. BAUVORLAGEN + ABSTECKEN DER NEUBAUTEN (§ 59 (3) LBO + § 3 Nr. 4 BauVorLVO):

- Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagen darzustellen.
- Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivellement muß durch einen Vermessungsfachmann erfolgen.

22. VERMESSUNGS- + GRENZZEICHEN:

- Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen, und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

23. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:** (§ 75 LBO)

- Ordnungswidrig im Sinne von §75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

24. **DACHENTWÄSSERUNG:**

- Das Dachflächenwasser soll in einer Regenwasserzisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden bzw. als sonstiges Brauchwasser Verwendung finden (Fassungsvermögen der Zisterne ca. 50 l/qm Dachfläche). Wird Dachwasser im Haus verwendet (z.B. für Toilettenspülung und /oder Waschmaschine), ist dies der Gemeinde anzuzeigen.

25. **ENTSORGUNG DES BAUAUSHUBS:**

- Überschüssiger Erdaushub soll auf ein Minimum reduziert werden; dieser soll daher vorrangig auf dem Baugrundstück eingebaut werden. An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

26. **GRUNDWASSER**

- Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (Talmühlequelle). Die entsprechenden Vorschriften und Auflagen sind einzuhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zeitweise mit Schichtwasser zu rechnen. Schicht- u. Grundwasser darf jedoch nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

27. **ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**

- Durch unbedingt erforderliche Abgrabungen entstehende Flächen sind in durchlässigen Bereichen /mit Steinen durchsetztes Erdmaterial) zum Schutz des Grundwassers mit dichtem bindigen Boden, welcher u.U. am Ort gewonnen werden kann, in einer Dicke von mind. 0,40 m zu überdecken. Das Erdmaterial ist fachgerecht einzubauen und zu verdichten. Dies gilt ebenfalls für sämtliche Böschungsbereiche.

28. **GEOLOGISCHE BODENFORMATION**

- Am Ostrand des an einem flachen Hang liegenden Planungsgebiets "Pappelweg" steht massiver Dolmit des Oberen Muschelkalks, sonst Sandstein, sandiger Tonschluffstein und Dolomitstein des Unterkeupers an. Der Obere Muschelkalk neigt zur Verkarstung. Erdfälle und Bodensenkungen, die auch den Unterkeuper erfassen können, sind nicht auszuschließen.
- Insbesondere bei uneinheitlichen Schichtlagerungen in den Baugruben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

29. **ARCHÄOLOGISCHE HINWEISE**

- Lt. Mitteilung des Landesdenkmalamtes befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pappelweg" archäologische Fundstellen. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pappelweg" ist deshalb mit archäologischen Funden zu rechnen. Diese sind dem Referat 22 des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu melden.

Aufgestellt: Horb den 12.03.1997

Planungsgruppe ACER
Freie LandschaftsArchitekten
und Stadtplaner BDLA/IFLA
Schillerstrasse 15
72160 Horb am Neckar

Anerkannt: Eutingen den 12.03.1997

Gemeinde Eutingen im Gäu
Bürgermeisteramt



.....
Jöchle, Bürgermeister

Seite 7

Ausgefertigt: Eutingen im Gäu, den 24.02.1999

Jöchle, Bürgermeister

