

Bebauungsvorschriften  
=====

(Textteil)

zum Bebauungsplan "Steig"  
in Eutingen im Gäu - Göttelfingen

A RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.) §§ 2 und 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. 1 S. 1237) (BauNVO).
- 3.) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. 1 S. 21).
- 4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch VO vom 16. März 1965 (GBL.S. 62).
- 5.) § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351) (LBO).

B FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO sind nicht zugelassen.

### § 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.
- 2.) Die Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan als "Höchstgrenze" ausgewiesen.
- 3.) Bei der ZdV I ist im Hanggelände nach § 17 Abs. 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschosß zugelassen, wenn dadurch die Geschoßflächenzahl und die Geschoßfläche nicht überschritten wird.
- 4.) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 5 Bauweise

- 1.) Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
- 2.) Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Lageplan (Gebäudeschema) maßgebend.

### § 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baugrenzen, ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen.
- 2.) Verändern sich durch Neuvermessungen die geplanten Grenzen geringfügig, so rückt die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend mit.

IV. Baugestaltung§ 7 Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Sockelhöhe der Gebäude (EFH) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf, vom natürlichen Gelände aus, höchstens betragen:

bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß max. 0,70 m,

bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. max. 0,35 m;

bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgesch. bergseitig max. 0,40 m,

bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. bergseitig max. 0,10 m.

Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlagen entlang den beiden Gebäudeseiten Schnitte über das bestehende und geplante Gelände, entsprechend der BauVorl.Vo., darzustellen. In denselben muß die Lage und Höhe der geplanten Gebäude, der Verkehrsflächen und der Entwässerung eingetragen sein (siehe auch § 16).

- 2.) Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Bei Hausgruppen und im Anschluß an bestehende Ge-

Deckblatt zu den Bebauungsvorschriften unter dem Abschnitt "B, IV, § 7 Ziff. 4" des Bebauungsplanes "Steig" in Eutingen-Göttelfingen

"Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt 1/2 der jeweiligen Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen."

Eutingen im Gäu, den 04.07.1996

Ausgefertigt:  
Eutingen im Gäu,  
16.04.1997

Armin Jöchle  
Bürgermeister



Armin Jöchle  
Bürgermeister



Diesem in einem guten Bauverfahren auszuföhren

- 2.) Nebengebäude müssen eingeschößig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

IV. Baugestaltung§ 7 Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Sockelhöhe der Gebäude (EFH) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf, vom natürlichen Gelände aus, höchstens betragen:

bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgeschoß max. 0,70 m,

bei ebenem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. max. 0,35 m;

bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit 1 Vollgesch. bergseitig max. 0,40 m,

bei geneigtem Gelände mit Gebäuden mit mehreren Vollgesch. bergseitig max. 0,10 m.

Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlagen entlang den beiden Gebäudeseiten Schnitte über das bestehende und geplante Gelände, entsprechend der BauVorl.Vo., darzustellen. In denselben muß die Lage und Höhe der geplanten Gebäude, der Verkehrsflächen und der Entwässerung eingetragen sein (siehe auch § 16).

- 2.) Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt. Bei Hausgruppen und im Anschluß an bestehende Gebäude ist die Dachneigung anzugleichen.
- 3.) Ein Kniestock mit max. 0,70 m ist nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig.
- 4.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind möglich. → s. Deckblatt vom 04.07.1996
- 5.) Bei Baugrundstücken über 8 ar sind Winkelgebäude und Walm-dachgebäude mit einer Dachneigung von 22 - 28° zugelassen.

§ 8 Nebengebäude

- 1.) Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Nebengebäude müssen eingeschößig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

### § 9 Überdachte Stellplätze und Garagen

- 1.) Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan ausgewiesenen Garagenflächen zugelassen.  
Grundsätzlich sind die Garagen im Hauptgebäude unterzubringen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.
- 2.) Die Garagen sind in massivbauweise auszuführen. Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach (0 - 5°) zu versehen und mit einer Gebäudehöhe zwischen 2,50 - 3,00 m zu erstellen.
- 3.) Zur Verkehrsfläche ist ein Stauraum mit mindestens 5,00 m einzuhalten.

### § 10 Einfriedungen

- 1.) Bei Ausführung einer Einfriedung, entlang öffentlicher Straßen und Plätze, sind die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Diese Einfriedungen bzw. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- 2.) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken, die höher als die Verkehrsflächen liegen, sind genügend hohe Stützmauern aus gestocktem Stahlbeton oder Beton zu errichten, um die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Parkplätze usw.) vor herabfallendem Erdreich zu schützen.

### § 11 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Vorplätze und Stellplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3.) Abfahrtsrampen für Kellergaragen sind nur bis zu einer max. Ausgrabungshöhe von 0,80 m zulässig.

§ 12 Gebäudefarbgebung

Für die Gebäude ist ein heller Farbton vorgeschrieben. Die Farben dürfen nicht grell und aufdringlich sein und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

V. Weitere Festsetzungen

§ 13 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das im Lageplan ausgewiesene Pflanzgebot ist baldmöglichst auszuführen und dauernd zu unterhalten.

§ 14 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

§ 15 Antennen

Die Errichtung von mehr als einer Antenne pro Gebäude ist im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen.

§ 16 Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorl.Vo. darzustellen. (siehe auch § 7).

§ 17 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht der im Lageplan einbandierten Fläche von ca. 5,1 ha.

§ 18 Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bauvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.) Der Staubgehalt der Abluft von Sieb-, Zerkleinerungs- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Emissionsquellen darf im Dauerbetrieb  $150 \text{ mg/Nm}^3$  nicht überschreiten. Im übrigen sind für den Staubgehalt die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8.9.1964 (Gem. Ministerialblatt des Bundesministeriums des Inneren S. 433) zu berücksichtigen. Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen muß heller sein als der Wert der Nr. 2 der Ringelmann-Skala.
- 2.) Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken:
- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)          | 70 dB (A)         |
| b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)            | tags 65 dB (A)    |
|  | nachts 50 dB (A)  |
| c) Kerngebiet (§ 7 BauNVO)               | tags 60 dB (A)    |
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO)                 | nachts 45 dB (A)  |
| Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)                  |                   |
| d) Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)       | tags 55 dB (A)    |
| Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)        | nachts 40 dB (A)  |
| e) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)        | tags 50 dB (A)    |
|  | nachts 35 dB (A)  |
| f) Kurgebiet, Klinikgebiet (§ 11 BauNVO) | tags 45 dB (A)    |
|  | nachts 35 dB (A). |

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.1968).

- 3.) Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt zu beantragen.
- 4.) Entlang der in den Gärten vorgesehenen Kabeltrassen der Deutschen Bundespost sind vor Abschluß dieser Verlegungsarbeiten keine Bepflanzungen durchzuführen und keine hochwertigen Oberflächen aufzubringen. Dies gilt für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Danach werden die Kabeltrassen bei Durchführung der Arbeiten den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Kosten des Grundeigentümers im Benehmen mit dem zuständigen Fernmeldebaubezirk ein PVC-Rohr auslegen zu lassen, in dem später die Kabel eingezogen werden können.

Anerkannt:  
Eutingen im Gäu, den  
Bürgermeisteramt:

Gefertigt:  
Horb a.N., den 30.6.1976  
Stadtbauamt - Referat 32 -

