

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Zahl der Vollgeschosse (Z),
- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Geschossflächenzahl (GFZ).

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m über-

schreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

**1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.2 Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 1.6.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z. B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

**1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.7.1 Die Flächen R1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.
- 1.7.2 Die Fläche R2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

**1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.8.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) entsprechend Pflanzliste zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume sind hierauf anrechenbar.
- 1.8.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.3 Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

**Hinweise:**

Die Gemeinde Eggingen kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

**Pflanzliste:**

Pflanzqualität der Bäume mindestens H mB 3xv, StU 14-16, Obstbäume StU 12-14, Verwendung von gebietsheimischem Pflanzmaterial, Befestigung mittels Dreibock, Anbringen von Verbiss- und Wühlmausschutz. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Alternativ: Pflanzung von Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Stammumfang Obstbäume mind. 12-14 cm)

Hecke geschnitten. Str. mind. 60 – 150 cm bzw. freiwachsende Sträucher

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzsträucher zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit 35° - 47° Dachneigung sowie extensiv begrünte (mind. 10 cm Substratstärke) Flachdächer und Pultdächer mit 0°-15° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (mind. 10 cm Substratstärke, extensiv begrünt) zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitten (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Für Dachaufbauten gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut, für Dacheinschnitte gilt die Dachbegrenzungskante. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,60 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.4 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine sowie extensiv begrünte Dachflächen zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich am Gebäude zulässig.

### 2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die maximale sichtbare Wandhöhe wird auf 7,5 m begrenzt und ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern. Als

unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern über 5° Dachneigung der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern mit 0-5° Dachneigung gilt die Oberkante der obersten Rohdecke. Die Wandhöhe kann im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren von Treppenhäusern etc. ausnahmsweise überschritten werden.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3.3 Auffüllungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen und so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen und Abtragungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen.

### **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

#### **Hinweis:**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

### **2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

### **2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

### **2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

### **2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Generell sind die versiegelten Flächen in künftigen Baugebieten auf ein Mindest-

maß zu reduzieren bzw. dezentral zu versickern.

Zusätzlich sind vor dem Hausanschlusskanal sogenannte Rückhaltezysternen mit gedrosseltem Ablauf zu installieren. Das Puffervolumen ist auf 0,02 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> (20 l/m<sup>2</sup>) versiegelter und angeschlossener Fläche auszulegen. Der Drosselabfluss ist auf maximal 0,005 l/s pro m<sup>2</sup> versiegelter und angeschlossener Fläche zu begrenzen. Das Mindestpuffervolumen wird auf 2 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s festgesetzt. Das Puffervolumen ist immer auf den nächsten vollen m<sup>3</sup> aufzurunden.

**Hinweis:**

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist nach § 13 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

**3 HINWEISE**

**3.1 Altlasten / Geogene Bodenbelastungen**

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Aufgrund der geographischen Lage im Schwarzwald können Belastungen des Bodens mit Arsen und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann eine Analyse nach VwV Boden gefordert werden. Überschüssiger Boden ist idealerweise vor Ort wiederzuverwenden.

**3.2 Bodenschutz**

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.4 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

### **3.5 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eggingen übereinstimmen.

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert  
Bürgermeister