

Gemeinde Eimeldingen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Neue Ortsmitte“



Textteil



# Gemeinde Eimeldingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „Neue Ortsmitte“

Auftraggeber:  
Gemeinde Eimeldingen

Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2108  
Fax +49 711 6454-2100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Berit Ötinger  
Daniela Konzi

Stuttgart, den 05.06.2020



## Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.2.1	Grundflächenzahl.....	2
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	2
1.2.3	Maximale Firsthöhen (Fhmax).....	2
1.2.4	Zahl der Vollgeschosse.....	2
1.3	Bauweise.....	2
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
1.5	Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze.....	3
1.6	Verkehrsflächen.....	3
1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	3
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
1.9	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	4
2	Örtliche Bauvorschriften.....	4
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	4
2.1.1	Dachform/-neigung.....	4
2.1.2	Dachdeckung.....	4
2.1.3	Dachaufbauten.....	5
2.2	Werbeanlagen.....	5
2.3	Nutzung von Sonnenenergie.....	5
2.4	Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge.....	5
2.5	Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten.....	5
2.6	Anzahl der Stellplätze.....	6
3	Nachrichtliche Übernahmen.....	6
3.1	Bisheriges Planungsrecht.....	6
4	Hinweise.....	6
4.1	Regenwassernutzung.....	6
4.2	Versorgungsleitung.....	6
	ANLAGE 1 - PFLANZENLISTE.....	7

## Anhang



In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

1

---

#### zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO, um 50 %, überschritten werden.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

### 1.2.3 Maximale Firsthöhen ( $F_{hmax}$ )

$F_{hmax}$  = maximal zulässige Firsthöhe.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Firsthöhen als Höchstmaße über Normalnull (NN) bis zur Oberkante First festgesetzt.

### 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen, zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).



## 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baugrenzen.  
Entlang der Dorfstraße sind Überschreitungen der Baufenster für Balkone und Erker nicht zulässig.

## 1.5 Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, wenn der nicht mit einem Gebäude überbaute Teil mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von mindestens 60 cm begrünt werden. Pro Grundstück ist nur eine Ein-/ Ausfahrt als Anschluss an die Verkehrsflächen mit einer max. Länge von 6,0 m, gemessen ab der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

## 1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Straße
- Gehwegfläche
- Fußweg

3

---

## 1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Gehrecht (GR)
- Fahrrecht (FR)
- Leitungsrecht (LR)

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücke sind möglichst als Grünflächen anzulegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen
- Auf der Freifläche des Flst. Nr. 18 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Plan)

## 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage: §§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 358), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark glänzende oder reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachten Anlagen zur Energiegewinnung.

#### 2.1.1 Dachform/-neigung

Es sind nur die jeweils im Lageplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Hauptgebäude sind Satteldächer = SD mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

#### 2.1.2 Dachdeckung

- Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Glasmaterialien als Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen.
- Für Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig. Anstatt begrünter Flachdächer können auch Dachterrassen unter Berücksichtigung notwendiger Grenzabstände angebracht werden.

### 2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss mind. 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First gebunden sein.

## 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen insbesondere auf Dächern und an Fassaden, mit bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

## 2.3 Nutzung von Sonnenenergie

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn diese in die Dachflächen integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Die Blendwirkung darf den Nachbarn nicht beeinträchtigen.

## 2.4 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Einfriedungen dürfen in der Höhe, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, 0,6 m im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken der Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen/-kreuzungen nicht überschreiten.
- Lebende Einfriedungen müssen aus standortheimischen Pflanzen bestehen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen in der erforderlichen Höhe und Breite, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der dazugehörigen Böschungen erforderlich werden, sind zulässig.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

## 2.5 Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Die Zufahrten und Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag oder gleichwertig hergestellt werden. Eine Einkiesung oder Schotterung der Zufahrten und Stellplätzen nicht zulässig, um einen Austrag auf die Fahrbahn zu vermeiden. Das Oberflächen- und Sickerwasser ist mit einer Rinne abzufangen und der Grundstücksentwässerung zu zuführen.

## 2.6 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Pro Wohneinheit ab 45 m<sup>2</sup> sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## 3 Nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Bisheriges Planungsrecht

Für Teile des nördlichen Teil des Planbereichs liegt bereits der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortskern II“ aus dem Jahr 1993 vor, der für die Flächen ein Mischgebiet (M) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorsieht. Im Süden des Plangebiets besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortskern“ aus dem Jahr 1982. Dort ist ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen, jedoch mit einer geringeren GRZ von 0,3.

Mit Satzungsbeschluss werden die Bebauungspläne „Ortskern“ und „Ortskern II“ aufgehoben.

6

## 4 Hinweise

### 4.1 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.

Es wird empfohlen die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen.

Unverschmutztes Dachflächenabwasser soll möglichst auf privaten Grundstücken versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist hierbei nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zulässig. Direktversickerungen (z. B. Schacht- oder Rigolenversickerungen) sind nicht zulässig. Eine direkte Einleitung des Regenwassers von Metaldächern aus Kupfer, Blei oder Zink ist nicht zulässig.

### 4.2 Versorgungsleitung

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, vor Baubeginn eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Verursachers.

## ANLAGE 1 - PFLANZENLISTE

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

### 1. Bäume auf privaten Grünflächen

Acer / Ahorn

Fagus sylvatica / Rotbuche

Fraxinus / Esche

### 2. Obstbäume (für die Region geeignete Sorten)

#### Äpfel:

Jakob Fischer

Boskoop

Wiltshire

Brettacher

Sonnenwirtsapfel

Bohnapfel

James Grieve

Gravensteiner

Berlepsch

Glockenapfel

Ontario

#### Birnen:

Oberösterreichische Weinbirne

Sülibirne

Gelbmöstler

Clapps Liebling

Alexander Lukas

Conference

#### Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer

oder Schüfer

Fellenberg

#### Kirschen:

Sam

Schwarze Schüttler Magda

Teickners Schwarze

Herzkirsche

Hederlinger

Schattenmorelle

#### Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

#### Reneklode:

Graf Althanns Renecode

Große Grüne Renecode

Schuler Renecode

Ouillins Renecode

#### Walnuss

### 3. Hecken und Gehölze

<i>Cornus sanguinea</i>	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
<i>Corylus avellana</i>	/ Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	/ Liguster (stark giftig)
<i>Prunus spinosa</i>	/ Schlehe
<i>Rosa canina</i>	/ Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)
<i>Grataegus monogyna</i>	/ Eingriffleger Weißdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	/ Kreuzdorn (giftig)
<i>Rosa rubiginosa</i>	/ Wein-Rose
<i>Rosa vosagiaca</i>	/ Blaugrüne Rose
<i>Sambucus nigra</i>	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
<i>Taxus baccata</i>	/ Eibe (stark giftig)
<i>Viburnum opulus</i>	/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

**Aufstellung:**

Gemeinde Eimeldingen  
Eimeldingen, den

---

Oliver Friebolin, Bürgermeister

**Bearbeitung:**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Stuttgart, den

---

Berit Ötinger

