



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

**GEMEINDE      ESCHBRONN**  
**TEILORT        MARIAZELL**  
**LANDKREIS    ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>> HOBERTEN IV<<**

1. Änderung

**ENTWURF**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.8.1	Sichtfelder
2.8.2	Leitungsrecht - 1
2.9	Herstellen von Verkehrsflächen
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.11.2	Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.12	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.12.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.13	Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Wasserschutzgebiet

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet** **(WA) - § 4 BauNVO**

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### **Nicht zulässig sind:**

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

### **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

##### **Nicht zulässig sind:**

- Hundezwinger zu gewerblichen Zuchtzwecken
- Oberirdische Gastankbehälter
- Gewächs-, Holzlager- und Gartenhäuser in Summe über 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum

**2.3**            **Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.4**            **Bauweise**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< mit Einzelhäusern, gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

**2.5**            **Zahl der Vollgeschosse**  
**(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**2.6**            **Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m.ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe bzw. bei Dachformen ohne First als höchster Gebäudepunkt definiert.

**2.7**            **Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten**  
**(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Planbereich gilt:

- Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal drei festgesetzt.

**2.8**            **Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**2.8.1**          **Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

- 2.8.2 **Leitungsrecht -1**  
Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, der Einlegung, und des Betriebes und Unterhaltens, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde Eschbronn und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.  
Das im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzte Leitungsrecht darf nicht überbaut werden und ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 2.9 **Herstellen der Verkehrsflächen**  
**(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
- Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.
- 2.10 **Kabelkästen**  
**(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.
- 2.11 **Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.11.1 **Schonender Umgang mit Grund und Boden**  
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.
- 2.11.2 **Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**  
Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.



Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## **2.12 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **2.12.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen (max. 50 % der Vorgartenfläche sind zulässig). Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei 6.0m.

### **2.12.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<<** **Baumpflanzungen**

Die mit PFF 3 bezeichneten Baumstandorte sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können den jeweiligen Situationen angepasst werden.

## **2.13 Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze**

Erstgaragen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude angebaut werden.

Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen PFF 2 sind Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten zulässig (unter Einhaltung der Ziffer 2.12.2).

Garagen und Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Vor Garagen und Carport ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante einzuhalten.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,  
DENKMALSCHUTZ  
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

**3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden. Das Referat 84 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

**4. HINWEISE**

**4.1 Wasserschutzgebiet – Zone III**

Der Bebauungsplan betrifft die Zone IIIa des Wasserschutzgebiets Nr. 325-033, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 26.07.1976. Die darin formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Gegebenenfalls ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - zu beantragen. Die Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.

**Aufgestellt:**

Eschbronn, den 15.09.2020

.....  
**Franz Moser**  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
**Franz Moser**  
Bürgermeister