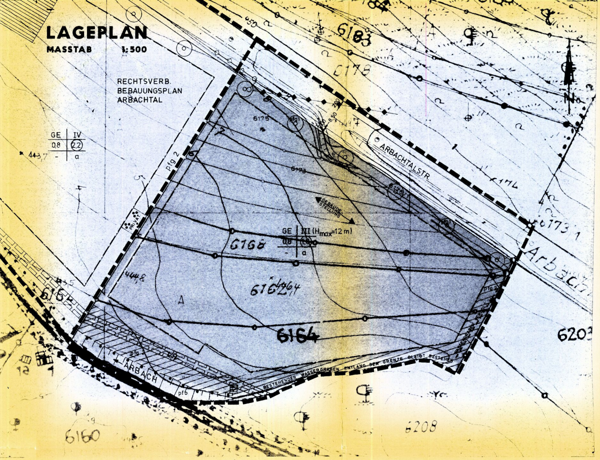

ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß PlanzV 81

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	III	Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO H max = 12 m: Höhe baulicher Anlagen
0,8	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	(1.8)	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
–		a	abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Gehweg

Leitungen

Elektro – Freileitung

Elektro – Erdkabel

Grünflächen -Private Grünflächen-

pfb — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

pfg 2 — Planzgebot: Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (Siehe Ziff. 1.8 textl. Festsetzungen)

pfg 1 — Neupflanzung von Einzelbäumen

Begrenzungslinien

Umgrenzung des Geltungsbereichs

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Gebäude- oder Firstrichtung (Siehe Ziff. 1.3 textl. Festsetzungen)

LR — Leitungsrecht

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch -BauGB-
§§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

2. Baunutzungsverordnung -BauNVO-
§§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

3. Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81-
über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes -PlanzV 1981- vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO-
Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)
Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Ausnahme: Ausnahmsweise werden Wohnungen gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen soweit ein Bedürfnis besteht.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 und 18 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: III
Grundflächenzahl : 0,8
Geschoßflächenzahl : 1,8

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit dem gesetzlichen Grenzabstand und als Grenzbauten zugelassen.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus der Einzeichnung innerhalb der bebaubaren Fläche im Lageplan. Diese bezieht sich auf die Hauptgebäudeachse.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Einfriedigungen, Beleuchtungseinrichtungen und eventuell zusätzliche nach § 14 (2) BauNVO erforderlichen Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauGB)
Wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.61 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
1.62 Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - nicht aber in den mit pfg 2 belegten Flächen - zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze mit Rasengittersteinen zu befestigen.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Für die verlegten und noch zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Leitungsrecht für die Gemeinde eingetragen.

1.8 Grünordnung (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
Pflanzbindung (pfb)
Der vorhandene Bewuchs entlang des Arbaches in der mit Pflanzbindung (pfb) belegten Fläche ist zu erhalten.

Pflanzgebot 1 (pfg 1)
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume mindestens in der dargestellten Anzahl als Solitärbäume zu planzen. Auf Großstellplätzen ist pro 10 Pkw-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2)
Die im Lageplan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und gruppenweise mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Als Pflanzenarten können wahlweise folgende Gehölze verwendet werden: Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Wildrosen, Haselnuß und niederwachsende Nadelgehölze.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 73 (1) LBO)
Die in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Gebäudehöhe von 12 m bezieht sich auf die im Mittel gemessene Höhe des gewachsenen Geländes.
Die maximale Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern mit der Oberkante der Dachflächen (z.B. Firstlinie)einzuhalten. Bei Flachdachbauten darf die Oberkante des Gebäudeabschlusses diese maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe kann mit technischen Aufbauten, die weniger als 10 % der überbauten Grundfläche betragen und höchstens 50 m² groß sind, um bis zu 3 m Höhe überschritten werden. Diese technischen Aufbauten müssen mindestens 2 m von den Gebäudeaußenwänden zurücktreten.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 73 (1) LBO)

2.21 Außenanlage
Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück und Lagerplätze sind staubfrei zu befestigen.
Freiflächen, die nicht einer der o.g. Nutzung dienen, sollen vorwiegend als Rasenfläche angelegt und gruppenweise mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (Pflanzenarten siehe pfg 2).

2.22 Uferschutz
Im Bereich eines ca. 15 Meter breiten Streifens entlang der Bachböschungsoberkante des Arbaches dürfen Erdbewegungen (Abtragungen und Auffüllungen)nur im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt -untere Naturschutzbehörde- vorgenommem werden.
Im Bereich dieses ca. 15 Meter breiten Streifens dürfen keine Einfriedigungen, Parkplätze oder sonstigen Bauwerke errichtet werden. Bäume, Sträucher und ähnliches müssen in diesem Bereich nach Verlangen der Wasserbehörde bei Flußbauarbeiten nach Bedarf ohne Entschädigung entfernt werden. Die Art und Weise der Bepflanzung sowie der Gehölzpflege in diesem Bereich sind einvernehmlich mit der Wasserbehörde zu bestimmen und durchzuführen.

2.23 Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtig.
Zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu 2 m Höhe.

2.24 Dachdeckung
Für die Dachdeckung ist ein gedeckter Farbton und nichtglänzendes Material zu wählen.
Dachflächenwerbung sowie die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe - bei Flachdächern oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

Fertigung f.d. Gemeinde

GEMEINDE ENINGEN U.A.

LANDKREIS REUTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

ARBACHTAL ERWEITERUNG

Gz.: 31/4-621.41-ma /te
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Reutlingen, den 02 Nov. 1988
Landratsamt
– Bauamt
LANDRATSAMT REUTLINGEN
Maisack

VERFAHRENSANGABEN

Aufstellungsbeschluß:	(§ 2 (1) BauGB)	18.12.86
Bekanntmachung:	(§ 2 (1) 2 BauGB)	23.12.86
Bürgerbeteiligung:	(§ 3 (1) BauGB)	08.03.88
Bekanntmachung:		26.02.88
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	(§ 4 (1) BauGB)	16.07.87 - 25.09.87
öffentliche Auslegung:	(§ 3 (2) BauGB)	18.07.88 - 19.08.88
Bekanntmachung:	(§ 3 (2) 2 BauGB)	08.07.88
Satzungsbeschluß:	(§ 10 BauGB)	08.09.88

Ausgefertigt Eningen, den 08.09.88

Steinhilber/Bürgermeister

Genehmigung, Anzeige:	(§ 11 BauGB)	02.11.88
Bekanntmachung/Inkrafttreten:	(§ 12 BauGB)	11.11.88

Ausgefertigt Eningen, den 11.11.88

Steinhilber/Bürgermeister

GEFERTIGT: 04.05.88/18.05.88/30.08.88
ING.-BÜRO FÜR PLANUNG UND VERMESSUNG
WERNER BECHTLE, ENINGEN, TEL. 07121/88145