

A) **Rechtsgrundlagen**

- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 27.12.1993.
 - das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmg) i.d.F. vom 28.04.1993.
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993.
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.
 - die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 - zuletzt geändert am 23.07.1993.

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden planungs- und baurechtlichen Vorschriften werden aufgehoben.

B) **Schriftliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) - entsprechend Planeintrag.

Für die Flächen zwischen der Straße "Auf der Bag", der Fichte- und der Brühlstraße sowie für die Gebäude Fichte-straße Nr. 6-12 wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet (§ 30 (2) BauGB).

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

Zahl der Vollgeschosse (Z) entsprechend Planeintrag.

Das Höchstmaß für die Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der Höhenbegrenzung nach Abschnitt II Nr. 7. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Für die bebauten Flächen zwischen der Straße "Auf der Bag", der Fichte- und der Brühlstraße sowie für die Gebäude Fichte-straße Nr. 6-12 wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet (§ 30 (2) BauGB).

Die zulässige Grundfläche darf im Gebiet WA 1 durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie die dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern wird das Maß der baulichen Nutzung gemeinsam ermittelt.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Abweichende Bauweise (a) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m - wie sie sich aus den Baugrenzen ergeben - zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen (§ 23 (1) und § 16 (5) BauNVO).

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze parallel zum Leinsbach und der Fläche für die Wasserwirtschaft sind ständig unüberbaut zu lassen.

6. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme auf den in Ziffer 5 genannten Flächen entlang des Leinsbaches auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im nicht überbaubaren Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze nicht zulässig.

7. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

8. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Bereiche innerhalb der im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung über 70 cm ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

9. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind** (§ 9 (1) 24 BauGB).

Entlang der Metzinger Straße und der Straße "Auf der Bag" sind bei Aufenthaltsräumen, die diesen Straßen zugewandt sind, Lärmschutzfenster der Klasse III (VDI-Richtlinie 2719) einzubauen.

10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Standorte für die Pflanzung von Bäumen sind ungefähre Standorte für heimische Laubbäume. Die Bäume sind zumindest in der dargestellten Anzahl zu pflanzen, abgängige sind zu ersetzen.

11. **Flächen, deren Böden durch umweltgefährdende Stoffe belastet sein können** (§ 9 (5) 3 BauGB)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.

II **Baurechtliche Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 73 (1) 1 LBO)

WA 1, 2, 3 Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Sonderdachformen zugelassen.

WA 4 Es ist nur Satteldach zulässig.

Dachneigung siehe Planeinschrieb.

2. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** (§ 73 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind nach Maßgabe der "Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln" der Gemeinde Eningen vom 20.6.1991, rechtsverbindlich seit 02.10.1991, zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3. **Äußere Gestaltung** (§ 73 (1) 1 LBO)

Materialien und Farbgebung der einzelnen Bauteile sind aufeinander abzustimmen.

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauteile solartechnischer Engergieanlagen (Sonnenkollektoren) sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten.

Verputzte Flächen sind in hellen Farben auszuführen.

Die Dacheindeckung hat in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und -farbe sowie Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Fassadenabwicklung der Gebäude zur Metzinger Straße mindestens zweimal durch Rücksprünge in einer Breite von mindestens 3,0 m und in einer Tiefe von mindestens 1,0 m deutlich zu gliedern.

4. **Freileitungen** (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 73 (1) 5 LBO)

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Die nicht überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen und mit Vegetationssubstrat aufzufüllen. Die Vegetationsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Oberfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Offene Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig (z.B. Rasenpflaster).

6. **Einfriedungen** (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. 1,0 m ansonsten max. 1,20 m hoch sein.

Ausnahmsweise können bei Doppel- und Reihenhäusern Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen höher sein.

7. **Gebäudehöhen** (§ 73 (1) 7 LBO)

Die zulässigen Firsthöhen werden als Höchstgrenzen festgelegt - siehe Planeinschrieb.

Unterer Bezugspunkt: Im WA 1 und WA 3 ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der jeweils senkrecht vor der Mitte der einzelnen Gebäude liegenden Gehwegangrenzung. Die Ermittlung des unteren Bezugspunktes ist auch für nebeneinander liegende Reihen- oder Doppelhäuser mit gleicher Firsthöhe zulässig. Im WA 2 wird die Firsthöhe auf 486,25 m üNN festgelegt.

C) **Hinweise**

1. **Höhenlage**

Die Höhenlage des zukünftigen Geländes und die Erdgeschoßfußbodenhöhe werden von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 11 (2) LBO festgelegt.

2. **Bauantrag**

Den Bauantragsunterlagen sind mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen mit Darstellung des vorhandenen und des geplanten Geländes am Hausgrund (vgl. B II 7b).

3. **Lärmschutzfenster**

Die Festsetzung in Ziffer B I 9 (besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen) ist wie folgt, begründet:

Die Metzinger Straße ist eine Landesstraße (L 380 a) mit einer Belastung von 12.000-14.000 Kfz/24 h. Deshalb ist davon auszugehen, daß bei den Gebäuden entlang dieser Straße mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, die den Grenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet laut DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987) von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht übersteigen.

Bei den Gebäuden entlang der Nordseite der Straße "Auf der Bag" ist an Werktagen zwischen 6.30 und 19.00 Uhr ebenfalls mit Lärmimmissionen zu rechnen, durch die zusammen mit dem Verkehrslärm, der von der Metzinger Straße ausgeht, der Grenzwert von 55 dB (A) überschritten wird.

4. **Bushaltestelle**

Entlang der geplanten Neubebauung an der Metzinger Straße wird eine Bushaltestelle für den örtlichen und überörtlichen Personenverkehr eingerichtet.

5. **Bachrenaturierung**

Die Gemeinde führt ein Renaturierungsprogramm ihrer Bäche durch. Die hierfür erforderliche Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird planungsrechtlich gesichert.

6. **Wiederverwertung von Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich vor Ort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Der überschüssige, zwischengelagerte Erdaushub kann über die beim Landratsamt Reutlingen, Abfallwirtschaftsamt, eingerichtete Bodenbörse weitervermittelt und einer entsprechenden Verwertung zugeführt werden.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/Dachneigung (s. B II 1.)

Traufhöhe maximal

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugebiete WA1 - WA4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) Z

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ

Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 73 (1) 7 LBO)

BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E/D offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(1) BauNVO)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung der Gebäudehauptkörper

FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen

Stellplätze

Zufahrt Tiefgarage (verbindlich)

Zufahrtsverbot

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen:

Gehweg und Radwegflächen

Fahrbahnflächen

Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen (entsprechend § 127 (2) 4 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Parkierungsflächen

Mischfunktionsfläche für Fahren und Gehen

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafostation im Untergeschoss

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserfläche (Leinsbach) mit Uferböschung

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN; DIE BINDUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

Flächen mit Pflanzgebot für grosskronige Bäume

Flächen mit Pflanzgebot für mittelkronige Bäume

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung des Bebauungsplanes

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

SD Satteldach (§ 73 (1) 1 LBO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können (§ 9 (5) 3 BauGB)

Abbruch baulicher Anlagen

Gebäude, geplant (unverbindlicher Hinweis)

- Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 (1) BauGB und § 73 LBO durch Beschluss des Gemeinderats Eningen u.A. vom 03.03.88 / 25.10.90
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gem. § 2 (1) BauGB am 07.12.1990
 - Bürgerbeteiligung** gem. § 3 BauGB am 18.12.1990
 - Beteiligung Träger Öffentliche Belange** gem. § 4 BauGB 18.01.1991
 - Auslegungsbeschluss** gem. § 3 (2) BauGB durch Beschluss am 14.04.1994 wiederholt am 13.10.1994
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses** gem. § 3 (2) BauGB im Enginger Amtsblatt am 24.05.1994 wiederholt am 21.10.1994
 - Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB vom 01.06.1994 bis 31.06.1994 wiederholt vom 02.11.1994 bis 02.12.1994
 - Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB und § 73 LBO am 02.07.1995
 - Genehmigung/Anzeige** gem. § 11 BauGB und § 73 (5) LBO durch das Landratsamt Reutlingen mit Erlass vom Nr.
 - Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit** gem. § 12 BauGB ab 26.01.1995
- Ausgefertigt Eningen u.A., den 05. Juni 1995
Bürgermeister

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Eningen u.A.

Bebauungsplan Bag - Süd

Vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB

Geltungsbereich der Änderung: — — — — —

Planzeichenerklärung

für geänderte Planzeichen

- GA Garagen
- ST Stellplätze
- FH max. Firsthöhe als Höchstgrenze
- ü.R.d.o gemessen über Randsteinoberkante

Verfahrensvermerke:

- Änderungsbeschluss des Gemeinderats: vom 17.07.1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: vom 24.07.1997 bis 15.09.1997
- Beteiligung der Betroffenen: vom 19.03.1998 bis 30.04.1998
- Satzungsbeschluss: vom 14.12.2000
- Ausgefertigt Eningen u.A., den 15. DEZ. 2000
Bürgermeister
- Inkrafttreten / Bekanntmachung
Anzeige gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 22. DEZ. 2000

Gefertigt: Ingenieurbüro für Vermessungstechnik
Dieter Gugel
Novallweg 4
72770 Reutlingen
Tel. 07121 / 550525
Fax. 07121 / 550577

Bebauungsplan " Bag - Süd "



Gemeinde Eningen u.A.

M 1:500



Architekt:
Partnerschaft
Stuttgart

ARP
Ziegelstraße 128
70393 Stuttgart
Tel. 0711 55 65 17
Fax 0711 53 26 81

12.01.1995