



**WÜHNPLAN "SCHILLERSTRAßE / IN DER RAITE" in der Fassung vom 20.01.1992**

- WÜHNVORSCHRIFTEN**
  - Bauweise** (Baup) i.d.F. vom 08.12.1986 (DGB. 1. S. 225)
  - Bebauungsverordnung** (BaupVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (DGB. 1. S. 132)
  - Planzieltverordnung** (PlanZV) i.d.F. vom 16.12.1990 (DGB. 1. S. 58)
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) i.d.F. vom 22.11.1983 (DGB. 1. S. 77), Besondere DGB. 1984 S. 119, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (DGB. B.426)
- NEUTRINDE VORSCHRIFTEN - AUSWEISKRAFTZEITEN**
- PLANRECHTLICHE FESTZIEHUNGEN**

Zusätzlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehenden planungs- und baurechtlichen Vorschriften werden aufgeführt.

- Art der baulichen Nutzung**
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet (EG)** § 8 BauVO  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauVO zulässig.  
Tankstellen gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 3 BauVO sind zulässig, ebenfalls ebenfalls nicht zulässig sind Vergewaltigungen (§ 9 Abs. 3 Ziff. 3 BauVO). Die Ausweisung nach § 9 Abs. 3 Ziff. 1 + 2 BauVO sind allgemein zulässig.
  - Mischgebiet (MI)** § 6 BauVO  
§ 4 Abs. 2 Ziff. 4 bis 8 und Abs. 3 BauVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Nutzungen und Anlagen dieser Art sind somit nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zahl der Vollgeschosse** (siehe Planzeichens) § 20 Abs. 1 BauVO
  - Grundflächenzahl** (siehe Planzeichens) (GRZ) § 19 BauVO
  - Gewerbeflächenzahl** (GFZ) § 20 Abs. 2-4 BauVO (siehe Planzeichens)  
auf die zulässige Gewerbeflächen werden die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht angerechnet. (§ 21a Abs.1 BauVO)
- Bauweise**  
Für den Flächbereich wird die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe - festgesetzt. (§ 22 Abs. 1 + 2 i.V.m. Abs. 4 BauVO)

- Überbauten Grundstücksflächen**  
Die überbauten Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs. 1+3 BauVO)
- Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauVO  
offene, unterdeckte Stellplätze sind in dem überbauten und in den unterbauten Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Sie sind erdreich oder in unterirdischen Bereichen. Überirdische Garagenbauten sind weder als Einzelanlagen noch als Gesamtbauwerk bzw. Anlagenkomplex zulässig. Dies gilt auch für Stellplatzgaragen. Ausnahmen können für LKW- und Lieferwagen garagen zugelassen werden.
- Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauVO  
Die Stellung der baulichen Anlagen hat entsprechend der im Plan dargestellten Hauptgebäudeausrichtung zu erfolgen.
- Planzieltvorschriften** § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauVO  
- **Planbindung** § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauVO Die im Plan eingezeichneten Einzelhöhen sind zu erhalten.  
- **Planangebot** § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauVO Die im Plan eingezeichneten Standort für die Planbindung von Häusern sind unter Berücksichtigung der tatsächlichen Lage der Häuser sind zumindest in der dargestellten Anzahl zu pflanzen, abgesehen sind zu ersetzen.

- Anschließen der Grundstücke an die Verkehrsanlagen** § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauVO  
Im Bereich der im Plan eingezeichneten St- und Abfuhrwege sind Anschlüsse der Grundstücke an die öffentlich Verkehrsanlagen nicht zulässig.
- Ob- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauVO  
Die im Plan mit Ob- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Allgemeinheit. Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde Enlingen u.A. je nach auf Dritte übertragen werden.

- BAURECHTLICHE FESTZIEHUNGEN** § 73 LBO
  - Dachform** § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO  
Im Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
  - Dachaufbauten** § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO  
Dachaufbauten sind zulässig.  
**Hinweis!** Bei geneigten Dächern ist die Nutzung der Gewinde-Stränge u.A. vom 20.06.1991, rechtsverbindlich seit 22.12.1991, über die Zulassung von Dachaufbauten und Dachergößen zu beachten.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO  
Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Bauteile solarthermischer Heizungsanlagen.  
Verputzte Flächen sind in hellen Farben auszuführen. Die durchsichtigen geneigten Flächen hat in den Rahmen rot zu streichen zu erfolgen. Materialien und Farbgebung der einzelnen Baukörper sind aufeinander abzustimmen.
- Werbeanlagen** § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO  
Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zu errichten.  
Dachflächenwerbung sowie die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb - der Traufkante geneigter Dächer ist unzulässig. - der Traufkante bei Flachdächern ist unzulässig.

- Gestaltung von Vergärten und unterbauten Grundstücksflächen sowie Einfriedigungen** § 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO  
Vergärten und unterbauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Aranis- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Zäune sind nur oberhalb von Hauptgebäuden bis zu einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig.
- Freileitungen** § 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

- HINWEISE**
  - Die Höhenlage der baulichen Anlagen (BPA) wird in Geländeformverfahren von der ausrichtungsbezogenen Festlegung der Baustragunterlagen sind zwei Geländeschichten beizufügen.  
Der Erdschub soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundriss verwendet werden. Den Baustragunterlagen ist eine Darstellung (Zeichnerisch und rechnerisch) des Erdmassenausgleichs beizufügen.
  - Für das Plangebiet wurde eine Konzeption zur Energieversorgung entwickelt. Planung und Bauausführung haben unter Berücksichtigung des Gutachtens der Energiegesellschaft Lux, Kaiser + Partner von April 1991 zu erfolgen.
  - Wohnanlagen im Bereich der privaten Freizeitanlagen (z.B. Ob- und Fahrwege, Terrassen) sollen auf dem unbedeutendsten Bauschritt werden. Die Bebauung soll mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen. Stellplätze sollten nur wasserbuchtartig befestigt werden, sofern auf diesen Flächen keine wasserführenden Flächen bewegt werden.
  - Auf Flachdächern wird aus ökologischen Gründen eine Begrünung empfohlen.
  - Auf mögliche Boden- bzw. Grundkontaminationen auf dem ehemaligen Brauereigrundstück wird hingewiesen.

**ZEICHNERKLÄRUNG**

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (1) BauVO

Umgrenzung anschließender Bebauungspläne

Nutzungsgebiete § 9 (1) + 2 BauVO i.V.m. BauVO

Verkehrsfäche § 9 (1) (1) BauVO

Segmente § 9 (1) 2 BauVO, § 23 (1) BauVO

Planangebot § 9 (1) 25a BauVO

Planbindung § 9 (1) 25b BauVO

Fläche für den Gewerbeort (Feuerwehr) § 9 (1) 5 BauVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. Ziff. 15a PlanZV

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung gem. Ziff. 15a PlanZV

Mit Gab-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BauVO

Fläche für Versorgungsanlagen (Trastation) § 9 (1) 12 BauVO

Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Hauptgebäudeausrichtung § 9 (1) 2 BauVO

Gebäude zum Abbruch vorgesehen

Stellplatzangebot wird im Bereich von Grundstücks-einfriedigungen aufgeführt

Private Stellflächen

Flächen für Abgrabungen § 9 (1) 26 BauVO

**VERFAHRENSANGABEN**

**Aufstellungsbeschluss** § 2 Abs 1 BauGB  
Bekanntmachung am 03.12.1990

**Bürgerbeteiligung** § 3 Abs 1 BauGB  
Bekanntmachung am 03.12.1990

**Befreiung der Träger öffentlicher Belange** § 4 Abs 1 BauGB  
bis 05.03.1991

**Auslegungsbeschluss** § 3 Abs 2 BauGB  
Öffentliche Auslegung am 26.11.1991

**Satzungsbeschluss** am 30.01.1992

Ausfertigt: Enlingen u.A., den 31.01.1992

Anzeige: § 11 Abs 1 BauGB

Bekanntmachung / Inkrafttreten: § 12 BauGB am 24.04.1992

Ausfertigt: Enlingen u.A., den 24.04.1992

**ORTSBAUMAT ENINGEN U. A.**

KREIS REUTLINGEN  
GEMEINDE ENINGEN U. A.

ANGELEGER  
Plan-Nr.  
Datum  
Beschluss

**BEBAUUNGSPLAN**  
SCHILLERSTRASSE/IN DER RAITE  
in der Fassung vom 30.01.1992

LAGEPLAN  
Maßstab: 1 : 500