



**TEXTTEIL** in der Fassung vom 22.10.1999

**A. Rechtgrundlagen**  
 Es gelten: - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2645)  
 - die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28.11.1983, (MBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1995 (GBl. S. 51)  
 - die Planzielverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

**B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bauplanerische Vorschriften werden aufgehoben.**

**C. Textliche Festsetzungen**  
 In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgelegt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)**

**1. Bauliche Nutzung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**  
 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
 Nicht zulässig sind Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 (2) BauNVO) sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen.  
 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) siehe Einschrieb im Plan  
 1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse: 1  
 Ergibt sich aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ein als Vollgeschosd anzurechnendes Untergeschosd, so kann dies, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, ausnahmsweise zugelassen werden.  
 1.1.2.2 Gemäß § 21 a BauNVO sind die Flächen von notwendigen Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sowie von Garageschossen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht auf die zulässige Grund- und Geschosflächen anzurechnen.

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB + § 22 BauNVO)**  
 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Pro Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

**2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB)**  
 siehe Einschrieb im Plan  
 Die in Plan angegebenen Gebäudehauptrichtungen sind einzuhalten.

**2.2 Garagen (§ 9 Abs. 1 (4) BauGB)**  
 Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten. Ausnahmeweise können sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern ein Maßstab von 5m vor der Grundstücksgrenze aus gemessen eingetragenen sind innerhalb der privaten Grundfläche sind keine Garagen zulässig.

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Erdgeschosdflächenhöhen (EFH) der Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt unter Berücksichtigung von 11, 2, 3.

**4. Pflanzengröße und Landschaftserhaltung (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB)**

**4.1 Pflanzbindung und Pflanzangebot (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB)**  
 Die vorhandenen Obstbäume sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, zum Schutze des Landschaftsbildes dauernd zu erhalten.  
 Obstbäume, die im Zuge von Bauarbeiten zwingend gefällt werden müssen oder die aus sonstigen Gründen beseitigt werden oder eingehen, müssen durch Hauptpflanzen ersetzt werden.  
 4.2 Zur Erhaltung des Streubestandtes sind die im Plan dargestellten Obstbaumreihen dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische Obstbäume (Hochstämme) zu ersetzen.

**5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
 Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hauswirtschaftliche Anlagen wie Toggelochkloppentage und Wäschetrocknungsplatz sowie Anlagen von nicht überdachten Schwimmbädern, Kinderspielflächen, Kleingewächshäusern und Möbllagerstuppen bis max. 2,5 m<sup>2</sup> ungebaut zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)**

**1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)**  
 siehe Einschrieb im Plan  
 Die in 1.5 genannten Holzgaupenschuppen sind mit Pult- oder Satteldach zu versehen.

**2. Andere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 LBO)**

**2.1** Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Verputzte Flächen sind in hellen Farben auszuführen. Für die Dachbedeckung sind Farben in den Tönen rot bis rotbraun zu verwenden. Materialien und Farbgebung der einzelnen Bauteile sind aufeinander abzustimmen.  
 Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bauteile solarthermischer Anlagen und Kleingewächshäuser.

**2.2** Grenzgaragen müssen so gestaltet werden, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk errichtet werden kann. Garagen und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant und gestalterisch abgestimmt werden, auch wenn deren Errichtung vorerst zurückgestellt werden soll.

**2.3** Traufhöhen (§ 73 Abs. 1 (7) LBO)  
 Das Höchstmaß zwischen festgelegter Erdgeschosdflächenhöhe (EFH) und Dachtraufe, gemessen im Schnittpunkt von Baugrund und Dachhaut, beträgt max. 3,30 m.

**3. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 (4) LBO)**

**3.1** Wiederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

- 4. Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 (5) LBO)**  
 Die privaten Freiflächen sind als gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen. Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.  
 Im Bereich der Obstbaumreihen dürfen Einfriedigungen die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als Einfriedigungen sind sowohl Laubhecken als auch offene Säune ohne Fundamente und Sockel zulässig.
- 5. Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 (3) LBO)**  
 Außenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs unzulässig. Ein Weltweitverkabelungssystem wurde im Rahmen der Erschließung "Hornle/Sommerhalde" für alle Grundstücke bereitgestellt.
- 6. Auffüllungen und Abzurrungen (§ 73 Abs. 2 (1) LBO)**  
 mit einem Volumen von mehr als 50 m<sup>3</sup> oder mehr als 1 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- D. Hinweise**
- I. Geologische Verhältnisse**  
 In benachbarten Gebieten "Hornle" wurden wasserempfindliche, tonige Böden angetroffen, die bei Wasserzutritt stark schwinden können. Es ist anzunehmen, daß im Gebiet "Winterhalde" ähnliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind, weshalb
- 1.** bei Baugruben tiefer als 15 k das UG biegesteif auszubilden und statisch so zu bewehren ist, daß Rutschungen und Setzungen gefahrlos aufgenommen werden können,  
**2.** die Baugrube nicht längere Zeit offenhalten darf, die Böschungflächen abzudecken und zu entwässern sind,  
**3.** ausreichend funktionsfähige Drainagen vorzusehen sind,  
**4.** bei Baugruben, die tiefer als 2 m in das Gelände ein-schneiden, ein Baugrundergütchen nachzuweisen ist.
- Auf die baugrundergütchen des Ing.-Büros Haack von 24.04.1970 und dem Gutachten des Geologischen Landesamts Baden-Württemberg vom 01.07.1970 wird hingewiesen.
- Beide Gutachten können möglicherweise ein zusätzliches Einsturzrisiko für ein Baugrundergütchen nicht ersetzen (vgl. § 1 Abs. 4 Bauverf.VO).
- II. Zum Baugenehmigungsverfahren sind neben den sonstigen Bauvorschriften zwei Geländeschnitte einzureichen.**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (9 Abs. 1 BauGB)	I	ZAHL DER VOLLSCHOSSE (15 BauNVO)
GRZ	GRUNDSTÜCKSFLÄCHENZAHLEN (15 BauNVO)	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (15 BauNVO)
0	OFFENE BAUWEISE (15 BauNVO)	△	MINDESTWÄNDEN ZULÄSSIG (15 BauNVO)
SB	SATTELDACH 30-35° DACHNEIGUNG	FD	FLACHDACH
—	BAUGRENZE	—	—
—	FIRSTRICHTUNG	—	—
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG	—	—
—	GEHWEG	—	—
—	KANAL	—	—
—	SCHWAMMBODEN	—	—
—	UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSBEREICHES	—	—
—	LEITUNGSPUNKT FÜR ELEKTROLEITUNG	—	—
—	—	—	PRIVATE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	—	—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**LANDKREIS REUTLINGEN  
 GEMEINDE ENINGEN U.A.**

**BEBAUUNGSPLAN  
 » WINTERHALDE «**

Stand: 09.04.1999  
 Eine Vertiefung von Rechtsvorschriften wird nicht gefordert.  
 Reutlingen, den 08. April 1999  
 Landkreisdirektor  
 - Enning -

**VERFAHRENSANGABEN:**

Auftraggeber:	§ 73 LBO	Geometrisches Dienstamt	vom 28.05.1989
Öffentliche Darlegung und Anhörung:	§ 22 BauNVO	Baugenehmigung	am 22.11.1983
Billigung des Entwurfs:	§ 22 BauNVO	Baugenehmigung	besetzt gemacht am 8.11.1983
Öffentliche Auslegung:	§ 101 BauGB	Beschluß des Gemeinderats	vom 07.03.1989
Setzungsbescheid:	§ 16 BauGB	Auslegung	am 02.10.1989
Ausfertigung:	§ 16 BauGB	Auslegung	am 22.03.1989
Bestellung gemäß § 11 BauGB		Landratsamt Reutlingen Stadt	vom 09.04.1990
Ortsübliche Bekanntmachung			am 24.04.1990
Ausgefertigt			
Entworfen			
Planmäßig am 07.06.1989/01.08.1989/23.10.1989			

**VERMESSENDUNG UND VERMÄSSUNG**  
 E. B. E. H. A. H. O. D. R. E. K.  
 F. U. L. I. N. G. E. N.  
 D. I. E. R. S. T. R. A.ß. E. 10. TEL. 071 31 20 91