



ZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - 1,0 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - neue Baugrenze
 - alte Baugrenze
 - Einschnitts- und Auffüllböschungen
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 + 11 BauGB)**
- Ga/Gau/Cp/St/Tga Garage / Garage unterirdisch (erdüberdeckt) / überdachter Stellplatz (Carport) / Stellplatz/Tiefgarage (Garagenzone) - unterirdisch
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**
- Gr/Lr mit Geh- und Leitungsrechten für Anlieger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung der Bebauungsplanänderung
- Füllschema der Nutzungsschablone:**
- | Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung |
|-----------------------|--|
| Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl |
| Bauweise | Dachform und Neigung |
- Abkürzungen:**
- B Bezugshöhe
 - FD Flachdach
 - SD 35-40° Satteldach als Dachform aufgehoben
 - Abgrenzung des Grundstücks



**Bebauungsplan
Augenried IV
- 3. Änderung**

Flst.-Nr. 8358

Bearbeitung GEMEINDE ENINGEN UNTER ACHALM
Kreis Reutlingen



Architekt FUSI & AMMANN ARCHITEKTEN
Michael-Bitzer-Str. 3
72461 Albstadt
Shanghaiallee 18
20457 Hamburg
Tel. +49 / 7432 / 200901-0
Fax +49 / 7432 / 200901-20
architekten@fusi-ammann.com
Tel. +49 / 40 / 380367-55
Fax +49 / 40 / 380367-57
architekten@fusi-ammann.com

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:	15.12.2004/24.06.2010/08.10.2015
Auslegungsbeschluss	08.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	16.10.2015
Öffentliche Auslegung	26.10.2015 bis 25.11.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.10.2015 bis 25.11.2015
Satzungsbeschluss	03.06.2016
Bekanntmachung/ Inkrafttreten	25.01.2019

Gezeichnet	Erstellungsdatum	Blattformat	Maßstab
TM/HM	28.07.2015/ 11.01.2016	297 x 420	1:500

Ausgefertigt:
Eningen unter Achalm, 25.01.2019
Gez. Schweizer Bürgermeister

SATZUNG **über den Bebauungsplan „Augenried IV – 3. Änderung“**

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz, BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. Nr. 20, S. 501) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm den Bebauungsplan „Augenried IV – 3. Änderung“ in seiner öffentlichen Sitzung am 03.02.2016 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes) von FUSI & AMMANN ARCHITEKTEN i.d.F. vom 28.07.2015/11.01.2016 maßgebend. Die Änderungen des zeichnerischen Teiles berühren die im Bebauungsplan "Augenried IV" mit den Flst. Nrn. 8358 - 8363, bezeichneten Grundstücke,, die zu einem Flst. Nr. 8358 verschmolzen werden.

§ 2

Inhalt der Änderung

- (1) Die Änderungen des zeichnerischen Teils sind dem Lageplan von FUSI & AMMANN ARCHITEKTEN vom 28.07.2015/11.01.2016 zu entnehmen.
- (2) Auf dem zukünftigen Flst. Nr. 8358 werden statt Satteldächer Flachdächer zugelassen.
- (3) Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Augenried IV“ vom 19.03.1999, zuletzt geändert am 13.05.2005, werden nicht verändert.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Ausgefertigt:
Eningen unter Achalm, 25.01.2019

Gez.

Schweizer
Bürgermeister

Begründung der 3. Bebauungsplan-Änderung "Augenried IV"
- Eningen unter Achalm
Fl.-St. Nr.: 8358

Albstadt, 24.07.2015

red.: Eningen unter Achalm, 01.09.2015/07.01.2016KL

Für die Realisierung des Projektes CSH #4 Eningen der GWG Reutlingen sind zwei Änderungen im Bebauungsplan "Augenried IV" in der Gemeinde Eningen unter Achalm notwendig. Diese Änderungen betreffen die Baugrenzen und die Dachform auf dem zukünftig mit Flst. Nr. 8358 bezeichneten Grundstück, das aus der vermessungs-technischen Verschmelzung der Flst. Nr. 8358 bis 8363 entstehen soll.. Die Geh- und Leitungsrechte bleiben an den bisherigen Stellen erhalten.



Die erste Änderung betrifft die Baugrenzen. Diese definieren im aktuellen Bebauungsplan drei einheitliche und großflächige Baubereiche, die massive langgestreckte Baukörper zulassen. Bei der vorgeschlagenen Änderung der Baugrenzen werden fünf kleinere Baufelder definiert. Diese sind auf die geplanten mehrgeschossigen Gebäude ausgelegt. Die neuen Baufelder, ermöglichen eine bessere und harmonischere Verbindung der geplanten neuen Bebauung und der bestehenden Gebäude.

Die Baukörper, welche in den neuen Baufeldern realisiert werden, gruppieren sich rund um einen inneren Raum, als zentraler gemeinsamer Hof und stehen parallel zu den angrenzenden Straßen. Die neuen Baufelder ermöglichen einige freie Lücken zwischen den einzelnen Baukörpern. Diese wirken als freie durchgehende Räume zwischen Straßen und Innenhof, welche eine Transparenz zwischen den Bauvolumina ermöglichen und somit die interessante Topografie des Ortes wahrnehmbar machen. Zusätzlich haben hierdurch die bestehenden Gebäude in der Stufenstraße geöffnete Blickachsen talabwärts.

Die gleichzeitige und einheitliche Planung und Realisierung der Bebauung auf dem genannten Grundstück ist außerordentlich wichtig. Diese ermöglicht ein Ensemble auf dem Areal zu entwickeln, mit einer homogenen architektonischen Gestaltung der Baukörper (Materialien, Farben und Details). In diesem Ensemble wird eine angemessene Fragmentierung der Bebauung durch die neuen kleineren und getrennten Baufelder möglich und gestalterisch umgesetzt.

Die zweite Änderung betrifft die Dachform. Z.Zt. sind im Bebauungsplan "Augenried IV" die vorgesehenen Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 40° auszuführen. Die entsprechende Hauptfirstrichtung ist im Lageplan eingetragen. Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer auszuführen. Die vorgeschlagene Änderung der Dachform sieht Flachdächer für alle Hauptgebäude vor.

Der Grund dafür ist, dass Satteldächer mit der aktuell geforderten Neigung ein deutlich höheres Bauvolumen erzeugen. Die sehr hohen Firste würden in diesem Fall die Sichtbeziehungen über das neue Ensemble in Richtung Tal von vielen Nachbargrundstücken aus verschlechtern. Zusätzlich wäre von diesen Nachbargrundstücken durch die Länge der Baukörper und durch die Höhe der Firste ausschließlich eine Wahrnehmung der rein geneigten Dachflächen möglich.

Ein weiterer Grund für die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist, dass die Gebäude mit einem innovativen Bausystem realisiert werden, das einen hohen Anteil an vorgefertigten Bauteilen vorsieht. Diese Systembauweise ermöglicht eine hohe architektonische und bauliche Qualität, indem es eine sehr effiziente und gezielte Verwendung der Ressourcen und die Vorteile der Vorfertigung anwendet. Die Effizienz des Bausystems ist allerdings mit der Realisierung der Flachdächer verbunden. Eine Realisierung mit geneigten Dächern wäre im vorliegenden Fall unwirtschaftlich und ungünstig für die architektonische und bauliche Qualität.

Die Dachflächen werden zum Teil begrünt und zum Teil als Terrassenflächen benutzt werden. Die Nutzung als Terrassenflächen ermöglicht es, zusätzliche Balkonflächen zu vermeiden und somit das gesamte Bauvolumen zu reduzieren. Die Dachbegrünung macht die Wahrnehmung von den Nachbargrundstücken aus angenehmer und wirkt konsequent mit der gesamten Außenraumgestaltung, welche durch Terrassierungen geprägt ist. Die begrünter Dachflächen und Terrassierungen sind nicht nur gestalterische Elemente, welche die besondere Topografie des Ortes thematisieren, sondern wirken als Retentionsfläche und ermöglichen eine nachhaltige Versickerung des Regenwassers vor Ort.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB 2004 sind gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden nicht geändert. Baugrenzen werden flächenneutral an die geplanten Baukörper angepasst.

Von der Planänderung ebenfalls nicht betroffen sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Auch es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB 2004 genannten Schutzgüter (Natura 2000-, FFH-, Vogelschutzgebiete). Im vereinfachten Verfahren wird deshalb von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und von Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.



Bebauungsplan „Augenried IV – 3. Änderung“

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zu besonders und streng geschützten Arten sind zu beachten. Das Plangebiet liegt im Südosten von Eningen unter Achalm innerhalb des Siedlungsbereichs. Im Norden grenzt die Hohenstaufenstraße, im Westen die Augenriedstraße, und Osten die Stuißenstraße an. Im Süden verbindet ein Fußweg die zwei Straßen. Die Fläche selbst ist als genutzt Grünland, die Umgebung ist vollständig geprägt durch dichte Wohnbebauung mit Hausgärten. Diese Flächen sind Lebensraum für häufige Vogelarten der Siedlung. Auf der Fläche befindet sich keine artenschutzrelevante Gehölzstruktur oder sonstige artenschutzrelevante Strukturen. (Begehung am 24.11.2015).

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Störungen lokaler Populationen streng geschützter Arten einschließlich Fledermäuse und Vogelarten können aufgrund der innerörtlichen Lage und fehlender Strukturen ausgeschlossen werden. Geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.



Blick von Südosten (Stuißenstraße) über das Plangebiet.

24.11.2015

gez. Prof. Waltraud Pustal