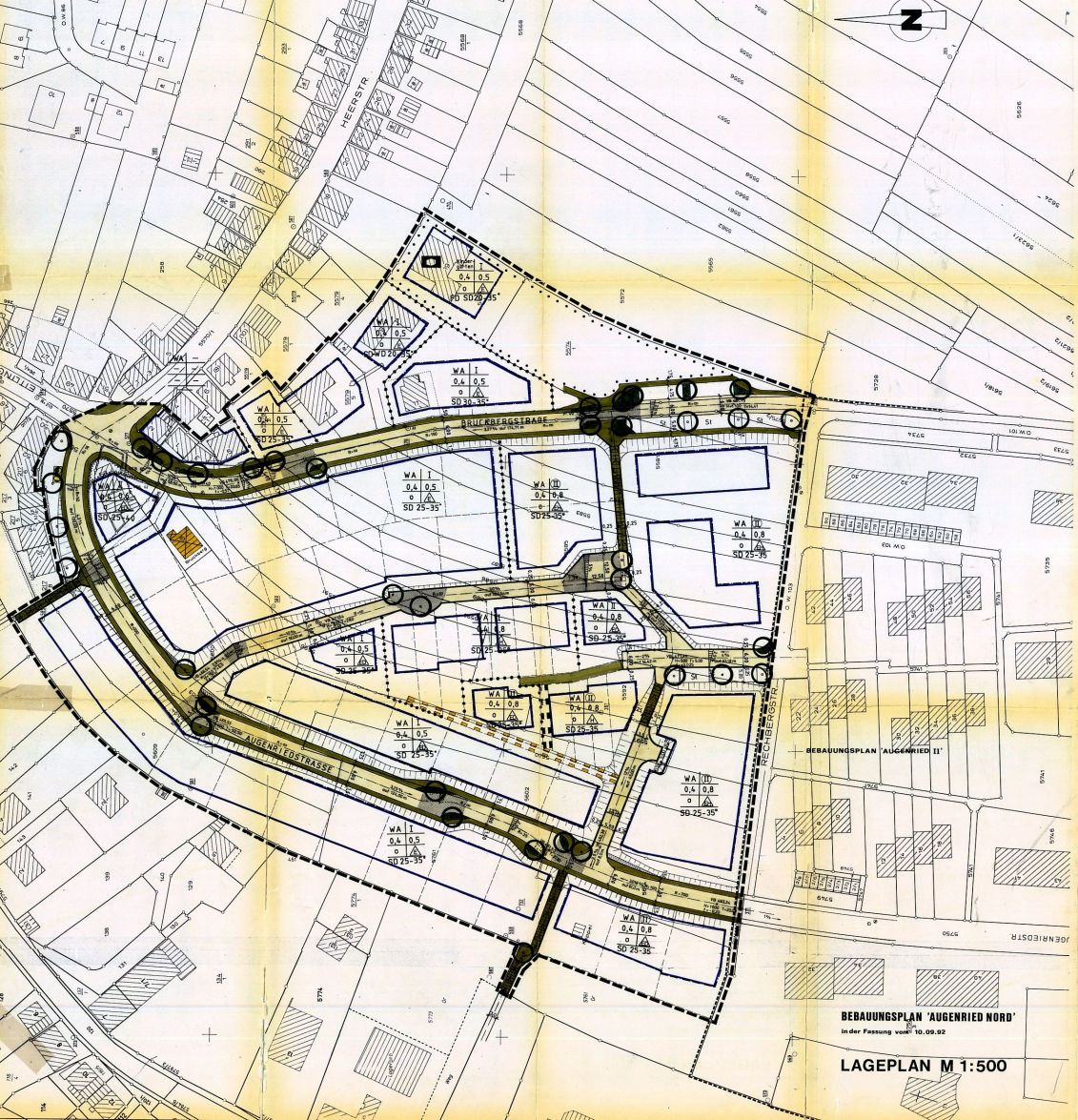

BEBAUUNGSPLAN 'AUGENRIED NORD'
in der Fassung vom 10.09.92

LAGEPLAN M 1:500

BEBAUUNGSPLAN "AUGENRIED NORD"
in der Fassung vom 30.04.1992 mit Änderung vom 10.09.1992

- 2 -

GRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

RECHTSWIRKUNGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLÄNE

Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die räumliche Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden aufgehoben.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 20 Abs. 1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeinschrieb)

Ergibt sich aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ein als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß, so kann ein ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)
(siehe Planeinschrieb)

Auf die zulässige Geschoßfläche werden die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht angerechnet (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

§ 20 Abs. 2 BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Anmerkung: Für die Grundstücke Heerstr. 2 und Bruckbergstr. 1 bis 5 wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet (§ 30 Abs. 3 BauGB).

§ 22 BauNVO

2.3 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1+2 BauNVO)
Die zulässige Baulänge ergibt sich aus dem vorgegebenen Teil des Bebauungsplanes (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Anmerkung: Für die Grundstücke Heerstr. 2 und Bruckbergstr. 1 bis 5 wird auf Festsetzungen zur Bauweise verzichtet (§ 30 Abs. 3 BauGB).

§ 23 BauNVO

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1+3 BauNVO).
Die zulässige Baulänge ergibt sich aus den vorgegebenen Tiefen der Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind in unterirdischen Anlagen sowie öffentlicher Verkehrsflächen und Baugrenzen nicht zulässig.

§ 14 BauNVO

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind in unterirdischen Anlagen sowie öffentlicher Verkehrsflächen und Baugrenzen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

2.6 Stellplätze und Garagen

Offene, unbefestigte Stellplätze sind auch in der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie sind so herzustellen, daß wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können sie auch zwischen Straße und vorderer Baugrenze errichtet werden, wenn sie sich in Form und Dachform der Hauptbaukörper anpassen. Garagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 30 m² überdachte Stellplätze bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind auch zwischen Straße und vorderer Baugrenze zulässig.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen und an Straßen dargestellten Böschungen sind von den Eigentümern anzugrenzen zu dulden.
Bei einer Veränderung der Böschung durch den Grundstückseigentümer ist für eine entsprechende Abstützung zu sorgen.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB

2.8 Sichtfelder

Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind in der Höhe zwischen 0,7 m und 2,5 m ständigen Bodensichten auf Dauer freizuhalten.
Ausgenommen sind Lichtmasten, Verkehrszeichen u.ä.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan mit einem Geh-, und Fahrrecht und/oder einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind zugunsten der Erschließung und Bauleitplanung freizuhalten. Aufschüttungen sind bis maximal 0,30 m zulässig über dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Evtl. vorhandene Kontrollschächte sind in den vorgesehenen Geländehöhen anzupassen.
Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der begünstigten Anrainer und der Gemeinde auf Dauer zu sichern.
Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde Eningen u.A.; es kann von der Gemeinde auf Dritte übertragen werden.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

2.10 Pflanzgebot

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote sind mit standortgem. heimischen Laubbäumen auszuführen.

§ 9 Abs. 2 BauGB

2.11 Höhenlage der Gebäude

Bei talseitiger Erschließung des Wohngrundstücks darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des Hauptbaukörpers das benachbarte natürliche Gelände an der bergseitigen Grenze nicht überschreiten.

Bei bergseitiger Erschließung des Hauptgrundstücks darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Hauptbaukörpers das Straßenniveau nicht um mehr als 0,50 m überschreiten. Dies gilt für Hanglagen bei jeweils der Mitte der talseitigen Straßenfront. (z. B. Hanglage 1:10, 1:1 des Geländes)

- 3 -

§ 73 Abs. 6 LBO

MASSNAHMENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

4.1 Dachform und Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

Ausnahmen:
Bei Gebäude Bruckbergstr. 19 ist auch Flachdach zulässig.
Bei Gebäude Bruckbergstr. 7 und 9 ist auch Walmdach zulässig.
Dacheindeckung siehe Planeinschrieb.

§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

4.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nach Maßgabe der "Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln" der Gemeinde Eningen u.A. vom 22.06.1991, rechtsverbindlich seit 30.10.1991, zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt 1/4 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

4.3 Äußere Gestaltung

Materialien und Farbgebung der einzelnen Bauteile sind aufeinander abzustimmen.

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelne solartechnischer Energieanlagen (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 Dacheneigung, Dacheindeckungsmaterial und -farbe, Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Garagen müssen mit den Hauptgebäude geplant und gestaltet sein, mit diesem abgestimmt werden.

Grenzgaragen müssen so gestaltet werden, daß auf den angrenzenden Grundstück ein ähnliches Garagengebäude errichtet werden kann.

§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO

4.4 Traufhöhen

Das zulässige Höchstmaß zwischen fertiggelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe = EFH - (vgl. Ziff. 5.11) und Dachtraufe, gemessen im Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, beträgt

bei eingeschossiger Bauweise - max. 3,50 m
bei zweigeschossiger Bauweise - max. 6,50 m

§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO

4.5 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO

4.6 Gestaltung der unbebauten Flächen sowie der Einfriedigungen

Die privaten Freiflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Begrünung und Bepflanzung soll mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgen.

Einfriedigungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten: entlang öffentlicher Verkehrsanlagen 1 m, sonst 1,20 m über Gelände (vgl. aber Ziff. 3.10).

HINWEISE

5.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) wird unter Anwendung der Ziff. 3.11 von der Baurechtsbehörde in Genehmigungsverfahren festgelegt.
Den Baugenehmigungen sind zwei Geländeschnitte beizufügen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes.

5.2 Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll möglichst bei der Geländemodellierung auf dem Grundstück verwendet werden. Den Antragsunterlagen ist ein Entsorgungsplan für den Erdaushub beizufügen (vgl. Ziff. 3.11), sofern die Verwendung auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist ein Verwertungskonzept zu erstellen.

5.3 Befestigungen im Bereich der privaten Freiflächen sollen auf das Mindestmaß notwendige beschränkt werden; die Befestigung soll mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

5.4 Von seiten der Deutschen Bundespost (TELEKOM) ist die Verlegung des Plangebiets beabsichtigt, so daß für jedes Grundstück der Anschluß an das Breitbandnetz möglich ist.

5.5 Auf das Geotechnische Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Schalicke "für die Erschließung und Bebauung des Gebietes 'Augenried Nord' in 7412 Eningen u.A." vom 21.08.1992 wird hingewiesen.
Die Ausführungen ersetzen keine Einzelgutachten. Es wird deshalb vorgeschlagen, vor der Planung bzw. Ausführung einen Bodengutachter beratend hinzuzuziehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I bzw. II	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)		Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

SD 25-35° Satteldach
WD 20-35° Walmdach
FD Flachdach

E Nur Einzelhäuser zulässig
H Nur Hausgruppen zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Umgrenzung anschließender Bebauungspläne
Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB, §23 (1) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (vgl. Ziff. 1.5)

Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 26 BauGB
Schrammbord
Fahrbahn
Grünstreifen mit Baum
Gehweg
Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 26 BauGB

Sichtflächen § 9 (1) 24 BauGB

Mit Leitungsrecht belastete Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

Stützmauern

Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen)

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten

Gebäude zum Abbruch vorgesehen

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) § 9 (1) 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen (Gasreglerstation) § 9 (1) 12 BauGB

Natursteinpflaster

Ge.: 51/4-621.41-ke/

1. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
2. Genehmigt gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz.

Reutlingen, den 4.2.1993
Landratsamt - Bauamt
Dr. Weber

LANDKREIS REUTLINGEN
GEMEINDE ENINGEN U.A.

BEBAUUNGSPLAN

»AUGENRIED NORD«

in der Fassung vom 30. April 1992 mit Änderung vom 10.09.92

VERFAHRENSANGABEN:

Aufstellungsbeschluß:	§ 2 Abs.1 BauGB Bekanntmachung	vom 25.06.1987 am 26.02.1988
Bürgerbeteiligung:	§ 3 Abs.1 BauGB Bekanntmachung	vom 28.03.1988 bis 26.02.1988
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs.1 BauGB	vom 29.07.1987 bis 02.10.1987
Auslegungsbeschluß Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs.2 BauGB Bekanntmachung	vom 30.04.1992 vom 25.05.1992 bis 25.06.1992 am 15.05.1992
Erneute Auslegung, Beschluß Erneute Auslegung	Bekanntmachung	vom 10.09.1992 vom 21.09.1992 bis 20.10.1992 am 13.09.1992
Satzungsbeschluß		vom 12.11.1992

Ausgefertigt:
Eningen u.A., den 12.11.1992
- Bürgermeister -

Anzeige / Genehmigung: § 11 Abs.1 BauGB — 04. FEB. 1993

Bekanntmachung / Inkrafttreten: § 12 BauGB am 12. FEB. 1993

Ausgefertigt:
Eningen u.A., den 12. FEB. 1993
- Bürgermeister -

Gefertigt:
Ortsbauamt Eningen u.A.

	Maßstab	Datum	Auftrag-Nr.
gezeichnet:		Mai 1992	GT 200
geprüft:		Mai 1992	GT 520

Eningen u.A., den 05 Mai 1992