

BEBAUUNGSPLAN

„FLST. NR. 838, CHARLIEUER STRAßE“

T E X T T E I L zum Bebauungsplan
i. d. F. vom 17.04.2007/05.07.2007/13.12.2007

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)**. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, berichtigt S. 404), zuletzt geändert am 11. Oktober 2005 (GBl. S. 668) in Verbindung mit der
- **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser** vom 22. März 1999 (GBl. S. 157)
- **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg - NatSchG)** vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319)
- **Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg – BodSchG)** vom 24.07.1991
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 884

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

B) Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB u. BauNVO
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - entsprechend Planeintrag.
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 Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan. Bei der Berechnung der Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sowie die dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Bauweise entsprechend Planeintrag im Lageplan
offene Bauweise (E): gem. § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise (E+D): gem. § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Entsprechend Planeintrag im Lageplan.
Die nicht überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze parallel zum Leinsbach und der Fläche für die Wasserwirtschaft sind ständig unüberbaut zu lassen (letzteres gilt auch für Nebenanlagen Ziff. 5).).
5. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme auf den in Ziffer 4 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..
6. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den unter Ziffer 4, letzter Absatz, genannten Flächen zulässig.
7. **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - a) **Grün- und Freiflächen**
Je angefangene 2 Ar der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche sind mindestens 2 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.
 - b) **Nadelgehölz-Hecken**
Das Anpflanzen reiner Nadelgehölz-Hecken (auch Thuja-Hecken) ist nicht gestattet.
(Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV).
Hinweis: Die Pflanzenartenwahl neu zu bepflanzender Bereiche soll entsprechend der Pflanzenartenlisten erfolgen (s. Ziff. C 4.).
8. **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**
(§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 38 (1) 15 LBO)
Der Verlust der natürlichen Rückhaltefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser soll durch minimale Bodenversiegelung im öffentlichen und privaten Bereich unter Verwendung

wasserdurchlässiger Materialien, z.B: Öko-Pflaster (Drain- und Verbundpflaster) oder Rasengittersteine minimiert werden. Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen oder bituminöse Beläge.

9. Entwässerung (§ 9 (1) 15 und 20 BauGB; § 45b Abs. 3 Satz 3 WG i.V.m. der NiederschlagV)
Niederschlagswasser ist dezentral im modifizierten System durch ein System privater und straßenbegleitender Mulden zum Leinsbach hin zu entwässern. Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden am Ort des Anfalles, d. h. auf dem Baugrundstück bzw. im Straßenraum zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration, Zuleitung zum Vorfluter). Die Versickerungsfläche kann durch Begrünung von flachen oder flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebenanlagen reduziert werden.

10. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) 23b BauGB)
Bei der Errichtung neuer Gebäude sind geeignete Vorkehrungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen (Ausrichtung der Gebäudes, Berücksichtigung bei der Statik, etc.)

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind nach Maßgabe der "Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln" der Gemeinde Eningen vom 18.12.2003 in Kraft seit 10.01.2004, zulässig.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauteile solartechnischer Energieanlagen (Sonnenkollektoren) sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten. Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und -farbe sowie Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

4. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten. Offene Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig (z.B. Rasenpflaster).

6. Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die zulässige Traufhöhe wird als Höchstgrenze festgelegt. Sie beträgt 4,1 m. Der untere Bezugspunkt ist *die Höhe der* im Mittel im rechten Winkel gesehen vor dem Gebäude liegende Fahrbahnabgrenzung. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

7. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt die Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 05.07.2007.

C) Hinweise

1. Bachrenaturierung

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

2. Wiederverwertung von Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich vor Ort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

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

3. Begrünung von Dächern

Flachdächer und leicht geneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen können mit einer standorttypischen krautigen Vegetationsschicht bepflanzt werden.

4. Artenlisten zu Ziffer B I 7

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus comm. dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Sträucher, niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 5: Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe; verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus vit.	Wilder Wein

5. Archäologische Funde

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen.

Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

6. Geologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Bachrenaturierung, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ausgefertigt

Eningen unter Achalm, 14.12.2007

Schweizer
Bürgermeister