



TEXTTEIL

A. Rechtgrundlagen

- Es gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 235)
 - die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 15.09.1973 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.1986 (BGBl. I S. 1645)
 - die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg 1. B. F. vom 29.11.1981 (BGBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.14.1989 (SBl. Nr. 51)
 - die Flächennutzungsverordnung (FlamVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 813)

B. Sichtlinie innerhalb des städtebaulichen Geltungsbereichs

Diese Nebenanlagen bisher bestehenden planmäßiger und bausortliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Flächensicht wird folgendes festgelegt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 14 I - 15 BauVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (4 BauVO)
Nicht zulässig sind Läden, Schenk- u. Speisewirtschaften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 (2) BauVO), sowie die unter § 4 Abs. 3 BauVO aufgeführten Ausnahmen.

1.2 Hof der baulichen Nutzung (§ 14 - 21 BauVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse GRZ GFZ
I 0,3 0,45

1.2.2 Gemäß § 21 a BauVO sind die Flächen von notwendigen Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sowie von Garagenboxen, die innerhalb der Geländegrenze befestigt werden, nicht auf die zulässige Größe und Geschossflächen auszurechnen.

2. Wohnung (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB + § 13 BauVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
Es sind nur Einzelebener zulässig. Pro Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauVO).

2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB)

siehe Einzeleindruck im Plan
Die in Plan angegebenen Gebäudeabgründungen sind einhalten.

2.2 Garagen (§ 9 Abs. 1 (4) BauGB)

Garagen sind auf der überbauten Grundstücksfläche in bestmöglicher Weise als ein- oder zweigeschossig zu errichten. Ausnahmeweise können sie auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern ein Stauraum von 9 m³ von der Grundstücksgrenze aus gesondert einplanen wird.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufentenen sind innerhalb des städtebaulichen Geltungsbereichs unzulässig. Ein Freiluftverweilungsraum muss in Höhen der Freiluftfläche für alle Grundstücke bereitgestellt.

4. Pflanzpflege und Landschaftserhaltung (§ 9 Abs. 1 (23) BauGB)

4.1 Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 (25 ab) BauGB)

Die vorhandenen Obstbäume sind, soweit sie außerhalb der überbauten Grundstücksflächen stehen, zum Schutz der Landschaft zu erhalten.

Obstbäume, die in Zone von Hausanlagen zulässig gefällt werden müssen oder die aus sonstigen Gründen beseitigt werden oder einengen, müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind auch in den Außenbereich des Grundstücksflächen bausortliche Anlagen wie Treppengeländer und Mauerwerk, Schornsteine, Kletterstützen, Kleingewächshäuser und Solarpächshäuser bis max. 15 m unbetont zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)

siehe Einzeleindruck im Plan
oder stattdisch zu verstehen.

2. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die äußere Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Verputzte Flächen sind hellfarben auszuführen. Für die Dachdeckung sind Materialien und Farbgebung der einseitigen Baukörper sind aufeinander abzustimmen.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bauwerke zartechnischer Energieanlagen und Kleingewächshäuser.

2.2 Grenzgaragen müssen so gestaltet werden, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schaden für die dortigen Bauwerke errichtet werden kann. Garagen und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Gebäude geplant und geteilt abgestimmt werden, auch wenn deren Errichtung vorerst ausgesetzt werden soll.

2.3 Traufhöhen (§ 73 Abs. 1 (7) LBO)

Das Höchstmaß zwischen festgelegter Erdspaltenfußhöhe (EFH) und Dachtraufe, gemessen in Schnittpunkt von Hausgrund und Dachtrauf, beträgt max. 3,30 m.

3. Freizeitanlagen (§ 73 Abs. 1 (4) LBO)

1. Wiedererholungs- und Freizeitanlagen sind unzulässig.

4. Gestaltung der unbetonten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 (4) LBO)

Die privaten Freizeitanlagen sind als ortstypisch geeignete Flächen anzulegen. Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zum Außenbereich sind nur Zäune innerhalb von Begrenzungen zugelassen.

5. Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 (3) LBO)

Antennenanlagen sind innerhalb des städtebaulichen Geltungsbereichs unzulässig.

D. Hinweise

1. Die in Einwohnungsgebiet der Bauverträge in den Geltungsbereich vorgesehenen Einbauten sind in Zusammenhang mit allen Gebäuden zu planen und auszuführen.

ZEICHNERKLÄRUNG

WA	ALLEGORISCHES WOHNGEBIET (4 BauVO)	TAH	TARH DER VOLLGESCHOSSE (4 BauVO)
GRZ	GESAMTGESCHOSSENHÖHE (13 BauVO)	GFZ	GESAMTGESCHOSSENFLÄCHE (13 BauVO)
0	OFFENE BAUWEISE (13 BauVO)	△	KEIN ENTWÄSSERUNGSDRUCK
▲	BÄUMCHEN	SD 25-15	DACHNEIGUNG
→	BAUWEISE	→	FRIEDRICHTUNG
→	SCHWARZWEISSE	→	FARBEN
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE MIT BAUM
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE
→	GRÜNE	→	GRÜNGEBIETE

Das Projekt wurde erstellt durch:
Eine Vertretung von Rechtsanwältinnen
und Hochbauingenieuren
in Ebingen, den 23. Feb. 1989
Landsmann
Landsmann
Landsmann



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Vereinfachte Änderung vom 07.03.1993
neue Begrenze in Kraft treten mit Bekanntmachung am 06.07.1993

**LANDKREIS REUTLINGEN
GEMEINDE EHINGEN u.A.**

**BEBAUUNGSPLAN
»EIFERTHÖHE«**

7K 1285/149
A1 5/18

VERFAHRENSANGABEN:

Aufstellungsbescheid:	§ 2(1) BauGB	Beschl. des Gemeinderats vom 17.07.1989
Örtliche Darlegung und Anhörung:	§ 1(1) BauGB	Bürgerentscheid am 28.08.1989
Befähigung der Träger öffentlicher Belange:	§ 1(1) BauGB	am 08.02.1989 durch den Gemeinderat
Einzeleindruck:	§ 2(1) BauGB	am 25.08.1989
Örtliche Auslegung:	§ 1(1) BauGB	am 31.07.1989 bis 30.08.1989
Ausfertigung:	§ 1(1) BauGB	am 21.07.1989
Bestandteil:	§ 1(1) BauGB	Beschl. des Gemeinderats vom 08.02.1989
Ausfertigung:	Eintrag in den 08.03.1989	Landsmann Reutlingen/DtD am 23.02.1989
Örtliche Beseitigung:		am 08.03.1989

Ausfertigt: Ebingen, am 07.03.1989
Landsmann

VERFAHRENSANGABEN
EDERHARDT REIK
7K 1285/149
Landsmann Reutlingen/DtD
am 23.02.1989
Landsmann Reutlingen/DtD
am 08.03.1989