

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### 1. Bebauungsplan „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“

#### Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Die Aufhebung gilt nur im Geltungsbereich der Teilaufhebung.

Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 2. Änderung.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Teilaufhebung des Bebauungsplans:

Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

##### 1.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze“

Zugelassen werden nur Lagerschuppen, Materialboxen u. ä., jedoch keine baulichen Anlagen, die einer Ver- und Entsorgung bedürfen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

##### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

##### 1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### a = abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

### 1.4 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

#### 1.4.1 **Private Grünflächen**

##### Zweckbestimmung: Wiesen und Weiden mit Gehölzbeständen

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Pflanzgeboten und -bindungen als Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

### 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### Maßnahme 1 (M1): Schonender Umgang mit Böden

(siehe Maßnahme 4 im Umweltbericht)

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Oberbodenlager ist zu unterlassen. Im Anschluss an die Bauarbeiten kann der Oberboden im Bereich der Versickerungs- und Retentionsflächen aufgetragen werden.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halb-feste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Bausträßen aus zulässig.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

#### Maßnahme 2 (M2): Versickerung von Niederschlagswasser

(siehe Maßnahme 5 im Umweltbericht)

Zur Rückhaltung des anfallenden Dachflächenwassers sind innerhalb des Geltungsbereichs Versickerungs- und Rückhaltungmulden zu erstellen, über die dieses Dachflächenwasser gesammelt, zurückgehalten und versickert werden kann. Versickerungsmulden sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 30 cm anzudecken.

Die innerhalb der Streuobstwiese geplante Versickerungsmulde kann in einer Einheit mit der bestehenden Fettwiese bewirtschaftet werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. der Art und Weise der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

**Maßnahme 3 (M3): Neuanlage eines Streuobstbestandes**

(siehe Maßnahme 6 im Umweltbericht)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist die bestehenden Fettwiese zu erhalten und ein Streuobstbestand neu anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die bestehende Fettwiese kann als Unterwuchs extensiv bewirtschaftet werden. Auf der Fläche ist eine zweischürige Mahd ab Juni durchzuführen. Eine angepasste Düngung der Fläche mit Festmist (keine Gülle, kein mineralischer Stickstoff) ist möglich.

Auf dieser Fläche kann auch die Versickerungsmulde integriert werden. Diese ist in einer Einheit mit der Fettwiese zu pflegen, jedoch von Obstbäumen freizuhalten.

Die Streuobstwiese ist mit Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Für eine technikfreundliche Bewirtschaftung sind die Obstgehölze in Reihen zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 15 m, der Abstand der Bäume untereinander in der Reihe hat 12 m aufzuweisen. Bei der Pflanzung ist ein Pflanzschnitt fachgerecht durchzuführen. Die regelmäßige Pflege der Gehölze ist für die Dauer von 25 Jahren sicherzustellen. In den ersten zehn Jahren sind jährlich Erziehungsschnitte fachgerecht durchzuführen. Danach erfolgen die Erhaltungsschnitte ca. alle 3 Jahre. Es sind die Bäume aus der Pflanzliste 3 zu verwenden. Wenn ein Pflegeschnitt nicht gewährleistet werden kann, sind Wildobstbäume der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

**1.6 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)****Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von Einzelbäumen**

(siehe Maßnahme 1 im Umweltbericht)

Die mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen mit Arten der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

**Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt von Gehölzen**

(siehe Maßnahme 2 im Umweltbericht)

Die mit PFB 2 gekennzeichneten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 2 zu ersetzen.

**1.7 Verbindlich zu beachtende Pflanzlisten****Pflanzliste 1 – Einzelbäume**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

**Pflanzliste 2 – Sträucher**

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### **Pflanzliste 3 – Streuobst**

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Obstbäume als Hochstamm auch in Sorten	

### **Pflanzliste 4 – Wildobst**

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

## **1.8 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)** (siehe Maßnahme 7 im Umweltbericht)

Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 20.860 ÖP wird dem Bebauungsplan „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“ die Maßnahme ÖKE<sub>n</sub>29 – Obstbaumpflanzungen „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“ – aus dem Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm zugeordnet.

## **2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **2.1 Bodenschutz und Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

Die für die Erdarbeiten zu beachtenden Konsistenzen sind nach DIN 19682-5 geregelt.

### **2.2 Altlasten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden als Deponieflächen genutzt. Es handelt sich um eine Klingerverfüllung, die in den Jahren 1958 bis 1975 zur Entsorgung von Hausmüll genutzt wurde. Von 1976 bis 1980 wurde auf der Fläche Sperrmüll, Bau- schutt und Erdaushub verfüllt, seit 1981 wird die Deponie als reine Erdaushub-Deponie betrieben.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen, Umweltschutzamt, ist die Fläche als Altablagerung „AA Eichberg“ (Objekt Nr. 03218) dokumentiert, die mit B Ent (Belassen - Entsorgungsrelevanz) bewertet ist. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Im Fall von Aushubarbeiten ist mit erhöhten Entsorgungskosten auf Grund erhöhter Schadstoffgehalte zu rechnen. Aushubmaterial darf nur nach vorheriger abfallrechtlicher Deklaration (Probennahme, Laboruntersuchungen) entsorgt werden. Zur Entsorgung zählt auch der Wiedereinbau vor Ort.

### **2.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Wedelsandstein-Formation, die größtenteils von Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **2.4 Sichtfelder (RASt 06)**

In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## 2.5 **Beschränkung künstlicher Lichtquellen**

(siehe Maßnahme 3 im Umweltbericht)

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht insbesondere in Richtung der Waldflächen vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhe über 4 m sind nicht zulässig. Als insektenschonende Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten mit max. 3000 K zu verwenden.

## 2.6 **Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“

#### Gemeinde Eningen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Die Aufhebung gilt nur im Geltungsbereich der Teilaufhebung.

Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 2. Änderung.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

#### Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschriften:

Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis 15° und Flachdächer zulässig.

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

Die Umfassungswände der baulichen Anlagen sind mit einer Holzverschalung zu verkleiden.

Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei, sind als Dacheindeckungsmaterial sowie zur Fassadenverkleidung unzulässig. Konstruktive und untergeordnete Bauteile (z.B. Unterkonstruktionen, Verwahrungen, Dachrinnen usw.) sind hiervon ausgenommen.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Unbebaute Flächen sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, mit einem wasserdurchlässigen Belag, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Schotter, wassergebundenen Decken o. ä., zu versehen oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang den Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungseinheiten sind Maschendrahtzäune bis zu 2,00 m Höhe zugelassen. Stacheldraht ist nicht zugelassen. Die Einfriedungen sind beidseitig vorzupflanzen.

**6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Gestaltung der unbebauten Flächen
4. Aufschüttungen und Abgrabungen
5. Einfriedungen

Reutlingen, den 24.05.2024

Eningen unter Achalm, den 24.05.2024

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Eric Sindek  
Bürgermeister

**Schriftlicher Teil (Teil B)****1. Bebauungsplan „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“****2. Örtliche Bauvorschriften „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“****Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	05.10.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	13.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16.10.2023 – 14.11.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.10.2023 – 14.11.2023
<b>Entwurfsbeschluss</b>	14.03.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	22.03.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs	25.03.2024 – 26.04.2024
<b>Satzungsbeschluss</b> (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	20.06.2024

Ausgefertigt:

Eningen unter  
Achalm, den

24.06.2024

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

28.06.2024

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Eningen unter  
Achalm, den

28.06.2024

Bürgermeister