
SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Letten“

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 5 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe im Teilgebiet MD 4 ist beschränkt (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1).

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Teilgebiete MD 2, MD 3:

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Teilgebiete MD 1, MD 4, MD 5:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind in allen Teilgebieten allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

Teilgebiet MD 1:

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teilgebiete MD 2 und MD 3:

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Teilgebiet MD 4 und MD 5:

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung der Emissionen im Teilgebiet MD 3 ist die maximale Anzahl der Sitzplätze im Außenbereich der Gaststätte auf 60 Sitzplätze beschränkt und die Außenbewirtschaftung spätestens um 22:00 Uhr zu beenden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen (M) gem. § 44 BNatSchG

Maßnahme 1 (M 1): Abbruch oder Umbau der Gebäude Heerstraße 66

Vor Abbruch oder Umbau eines der bestehenden Gebäude (Heerstraße 66) muss durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass sich keine Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten und keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen in oder an den Gebäuden befinden. Bei Bestätigung der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen sind Ausweichquartiere vor Abbruch der Gebäude sicherzustellen.

Maßnahme 2 (M 2): Höhlenbäume

Sind baumerhaltende Pflegemaßnahmen nicht zu gewährleisten, sind die in Abb. 1 mit Nr. 1 und 2 gekennzeichneten Bäume zu ersetzen. Zusätzlich muss der Stamm als Totholz an geeigneter Stelle, z.B. in einer Feldhecke oder einem Feldgehölz, stehend fixiert werden. Damit wird die ökologische Funktion als Ruhestätte für Fledermäuse weiterhin erfüllt. Das Umsetzen des Baumes muss außerhalb der Winterruhe und außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen erfolgen (im April). Zuvor muss von einer sachkundigen Person sichergestellt werden, dass sich keine Nistgelegenheiten von Vogelarten in dem Baum befinden.

Für den in Abb. 1 mit Nr. 2 bezeichneten Apfelbaum muss neben dem Ersatz durch Neupflanzung eine Meisenhöhle in einem Obstgehölz installiert werden. Damit wird eine potenzielle Fortpflanzungsstätte für Vogelarten ersetzt.

Abbildung 1: Baumbestand im Plangebiet mit artenschutzrechtlicher Relevanz



Quelle: SCHECK (2015)

1.8 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzung

Es sind standortgerechte und möglichst heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ verwendet werden.

Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzbindung 1 (PFB 1): Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. gemäß Punkt 1.11 „Verbindlich zu beachtende Artenliste“ gleichwertig zu ersetzen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

In den Teilgebieten MD 1, MD 2, MD 3 und MD 5 gilt:

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN.

Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

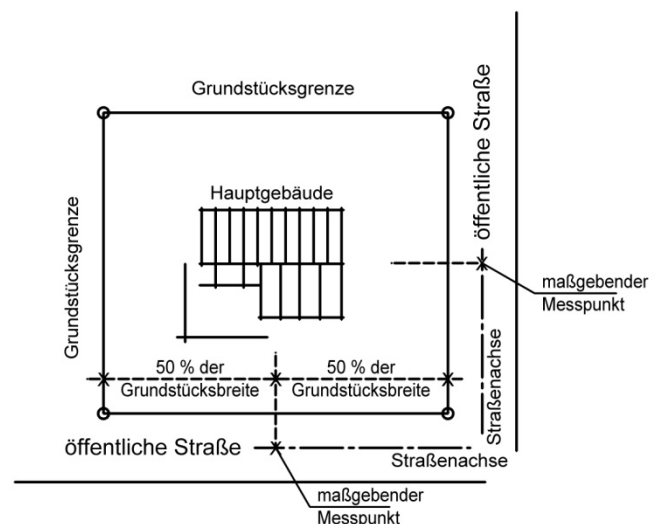
Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

Im Teilgebiet MD 4 gilt:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.



Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB im Sinne des § 1a (3) BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung ab.

Die Flächen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebiets. Für Pflanzmaßnahmen im Außenbereich sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze zu verwenden. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt die Pflanzbindungen zu Grunde.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

Für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Flächen herangezogen und aufgewertet. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig dem Biodiversitätsschutz.

Ausgleichsmaßnahme 1 (A 1): Entwicklung einer Flachland-Mähwiese

Als Ausgleich für die Eingriffe in FFH-Mähwiese und als baurechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 4325 im Gewann Rangenbergle eine FFH-Flachlandmähwiese der Stufe „B“ im Umfang von 1.510 m² herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Ergänzend wird die Maßnahme baurechtlich und naturschutzrechtlich zugeordnet:

Die Zuordnung umfasst für das Schutzgut Pflanzen und Tiere 12.080 Ökopunkte.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A 2): Ersatzpflanzung für ein Heckenbiotop

Die Pflanzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 4325 als Ausgleich für Eingriffe in das Biotop nach § 30 BNatSchG ist in einem Umfang von 170 m² vorzunehmen. Die Feldhecke ist mit einer Lauflänge von 34 m mit einer Mindestbreite von 5 Metern mit gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen (gem. Punkt 1.11 Verbindlich zu beachtende Artenliste) inklusiver Saumvegetation herzustellen und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Ergänzend wird die Maßnahme baurechtlich und naturschutzrechtlich zugeordnet:

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst

- eine Fläche von insgesamt 170 m² Feldhecke inkl. Saumstrukturen auf Fettweide

Die Zuordnung umfasst für das Schutzgut Pflanzen und Tiere 170 Ökopunkte.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A 3): Zuordnung von 57 Streuobstbäumen aus dem Ökokonto Eningen

Als Ausgleich werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere 57 Halb- und Hochstamm-Obstbäume zugeordnet. Folgende Flurstücke werden zugeordnet: 4766, 4774, 4779, 4781, 4827, 5010, 5012, 5030, 5032/1, 5032/2, 5033, 5034, 5045. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und sachgerecht zu pflegen. Die zugeordnete Pflege der Maßnahmen ist auf 25 Jahre festgesetzt.

1.11 Verbindlich zu beachtende Artenliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Regionaltypische mittel- bis hochstämmige Obstsorten	
Laubbäume (Auswahl)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sträucher (Auswahl)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: PUSTAL (2015)

2. Hinweise

2.1 **Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln**

Für die Herstellung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln gilt die Satzung der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung (derzeitiger Stand 10.01.2004).

2.2 **Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung (derzeitiger Stand 27.07.2007).

2.3 **Einfriedigungen**

Für Einfriedigungen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) in der Fassung vom 08. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014.

2.4 **Lärmschutz MD 4**

Auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Eningen unter Achalm und den Eigentümern der Flurstücke Nr. 5534, 5534/1, 5535 und 5536 vom 29.03.2018 wird verwiesen.

Für die zu erteilenden Baugenehmigungen im Teilgebiet MD 4 sind die Immissionswerte für ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO zugrunde zu legen.

Lärmschutzmaßnahmen Grundstück Nr. 3

Es wird empfohlen, nach Möglichkeit im Bereich des Grundstücks 3 (nördliches MD 4) die schutzbedürftigen Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite (Westen) hin zu orientieren.

Ist es nicht vermeidbar, schutzbedürftige Räume an der lärmzugewandten Seite zu realisieren, so wird empfohlen mindestens ein Fenster an die lärmabgewandte Seite zu orientieren.

Ist es wiederum nicht möglich, mindestens ein Fenster der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite zu realisieren, wird empfohlen die betroffenen Räume mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

2.5 **Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude an. Die ortsüblichen Immissionen des landwirtschaftlichen Verkehrs und die Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Mehrzweckgebäude können temporär zu Belästigungen im Plangebiet führen. Diese sind zu dulden.

2.6 **Artenschutz**

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind zu berücksichtigen.

2.7 Beleuchtung

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung. Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum und den privaten Freianlagen sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W, LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

2.8 Versickerung

Für das Plangebiet wird ein "modifiziertes Mischsystem" vorgesehen. Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken - abhängig von der Dichte des Bodens - möglich sein, ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen über Versickerungsmulden mit mindestens 30 cm bewachsener Oberbodenzone zu versickern. Die Versickerungsanlage ist mit einem Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu versehen. Es wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Soll im Einzelfall eine Versickerung umgesetzt werden, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

2.9 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet erfolgt ausschließlich über Freileitungen (400-Volt-Niederspannungsfreileitung). Die Gebäude werden mittels Dachständer oder Abführungsmast an die Freileitung angeschlossen.

2.10 Baugrund

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

2.11 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung aus dem bestehenden Leitungsnetz ist gewährleistet. Von Seiten der Bauherren wird eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

SCHRIFTLICHER TEIL (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Letten“

Gemeinde Eningen unter Achalm,

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Gebäudehöhe** (§ 74 (1) 1 LBO)

Teilgebiet MD 4:

Mehrseitig geneigte Dächer

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe bzw. max. Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m
FH (Firsthöhe) max.: 9,50 m

Pulldach:

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m
GH (Gebäudehöhe) max.: 8,50 m

Flachdach:

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.

GH (Gebäudehöhe) max.: 6,50 m

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind Materialien in ziegelroten bis rotbraunen, grauen, graublauen, schwarzblauen und schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Sonnenkollektoren sind zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie bspw. Blei, Kupfer, Zink, ...) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

3. Belagsflächen / Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

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

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Höchstneigung von 1:4 auszubilden. Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden.

Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

Bei besonderen topografischen Verhältnissen wie z. B. starken Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße, bzw. Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (zweite Stützmauer), sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.

Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Die Regelungen nach § 10 Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg (NRG) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Gebäudehöhe
2. Dacheindeckung
3. Belagsflächen / Freiflächen
4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 05.03.2020

Eningen unter Achalm, den 05.03.2020

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

Alexander Schweizer
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplan „Letten“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Letten“

Gemeinde Eningen unter Achalm,

Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	10.12.2015
- Öffentliche Bekanntmachung	15.01.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	15.01.2016
- Einsichtnahme / Erörterung	25.01.2016 - 25.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.01.2016 - 25.02.2016
Auslegungsbeschluss	27.02.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	08.03.2019
- Öffentliche Auslegung	18.03.2019 – 18.04.2019
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	14.05.2020

Ausgefertigt: Eningen unter Achalm, den 19.05.2020

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 22.05.2020

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich Eningen unter Achalm, den 22.05.2020

Bürgermeister