



- BEBAUUNGSPLAN SCHERBENTAL II, östl. Teil
In Eningen u.A.
TEXTTEIL
1. Rechtsgrundlagen dieses Bauabwärtens sind die Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.06.80 (I, 1), v. 19.06.76 (III, 1, 2, 3, 4), geändert durch Gesetz v. 02.07.79 (III, 1, 2, 3, 4), die Baugesetzgebung (BauGB) v. 25.06.82 (III, 1, 2, 3, 4), die Baugesetzgebung (BauGB) v. 25.06.82 (III, 1, 2, 3, 4), die Planzonenverordnung v. 30.07.81 (III, 1, 2, 3, 4) und die Landesbauordnung f. Baden-Württemberg v. 28.11.1980
2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bauabwärtens bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baurechtliche Vorschriften werden aufgehoben.
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (S 9 Abs. 1 (BauGB))
- 3.1 Bauliche Nutzung
- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung WA (Allg.-Lageplan 44 BauGB)
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung Höchstmaß wie im Plan dargestellt und entsprechend der abstrahierten Bauart.
- 3.1.3 Zahl der Vollgeschosse (FSZ) (BauGB u. Landesbauordnung) entsprechend der Beschreibung im Plan
- 3.2 Bauweise (S 22 BauGB)
- 3.2.1 offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2.2 offene Bauweise - nur Reihen-/Gruppenhäuser zulässig
- 3.2.3 Abweichende Bauweisen für Gruppen (S 22 Abs. 4 BauGB) (s. 21ff. 1.)
- 3.3 Stellung der Gebäude Freistellungspflicht, bei Gebäudegruppen wie im Plan dargestellt.
- 3.4 Pflanzgebiete (S 41/22 BauGB) Innerhalb der Verkehrsflächen sind an der im Plan angegebenen Standortlinie Bäume (Laubbäume, Nadelbäume, Palmen, Weiden, Weiden, Linden, Eichen, Buchen) zu pflanzen und bewahrt zu unterhalten.
- 3.5 Gartens Gartens sind entweder innerhalb der überbauten Verkehrsflächen als best.-frei im Hausbereich od. alle, die überbauten Verkehrsflächen, bei Gruppen im Plan an den durch angegebenen Standorten zu errichten.
- 3.6 Wohnanlagen In den nicht überbauten Grundabschnitten im Plan sind Wohnanlagen im Sinne von § 54 BauGB nicht zulässig.
4. Bauabwärtensrechtliche Festsetzungen (S 17 BauGB)
- 4.1 Haarbreite Die Gebäude sind in der Bauart, Form und Farbe aufeinander abgestimmt zu gestalten, das die Gesamtsituation u. harmonisches Bild entsteht.
- 4.2 Aufstellungen u. Abgrenzungen Die nicht überbauten Flächen, außer den Hofplätzen u. -zugangsflächen, sind als Rasenflächen oder als Zierr- oder Laubbäume anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu pervertieren, Fackeln oder Leuchttürme benutzt werden. Die Anordnung der Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Anordnungen an Straßeneinbauten (Sichtdreiecke) nur bis 75 cm über die Straßendeckhöhe (Fahrhöhe).
- 4.3 Einfriedigungen Sofern Einfriedigungen überhaupt vorgesehen werden, sind nur Hecken und Stäucher sowie einfache Holzläden zulässig. Die Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,20 m über der anzuvermessenden Verkehrsfläche oder Gesamthöhe von 0,75 m nicht übersteigen (s. auch 2.5).
- 4.4 Einfahrten Für jeden Grundstück ist nur eine Zufahrtstraße (Einfahrt) (Garage + evtl. Stellplatz) zur öffentlichen Straße oder Öffentl. Verkehrsfläche zulässig.
- 4.5 Schallschutz Die Bauabwärtensflächen sind im Inneren mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen. In den nicht überbauten Grundabschnitten im Plan sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die den Schallschutz- oder andere Immissionschutzmaßnahmen werden nicht ersetzt.
- 4.6 Außenanlagen Außenanlagen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig. Das Gebiet wird über eine Grünflächenanforderung versorgt.

2. Bauabwärtensrechtliche Festsetzungen (S 17 BauGB)
- 2.1 Haarbreite
- 2.1.1 Höhe der Gebäude Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Erdgeschosses wird 50 cm oberhalb der zum zuständigen Behörde festgesetzt.
- 2.1.2 Dachform Satteldach
- 2.1.3 Dachneigung Die Dachneigungen sind in den Bauabwärtensbedingungen eingetragen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelbauten zulässig. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen 2 m Abstand von Giebel haben.
- 2.1.5 Dachanschlüsse bis max. 1/3 der Gebäuelänge zulässig. Die Dachfläche muß jedoch bis zur Dachkante erhalten bleiben. Die Ränder von der Giebelwand mind. 2 m Abstand haben.
- 2.1.6 Giebelhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden (bis 140 cm, d.h. kein Vollgeschoss) das ein z.T. ausgebauter Dachgeschoss) max. 3,60 m von der Oberkante des Erdgeschosses bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhöhe.
- 2.1.7 Dachdeckung zulässig mit rotbraunem, kleinfornigem Materialien (vorzugsweise Ziegelmateriale).
- 2.2 Wohnabwärtens (Pflanzungen)
- 2.2.1 Baumart essig
- 2.2.2 Dachdeckung bei Satteldächern einseitig wie 2.1.7, bei Flachdächern Kiesabdichtung.
- 2.3 Wohnabwärtens Die Gebäude sind in der Bauart, Form und Farbe aufeinander abgestimmt zu gestalten, das die Gesamtsituation u. harmonisches Bild entsteht.
- 2.4 Aufstellungen u. Abgrenzungen Die nicht überbauten Flächen, außer den Hofplätzen u. -zugangsflächen, sind als Rasenflächen oder als Zierr- oder Laubbäume anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu pervertieren, Fackeln oder Leuchttürme benutzt werden. Die Anordnung der Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Anordnungen an Straßeneinbauten (Sichtdreiecke) nur bis 75 cm über die Straßendeckhöhe (Fahrhöhe).
- 2.5 Einfriedigungen Sofern Einfriedigungen überhaupt vorgesehen werden, sind nur Hecken und Stäucher sowie einfache Holzläden zulässig. Die Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,20 m über der anzuvermessenden Verkehrsfläche oder Gesamthöhe von 0,75 m nicht übersteigen (s. auch 2.5).
- 2.6 Einfahrten Für jeden Grundstück ist nur eine Zufahrtstraße (Einfahrt) (Garage + evtl. Stellplatz) zur öffentlichen Straße oder Öffentl. Verkehrsfläche zulässig.
- 2.7 Schallschutz Die Bauabwärtensflächen sind im Inneren mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen. In den nicht überbauten Grundabschnitten im Plan sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die den Schallschutz- oder andere Immissionschutzmaßnahmen werden nicht ersetzt.
- 2.8 Außenanlagen Außenanlagen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig. Das Gebiet wird über eine Grünflächenanforderung versorgt.

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwärtens	WA	Allgemeines Wohngebiet
	Fahrtbahn mit Schwenkbord	I + D	1 Vollgeschoss + 1 als Vollgeschoss anzuzuschneidende Dachgeschoss
	Öffentl. Parkflächen	II	2 Vollgeschosse
	Baugrenze	0,4	Grundflächenzahl
	Pflanzgut (Bäume)	07 08	Geschäftflächenzahl
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bauweise freizuhalten sind		offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Feuertrichtung		offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
	Verkehrungsfläche	SD 25-35°	Satteldach mit Dachneigung 25°-35°
	Verkehrungsfläche		Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
	Verkehrungsfläche		Sichtflächen von Sichtbänken müssen jeder Art über 0,70 m Höhe freihalten

GEMEINDE ENINGEN U. A.
LANDKREIS REUTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

SCHERBENTAL II, östl. Teil

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	1 2 (1) BauG	Beschl. des Gemeinderats vom 21.05.85
Öffentl. Darlegung und Anhörung	1 2 (a) BauG	Bürgeranhörung vom 21.05.85 bis 25.05.85
Erbaufbeschluss	1 2 (1) BauG	Beschl. des Gemeinderats vom 21.05.85
Öffentl. Auslegung	1 2 (b) BauG	von 21.05.85 bis 25.05.85
Setzungsbeschluss	1 10 BauG	Beschl. des Gemeinderats vom 21.05.85
Gemeindegenehmigung	1 11 BauG	Landratsamt Reutlingen vom 21.05.85
Bekanntmachung	1 12 BauG	Erstmalige Bekanntmachung am 21.05.85

Erstellt am 3.6.1985
Bürgermeister

Genehmigt mit Erlaß des Landratsamts Reutlingen von 29. Mai 1985/05. Juni 1985
Der 1. Bf. v. 29.05.1985
Landratsamt Reutlingen

M 1: 500