



„B A G“

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan vom 07.05.09/01.10.09

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
- **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)
- **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 der Gemeinde werden aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird festgesetzt:



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO
Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Abs. 1 und 2.1 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)
entsprechend Einschrieb im Lageplan
Das Untergeschoss kann als Ausnahme als weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich dies aufgrund der Hanglage und des Geländerverlauf auf dem Grundstück ergibt.
Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sowie die dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Offene Bauweise, teilweise ohne Längenbeschränkung
entsprechend Planeintrag
- 1.4 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Gewässerrandstreifen entlang des Suzbaches. (Rechtsverordnung der Gemeinde Eningen u. A. über die Festsetzung von Gewässerrandstreifen im Innenbereich vom 06.07.2007)
Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im nicht überbaubaren Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze nicht zulässig.
- 1.5 Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen und offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 Mit Leitungsrechten belastete Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf die EFH der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dort bestehenden Bebauung festgesetzt.
- 1.8 Immissionsschutz an der L 380a , bauliche und technische Vorkehrungen gegen Schall** (§ 9 (1) 24 BauGB)
Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom April 2009 (A 4679).

Bei künftigen Nutzungsänderungen und/oder Neubebauungen entlang der L 380a sind bei lärmempfindlichen Nutzungen (Wohn- und sonstige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen) bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, um in den Innenräumen einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Die betroffenen Gebäudefassaden sind im Lageplan rot markiert. Die Anlagen zu Ziffer 1.8 konkretisieren die jeweils betroffenen Etagen.

Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.



Die Grundrisse der schützenswerten Räume sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt, zu den im Lageplan nicht farblich markierten Fassaden hin, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden. Für die im Bebauungsplan markierten Fassaden werden für diesen Fall folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

An den im Lageplan gekennzeichneten Gebäudefassaden sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen (Z. B. Einbau von Fenstern mit mind. der Schallschutzklasse III). Es sind hierzu entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) zu erreichen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen::

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	ab LPB III 61– 65 dB(A)	ab LPB IV 66 – 70 dB(A)	ab LPB V 71 – 75 dB(A)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	35 dB	40 dB	45 dB
Bürräume und Ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Die Lärmpegelbereiche der einzelnen Geschosslagen können den beigefügten Karten (Plan Nr. 4679 – 03 bis 06) entnommen werden.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell von Fenstern unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Garagen und Stellplätze

Die Garagen bergseitig der Straße sind ins Hauptgebäude zu integrieren oder als erdüberdeckte Garagen zu erstellen. Talseitig der Straße müssen die Garagen mit dem Baukörper eine Einheit bilden soweit im Planteil keine Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten. Ein Abschluss des Stauraumes zum Straßenraum ist nicht zulässig.

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



2.2 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)**

2.2.1 **Dachform** entsprechend Planeintrag.

Kniestöcke können zugelassen werden, wenn die Baustreifentiefe nicht voll ausgenutzt ist. Die Kniestockhöhe darf in diesem Fall nicht mehr als 50 cm betragen, wobei eine Firsthöhe von 3,50 m (gemessen von OK oberste Decke bis OK Firstziegel) nicht überschritten werden darf.

2.2.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** (§ 74 (1) 1 LBO)

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

2.3 **Gestaltung der unüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 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).

Grün- und Freiflächen, Hecken

Je angefangene 2 Ar der gärtnerisch genutzten oder als Grünfläche angelegten Fläche sind mindestens 2 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) zu verwenden.

Auch bei der Anlage von Hecken als Einfriedigung sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

Zur Pflanzenartenwahl s. Ziffer 3.4.

2.4 **Geländegestaltung**

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen dürfen keinen größeren Neigungswinkel als 45° haben. Alle Geländeveränderungen (Abhub und Auffüllung) sind in den Baueingabep länen deutlich und ablesbar anzugeben. Im Grenzbereich sind die Geländeverhältnisse des Nachbargrundstückes zu berücksichtigen

2.5 **Stützmauern**

Für Stützmauern, die höher als 1,0 m sind, ist ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

2.6 **Schutzzäune und Schutzgeländer**

Auf erdüberdeckten Garagen sind Schutzgeländer gem. § 4 AVO/LBO mit 0,90 m Höhe anzuordnen. Sie sind mindestens 1,50 m von der Vorderkante abzurücken und zu umpflanzen.

2.7 **Versorgungsleitungen, Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Alle Leitungen im Gebiet des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

3 **Empfehlungen und Hinweise**

3.1 **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.



3.2 **Begrünung von Dächern**

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

3.3 **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.

3.4 **Artenlisten**

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

3.5 **Rechtsverordnung der Gemeinde Eningen unter Achalm über die Festsetzung von Gewässerrandstreifen im Innenbereich** ist am Sulzbach zu beachten. (Fundstelle: [www.eningen.de/ Rathaus/ Ortsrecht](http://www.eningen.de/Rathaus/Ortsrecht))



3.6 Kosten für Immissionsschutz

Die im Planentwurf ausgewiesenen bebauten sowie bebaubaren Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 380 a, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Plangebiet ist damit durch die vorhandene L 380 a vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbulasträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Ausgefertigt

Eningen unter Achalm, 12.10.2009

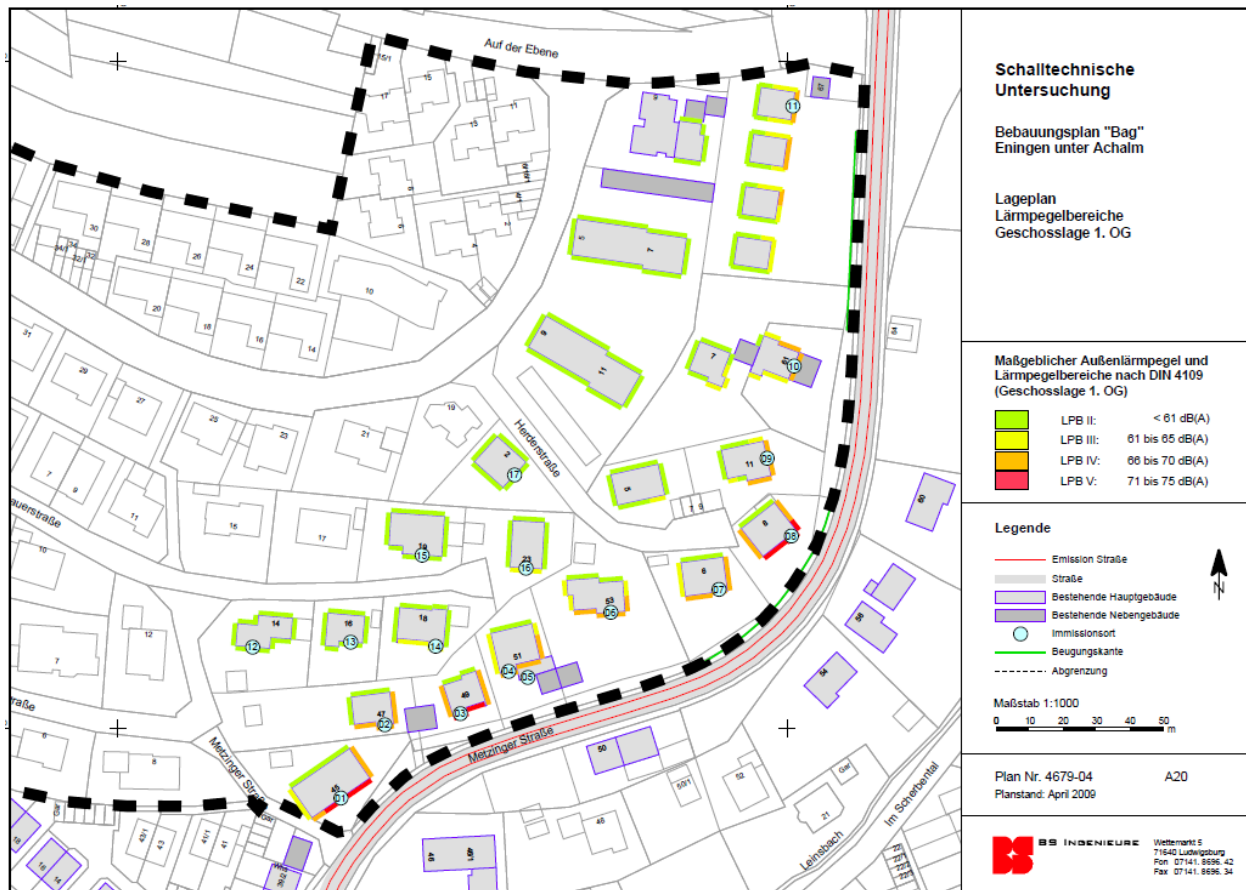
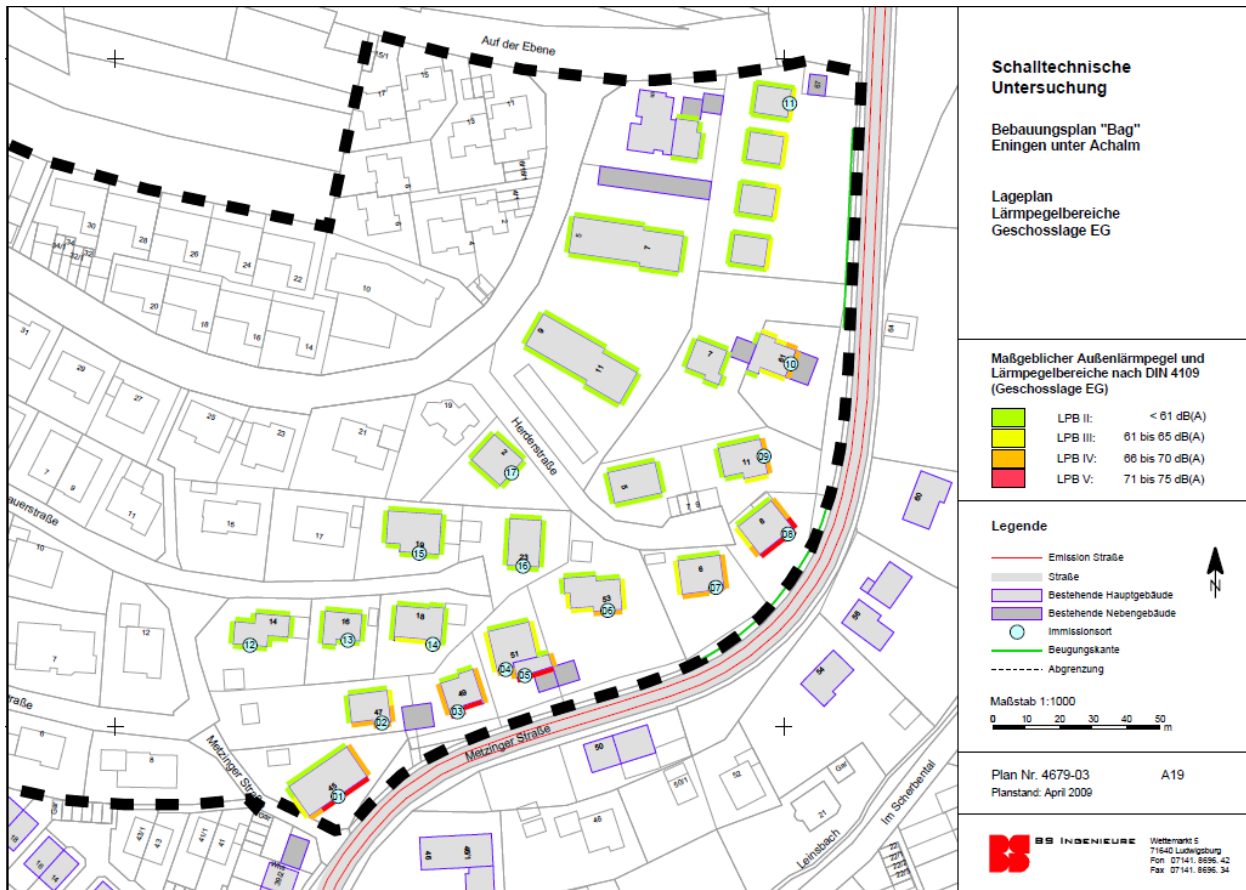
gez.

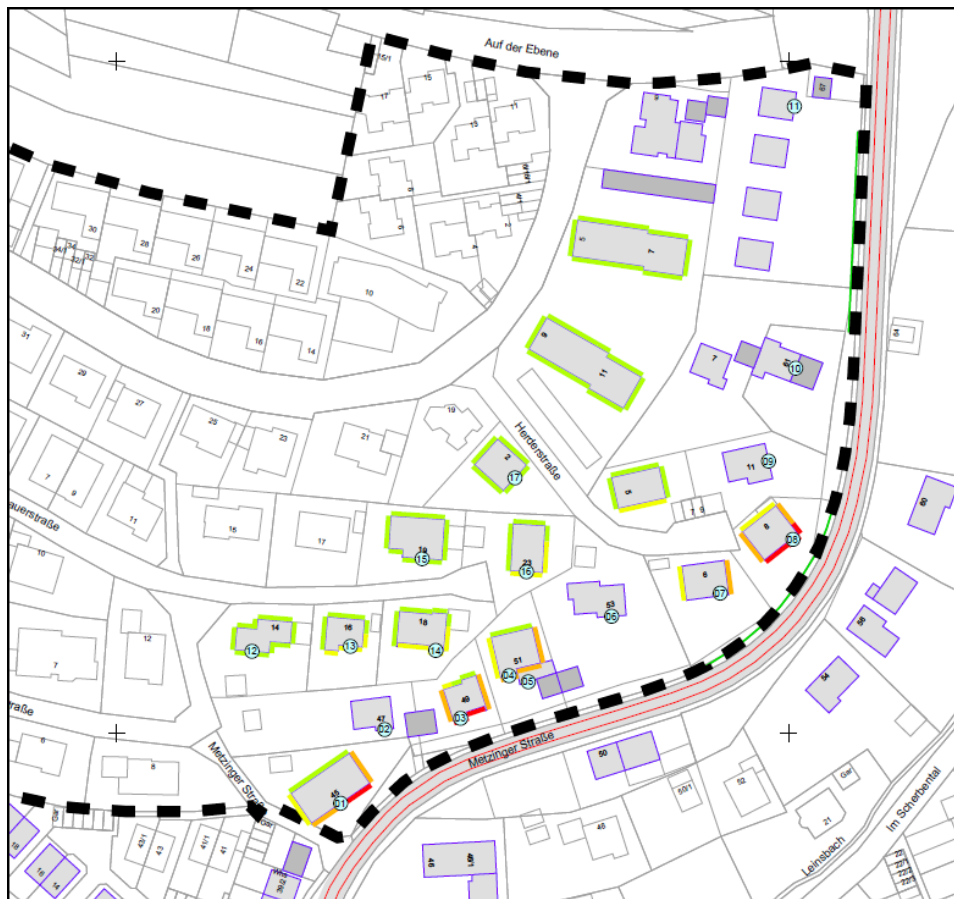
Schweizer

Bürgermeister



Anlage zu Ziffer 1.8 des Textteils:





Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan "Bag"
Eningen unter Achalm

Lageplan
Lärmpegelbereiche
Geschosslage 2. OG

Maßgeblicher Außenlärmpegel und
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(Geschosslage 2. OG)

	LPB II:	< 61 dB(A)
	LPB III:	61 bis 65 dB(A)
	LPB IV:	66 bis 70 dB(A)
	LPB V:	71 bis 75 dB(A)

Legende

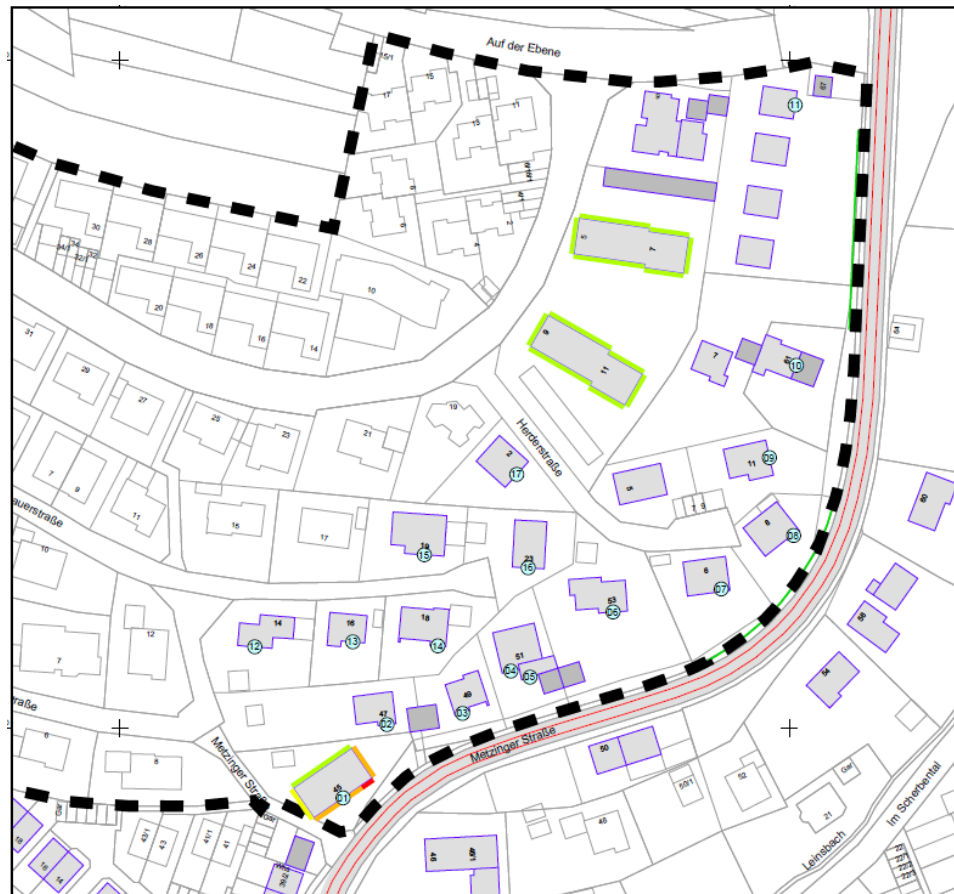
- Emission Straße
- Straße
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Immissionsort
- Beugungskante
- Abgrenzung

Maßstab 1:1000



Plan Nr. 4679-05 A21
Planstand: April 2009

BB INGENIEURE Wertmarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon: 07141.8696.42
Fax: 07141.8696.34



Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan "Bag"
Eningen unter Achalm

Lageplan
Lärmpegelbereiche
Geschosslage 3. OG

Maßgeblicher Außenlärmpegel und
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(Geschosslage 3. OG)

	LPB II:	< 61 dB(A)
	LPB III:	61 bis 65 dB(A)
	LPB IV:	66 bis 70 dB(A)
	LPB V:	71 bis 75 dB(A)

Legende

- Emission Straße
- Straße
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Immissionsort
- Beugungskante
- Abgrenzung

Maßstab 1:1000



Plan Nr. 4679-06 A22
Planstand: April 2009

BB INGENIEURE Wertmarkt 5
71640 Ludwigsburg
Fon: 07141.8696.42
Fax: 07141.8696.34