



„NEUES VIERTEL“

T E X T T E I L zum Bebauungsplan vom 11.01.2010

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 BauGB und BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Abs. 1 und 2.1 BauNVO

Im gesamten Plangebiet werden mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben alle nach § 4(3) .BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§1 (6) BauNVO).

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

Offene Bauweise

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen(§ 9 (1) 1 BauGB, § 18(1) BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe liegt höchstens 0,30m über dem natürlichen Gelände, gemessen im arithmetischen Mittel aller Eckpunkte des Hauptgebäudes. Ausnahmsweise kann der untere Bezugspunkt alternativ die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe sein.

Die zulässigen Traufhöhen sind entsprechend der jeweiligen Quartiersbezeichnung im Anhang aufgelistet. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Nebenbauzonen entspricht der maximal zulässigen Traufhöhe des Hauptgebäudes.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, es sei denn, sie bilden eine bauliche Einheit mit Garagen oder Hauptgebäuden. Sie dürfen bis zu 8m² Grundfläche und 2,20m Traufhöhe erreichen. Sie dürfen keine Aufenthaltsräume beinhalten. Je Grundstück ist höchstens ein Gebäude als Nebenanlage zulässig

1.5 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten beträgt in Einzelhäusern 2 und bei Doppel- und Reihenhäusern 1 je Gebäudeeinheit

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Vor Garagen muss zwischen dem Rand der Erschließungsstraße und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5m eingehalten werden, bei Einbau fernbedienbarer Tore mindestens 1 m. Vor Carports muss zwischen dem Rand der Erschließungsstraße und dem vorderen Gebäudeabschluss einen Abstand von mindestens 1 m eingehalten werden. (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §16 (6) BauNVO)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig, für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen möglich.

Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Satteldächer sind mit rotbraunen bis braunen Ziegeln oder Dachsteinen zu decken oder extensiv zu begrünen: Das Gleiche gilt für Garagen und Carports.

2.1.2 Bei Doppel- und Reihenhausbauung sind die Außenwände an den gemeinsamen Grenzen ohne Versatz anzuordnen und in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen, Dachneigung, Art und Farbe der Dachdeckung sind einheitlich vorzusehen.

2.1.3 Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind die Materialien Holz, Putz oder Naturstein zulässig. Der vordere Gebäudeabschluss muss mindestens 2m hinter der Straßenfassade des Hauptgebäudes zurückbleiben. Als eigenständige Gebäude sind sie mit höchstens 20° geneigten Dächern zu versehen

2.1.4 Alle Grundstücksbefestigungen (außer Zuwegungen und Terrassen) sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2 Gestaltung der unüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses und bis zu einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig.

2.4 Geländeänderungen

Veränderungen der natürlichen Geländeform sind nur in dem Maße zulässig, wie sie für die Erschließung unbedingt notwendig sind. Sie sind zur Grundstücksgrenze hin dem natürlichen Geländeverlauf in einem maximalen Winkelverhältnis von 1:2 anzupassen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.1 bis 2.4 zuwider handelt.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und weiter zu verwenden.
Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasser-Verordnung, zu installieren und zu kennzeichnen. Die Vorschriften des örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreisgesundheitsamt, sind zu beachten. Beide sind über den Gebrauch der Zisterne zu informieren. Die genannte Norm kann über den Buchhandel bezogen werden.
2. Grundstückseigentümer haben laut § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
3. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht rechtsverbindlich.
4. Hinsichtlich Dachaufbauten wird ausdrücklich auf die "Satzung über die Zulassung von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln" vom 08.12.2003 verwiesen.
5. Zur Farbgebung der Gebäude wird eine Abstimmung mit dem Ortsbauamt empfohlen.
6. Hinsichtlich der Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen wird auf die örtliche Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 05.07.2007 verwiesen.

Anhang

zu 1.3: Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Quartier	Traufhöhe	Satteldachneigung
1	3,50 m	45 - 50°
2	4,50 m	45 - 50°
3	3,50 m	45 - 50°
4	3,50 m	45 - 50°
5n	3,50 m	45 - 50°
5s	3,50 m	30°
6n	3,50 m	45 - 50°
6s	3,50 m	30°
7n	3,50 m	45 - 50°
7s	3,50 m	30°
8n	3,50 m	45 - 50°
8s	3,50 m	30°
9	3,50 m	45 - 50°
10	3,50 m	45 - 50°
11	6,00 m	25 - 30°
12	3,50 m	45 - 50°
13	3,50 m	45 - 50°
14.1	3,50 m	45 - 50°
14.2	6,00 m	25 - 30°
15	6,00 m	25 - 30°
16	3,50 m	45 - 50°
17	6,00 m	25 - 30°
18	6,00 m	25 - 30°
19	6,00 m	25 - 30°
20	6,00 m	25 - 30°
21	6,00 m	25 - 30°
22	6,00 m	25 - 30°
23	3,50 m	30°
24	4,50 m	40°
25	6,00 m	25 - 30°
26	6,00 m	25 - 30°
27	6,00 m	25 - 30°
28	6,00 m	25 - 30°

Ausgefertigt

Eningen unter Achalm, 04.02.2010

gez.
Schweizer
Bürgermeister