



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN „WENGE - STADION“

#### 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)**  
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich 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) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **1.1.1.1 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Bei Hausgruppen und Kettenhäuser gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) jeweils für die Hausgruppe (Baufeld insgesamt).

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, abweichend hiervon ist:

- Im Dachgeschoss ein einseitiger seitlicher Grenzabstand von mindestens 3,00 m und ein Gebäuderücksprung im Dachgeschoss in südlicher Richtung von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- Der Zwischenbau im Erdgeschoss und Obergeschoss darf maximal 8,00 m (Tiefe) und muss mindestens 3,00 m (Breite) betragen. Der Gebäuderücksprung muss zur vorderen Gebäudekante mindestens 3,00 m betragen.
- Die Dächer des Obergeschosses dürfen als Terrassenfläche genutzt werden.
- Die Gebäudelänge mit Zwischenbauten darf 38,0 m nicht überschreiten.
- zulässig sind nur Kettenhäuser

### Teilgebiet WA2:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 16,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Doppelhäuser und Einzelhäuser



Teilgebiet WA3:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäude-  
länge des Hauptbaukörpers auf 38,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Hausgruppen

Teilgebiet WA4 und WA5:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäude-  
länge des Hauptbaukörpers auf 16,0 m begrenzt.

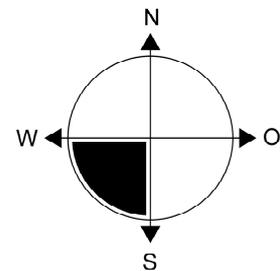
- zulässig sind nur Einzelhäuser

**1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Bei Pultdächern darf der First (Hochpunkt) nur im westlichen  
und südlichen Bereich der Windrose, d. h. nicht an den nördli-  
chen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.

Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen sind zu-  
lässig insbesondere aus topographischen Gründen oder an-  
grenzend an öffentliche Verkehrsflächen.



**1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur  
in den, mit dem entsprechend eingetragenen Planzeichen, dafür vorgesehenen über-  
baubaren Flächen, bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> und einem seitlichen Grenz-  
abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Flächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind all-  
gemein 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.

**1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen oder auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der  
gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports zulässig.



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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m einzuhalten.

Bei Carports kann der Abstand zur Verkehrsfläche auf 1,50 m verringert werden.

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

Im WA 2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die oben genannten Abstandsregelungen eingehalten werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt die Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Eningen unter Achalm vom 05.07.2009.

#### **1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **1.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner.

LR 2: Bestehendes und neues Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Eningen unter Achalm bzw. sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### **1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB) i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) und i. V. m. § 44 BNatSchG**

##### **Vermeidungsmaßnahme**

Der Abriss von Gebäuden und das Fällen von Bäumen im Rahmen der Baumaßnahme ist nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

##### **Artenschutzmaßnahmen**

###### **Fledermaus-Rundkästen**

Vor der Fällung von Bäumen ist je Baum mit Höhle(n), der beseitigt wird, ein Fledermaus-Rundkasten aufzuhängen. Die Kästen sind an geeigneten Stellen in 3 bis 5 Meter Höhe aufzuhängen. Der Anflug der Kästen darf nicht durch Äste behindert werden. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Vorgesehen werden Standorte auf dem Flst. Nr.1498 (Mehrzweckfläche), um HAP-Grieshaber-Halle und den Johanneskindergarten (Flst. 1522, 1523) herum und auf der Schillerhöhe in der Umgebung des Wasserhochbehälters.



### **Maßnahmen an Gebäuden**

Bevor die bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 1536 abgerissen werden, sind an anderen Gebäuden in Eningen unter Achalm (Johanneskindergarten, HAP-Grieshaber-Halle, Wasserhochbehälter Schillerhöhe) und im weiteren Umkreis (inklusive Bereich Achalm) Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens an einem anderen Gebäude sind Einflugmöglichkeiten in den Dachstuhl zu schaffen. Alternativ sind je entfallendem Gebäude auf Flst. Nr. 1536 an anderen Gebäuden ein bis zwei Unterschlupfmöglichkeiten bzw. Fledermausquartiere anzubringen. Für die fünf zu beseitigenden Bäume ist jeweils 1 Fledermausnistkasten (Flachkasten) an Gebäuden anzubringen.

#### **1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

##### **Pflanzgebot 1: Straßenbäume auf öffentlichen Flächen**

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art in jeder Straße mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können verschoben werden.

##### **Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf den Baugrundstücken**

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können verschoben werden.

#### **1.12 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

##### **Pflanzbindung 1: Straßenbäume**

Die gekennzeichneten Straßenbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch hochstämmige Straßenbäume der gleichen Art zu ersetzen.

#### **1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

#### **1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normal Null festgelegt. Das Plangebiet wird in Teilbereiche unterteilt.

Durch diese Teilbereiche wird im Lageplan allen Grundstücken eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe über Normal Null zugeordnet. Die Abgrenzung ist im Lageplan gekennzeichnet.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 40 cm abweichen.

Das geplante Gelände der Grundstücke ist an das Straßenniveau anzugleichen.

Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.



## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz

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. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### 2.2 Erdaushub

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### 2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 2.4 Baugrund / Gründungsvorschläge

Auf das „Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten Erschließungsgebiet „Wengenstadion“ Eningen unter Achalm“ vom Februar 2008 wird verwiesen. Das Gutachten kann dauernd beim Bürgermeisteramt Eningen unter Achalm eingesehen werden. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Auszug aus dem o.g. Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten: ( S. 20 )

#### *„8.1 Allgemeine Bebaubarkeit*

*Wie bereits beschrieben, ist das beim Abbau des Blaukalkes umgelagerte Abraummaterial, das an fast allen Untersuchungspunkten bis zur erreichbaren Erkundungstiefe angetroffen wurde, aufgrund seiner inhomogenen Zusammensetzung und der wechselnd weichen, weichen bis steifen und schwach steifen Konsistenzen als stark kompressibler Untergrund einzustufen und zur Abtragung durchschnittlicher Bauwerkslasten nicht geeignet.*

*Außerhalb des Blaukalk-Abbaubereiches hat der oberflächen nah natürlich anstehende Verwitterungslehm zwar eine für die Abtragung durchschnittlicher Bauwerkslasten ausreichende steife bis stark steife Konsistenz, aufgrund der geringen Mächtigkeit kann aber davon ausgegangen werden, dass die Gründungssohlen in bzw. unterhalb dieser Schicht liegen. Unterhalb des Verwitterungslehmes folgt ohne Übergang ein harter Kalksandstein. Entsprechend dem Schichtaufbau des Blaukalkes ist außerhalb des Abbaubereiches mit einer Mächtigkeit der felsartigen Gesteinsschichten von 1,6 bis 2,6 m zu rechnen.*

*Die Oberfläche der vermutlich durchgehend vorhandenen, harten Kalksandsteinbank bzw. die Abbausohle des Blaukalkes kann als Lastabtragungshorizont herangezogen*



werden. Eine eventuell erforderliche Tiefergründung kann z. B. über Magerbetonplomben erfolgen.

Wo der Blaukalk abgebaut wurde, handelt es sich bei der Kalksandsteinbank vermutlich um den sogenannten "Gelben Sandstein". Nach den Beschreibungen in den Erläuterungen zur geologischen Karte beträgt die Mächtigkeit dieser harten Gesteinsbank voraussichtlich zwischen 40 und 80 cm. Darunter folgen dann sandige Tonsteine mit Toneisenstein-Konkretionen und Kalksandsteinbänken, die allerdings im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erschlossen werden konnten.

Die Gründung von Bauwerken ist entsprechend der Verformungseigenschaften und der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie der abzutragenden Bauwerkslasten zu wählen. Um nicht mehr tolerierbare Setzungen und erhebliche Setzungsunterschiede zu vermeiden, sollten alle zusammenhängenden Bauwerksteile auf Baugrundsichten mit gleicher oder zumindest naheliegender Konsistenz bzw. Lagerungsdichte gründen. Bei einem Anschneiden von Schichtwasser sind entsprechende Maßnahmen bei der Baugrubenerstellung sowie zur Bauwasserhaltung, Drainage und Abdichtung erforderlich. Für weitere Hinweise und nähere Angaben zur Gründung und Bauausführung von Gebäuden sind auf der Grundlage konkreter Bauplanungen weitere, gezielt angesetzte Baugrundaufschlüsse erforderlich.“

Des Weiteren wird auf die dort beschriebenen Punkte - 8.2 Baugrubenherstellung, - 8.3 Geothermie – und 8.4 Erdbebenzone - hingewiesen.

## **2.5 Pflichten des Eigentümers (§ 126 (1) BauGB )**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

## **2.6 Fledermausschutz (§ 44 BnatSchG)**

Fledermausfreundliche Strauchpflanzungen

Bei Anpflanzungen von Sträuchern sollen insbesondere folgende heimische Gehölzarten verwendet werden: Wildrosen (insb. Rosa canina, Rosa rubiginosa), Sal-Weide (Salix caprea) und Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata).

Quartiere an den Gebäuden

An den Gebäuden sollen Fledermausquartiere und Einflugmöglichkeiten eingebaut werden. Die Einplanung von Quartieren ist einfach, verwiesen wird auf das Faltblatt „Naturschutz an Gebäuden“, herausgegeben vom NABU Baden-Württemberg und der Architektenkammer Baden-Württemberg. So können z. B. Einflugmöglichkeiten zur Abseite (ungenutzter seitlicher Dachraum), Fledermausbretter unter dem Dachüberstand oder Höhlen im Dachüberstand angebracht werden.



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WENGE - STADION“

#### 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 gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude und Nebenanlagen einschließlich Garagen. Für Garagen und Nebenanlagen ist zusätzlich noch die Dachform „Flachdach“ zulässig.

2. **Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln sind entsprechend der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln“ der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung (derzeitiger Stand 18.12.2009) zulässig.

3. **Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)**  
Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser, Kettenhäuser und Hausgruppen) müssen bezüglich Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe), Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss einheitlich ausgeführt werden.



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

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, 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.

**5. Einfriedungen und Stützmauern (§74 (1) 3 LBO)**

**5.1** Als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. in Holz oder Stahlgitter) zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zu den übrigen Nachbargrenzen dürfen sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Terrassen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zwischen den Grundstücken als Hecken mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun oder als Sichtblenden aus Holz bis max. 4 m Länge zulässig.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölz - Hecken ist nicht gestattet.

**5.2** Stützmauern an den privaten Grundstücksgrenzen dürfen auf dem einzugrenzenden Grundstück nicht höher als 1,00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) hergestellt werden. Werden auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken mit starkem Gefälle Stützmauern erstellt (in Form von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen), darf die gesamte Höhe 2,00 m nicht überschreiten. Geländeänderungen, welche die vorgegebenen Höhen der Stützmauern überschreiten, sind oberhalb der zulässigen Stützmauern als dauerhafte Böschung (Neigungswinkel entsprechend DIN) herzustellen. Ab einer Stützmauerhöhe von 1,00 m ist ein Standsicherheitsnachweis zu führen. Stützmauern sind als Bestandteil der Genehmigungsplanung darzustellen. Erforderliche Absturzsicherungen sind wie die in Ziffer 5.1 beschriebenen Einfriedungen zu gestalten.

**6. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)**

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

**7. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)**

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**8. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 (2) LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind die Richtwerte der „Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung (zur Zeit: Stand 27.07.2007) einzuhalten.

**9. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig.



Dachflächenwasser ist über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhaltanlagen zugelassen werden.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform
2. Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln
3. Aneinandergebaute Gebäude
4. Belagsflächen/ Freiflächen
5. Einfriedungen und Stützmauern
6. Versorgungsleitungen
7. Niederspannungsfreileitungen
8. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
9. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser

Ausgefertigt:  
Reutlingen, den

Eningen unter Achalm, den 20.05.2011

gez.

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

Alexander Schweizer  
Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLAN „WENGE - STADION“

#### UND

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WENGE - STADION“

## GEMEINDE ENINGEN UNTER ACHALM, LANDKREIS REUTLINGEN

---

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	17.07.2008
- Öffentliche Bekanntmachung	27.09.2009
<hr/>	
<b>Auslegungsbeschluss</b>	19.11.2009
- Öffentliche Bekanntmachung	27.09.2009
- Öffentliche Auslegung	07.12.2009 – 15.01.2010
<hr/>	
<b>1. erneuter Auslegungsbeschluss</b>	28.10.2010
- Öffentliche Bekanntmachung	05.11.2010
- Öffentliche Auslegung	15.11.2010-29.11.2010
<hr/>	
<b>Satzungsbeschluss</b>	19.05.2011
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

---

Ausgefertigt: Eningen, den \_\_\_\_\_  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung  
Bürgermeister  
\_\_\_\_\_

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich  
Eningen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
\_\_\_\_\_