

Gemeinde Eningen unter Achalm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Heiliger Weg, 3. Änderung“,
Gemarkung Eningen unter Achalm

Textteil



Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Heiliger Weg, 3. Änderung“, Gemarkung Eningen unter
Achalm

Planungsträger: Gemeinde Eningen unter Achalm
Rathausplatz 1 + 2
72800 Eningen unter Achalm

Landkreis: Reutlingen

Projektnummer: 1254

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng.

Büroleiter: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 02.02.2026

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	11

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP – Bestandteil des vBP)	Anlage 1
Begründung (gesonderter Teil zum vBP)	Anlage 2
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP – gesonderter Teil der Begründung) .	Anlage 3
Entwässerungsplanung und Übersicht Flächenaufteilung	Anlage 4

Der Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan wird als gesonderter Teil der Begründung im weiteren Verfahren erstellt.

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 12.03.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 30.04.2026
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)		am 12.03.2026
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)		am 30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 04.05.2026	bis 05.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 04.05.2026	bis 05.06.2026
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über Veröffentlichung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der Veröffentlichung (§ 3 (2) BauGB)		am
Veröffentlichung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Eningen unter Achalm übereinstimmt.

Eningen unter Achalm, den

Eric Sindek
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Eningen unter Achalm, den

Eric Sindek
Bürgermeister



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heiliger Weg, 3. Änderung“, Gemarkung Eningen unter Achalm, ist in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke in Ergänzung der Planzeichnung / oder der zeichnerischen Darstellung folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO; § 12 Abs. 3a BauGB)

SO1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze und Behandlung von Reststoffen“

Folgende Nutzungen sind zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung dienen:

- Lagerhäuser, Lagerboxen, Lagerplätze
- Waagen, Waaghäuser
- Sozial- und Sanitärräume
- Aufenthaltscontainer
- Behandlung, Bearbeitung, Verwertung sowie Lagerung und Umschlagen von mineralischen Stoffen und Gemischen
- Verkaufsstellen für mineralische Stoffe und Gemische

Nicht zulässig sind:

- Behandlung, Bearbeitung, Verwertung sowie Lagern und Umschlagen von umweltgefährlichen Stoffen. Wassergefährdende und nicht deklarierte Materialien, die auf wasserundurchlässigen und überdachten Flächen gelagert werden, sind hiervon ausgenommen.

Zulassungsvoraussetzungen für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des SO1 (Vorhabengebiet) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

SO2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze“

Folgende Nutzungen sind zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung dienen:

- Lagerschuppen
- Materialboxen

Nicht zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, die einer Ver- und Entsorgung bedürfen
- Lagern von umweltgefährlichen Stoffen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO)

siehe Einschrieb in der Planzeichnung

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

siehe Einschrieb in der Planzeichnung

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung nach § 23 Abs. 3 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt.



5. Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Die Anlage von innerbetrieblichen Verkehrsflächen ist innerhalb des Sondergebiets im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

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

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie Flächen für Pflanzgebote (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8 und 11).

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen hiervon können Einfriedungen, Lageplätze, innerbetriebliche Verkehrsflächen und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Jedoch sind Einfriedungen in den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie innerhalb der Flächen für Pflanzgebote nicht zugelassen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8 und 11).

Die nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen sowie sichtbehindernden baulichen Anlagen und Anpflanzungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe auf Dauer freizuhalten.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlags- und Dachabwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten und gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Es darf nur unbelastetes und gereinigtes Wasser versickert bzw. in die natürlichen Fließgewässer eingeleitet werden. Die Ableitung ist auf den natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. der Art und Weise der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen.



Maßnahme 2 (M2): Artenschutz

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt. Die Festsetzungen des „PFB 1 - Erhalt der bestehenden Grünstrukturen“ sind zu beachten (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 11).

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen als verbindlich zu beachtende Pflanzliste ist Ziffer 12 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)**Randliche Gebietseingrünung**

Zur randlichen Eingrünung des Sondergebiets ist die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesene Fläche auf mindestens 50 % der Länge mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist in 10-20 m lange, heckenartige Pflanzabschnitte zu untergliedern.

Die gehölzfreien Flächen sind als Saumbereiche zu entwickeln und entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte zu begrünen. Die Säume sind jährlich durch eine späte Mahd (ab September) mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)**Erhalt der bestehenden Grünstrukturen**

Die auf der mit Pflanzbindung 1 (PFB 1, private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“) gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

12. Als verbindlich zu beachtende Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**Pflanzliste 1: Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn, Maßholder
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche



<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Nach Breunig et al. 2024: Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg

Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn, Maßholder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfrüchtiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Nach Breunig et al. 2024: Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg

Aufgestellt:

Balingen, den

Eningen unter Achalm, den

i.V. Tristan Laubenstein

Eric Sindek

Büroleitung

Bürgermeister



4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Grundwasserschutz

1.1 Allgemeine Hinweise

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Wasserbehörde des Landratsamtes Reutlingen anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Entwässerungsplanung vom Büro Mauthe GmbH (Stand: Januar 2026) wie in der Begründung des Bebauungsplanes in Kapitel 2.4 „Niederschlagswasserbeseitigung“ beschrieben innerhalb des Betriebsgeländes zur Versickerung zu bringen.

1.3 Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen

Auf mögliche Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen wird hingewiesen. Starkregenereignisse können zu schnell ansteigenden Wasserständen und in der Folge zu einer Überlastung von Entwässerungsnetzen und Regenrückhaltebecken führen. Durch diese lokal auftretenden Hochwasserereignisse können Schäden an Infrastruktur und Gebäuden entstehen.

Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen.

Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für betriebsgerechte Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

Sollte Aushub zur Entsorgung anfallen, ist dieser vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

3. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



4. Altlasten

Die Flächen zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie östlich des Sondergebiets wurden als Deponieflächen genutzt. Es handelt sich um eine Klängenverfüllung, die in den Jahren 1958 bis 1975 zur Entsorgung von Hausmüll genutzt wurde. Von 1976 bis 1980 wurde auf der Fläche Sperrmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt, seit 1981 wird die Deponie als reine Erdaushub-Deponie betrieben.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen, Umweltschutzamt, ist die Fläche als Altablagerung „AA Eichberg“ (Objekt Nr. 03218) dokumentiert, die mit B Ent (Belassen - Entsorgungsrelevanz) bewertet ist. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Im Fall von Aushubarbeiten ist mit erhöhten Entsorgungskosten auf Grund erhöhter Schadstoffgehalte zu rechnen. Aushubmaterial darf nur nach vorheriger abfallrechtlicher Deklaration (Probenahme, Laboruntersuchungen) entsorgt werden. Zur Entsorgung zählt auch der Wiedereinbau vor Ort.

5. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Außenbeleuchtung

Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten. Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

7. Sichtfelder (RASt 06)

In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem



Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.



5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in Verbindung mit § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden für die im räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heiliger Weg, 3. Änderung", Gemarkung Eningen unter Achalm, liegenden Grundstücke in Ergänzung der Planzeichnung folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heiliger Weg, 3. Änderung", Gemarkung Eningen unter Achalm, ist in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.2 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen – ausgenommen Glas – ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten, nicht befestigten und nicht für eine andere Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt, sind aus wasserdurchlässigen Belägen, wasserrückhaltenden Materialien oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

2.3 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungseinheiten sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe zugelassen. Einfriedungen aus Stacheldraht sowie aus Kunststoff oder aus einer Kombination mit Kunststoff (bspw. Folien etc.) und Mauern sind nicht zugelassen.



2.4 Geländegestaltung

Der bestehende Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Die Oberfläche des Geländes darf nur zur geringfügigen Anpassung an die baulichen Anlagen, an die Höhenlage der Verkehrsfläche und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden, wenn es betriebsbedingt erforderlich ist. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufgestellt:

Balingen, den

Eningen unter Achalm, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Eric Sindek
Bürgermeister

