

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan 3. Änderung „Äußere Weinbergstraße“ Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 02.07.2020.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 02.07.2020

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Der Bebauungsplan „Äußere Weinbergstraße“ rechtskräftig seit 12.01.1971 wird wie folgt ergänzt:

1. **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Bei senkrechter Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,0 m gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche zum Garagentor einzuhalten (hierbei ist vom Garagentor und nicht vom Dachvorsprung zu messen).
Bei paralleler Errichtung ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten (inklusive Dachvorsprung).
Vor Carports ist ein Abstand von 1,0 m, einheitlich bei senkrechter wie auch paralleler Errichtung, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, einzuhalten (inklusive Dachvorsprung).
2. **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)
Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.
Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.
Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerung muss über eine belebte und begrünzte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen.
- Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10% - 15% der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.
- Für je 100 m² angeschlossener Fläche muss ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

2. Hinweise

2.1 Erschließung Alfred-Schradin-Weg

Die notwendigen Sichtwinkel an den Grundstückzufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

Es ist eine private Ampelanlage notwendig, da die Zufahrt über den Alfred-Schradin-Weg an einer Engstelle liegt und ein Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen (Bus) nicht möglich ist.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften 3. Änderung „Äußere Weinbergstraße“

Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

Die Örtliche Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 02.07.2020.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 2. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 02.07.2020

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 02.07.2020 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußere Weinbergstraße“ in Kraft getreten am 12.01.1971. Die auf dem Lageplan vom 16.02.1970 zum Bebauungsplan „Äußere Weinbergstraße“ (in Kraft getreten am 12.01.1971) eingetragenen Anbauvorschriften „Gestaltung der Gebäude“ und „Sonstige Anbauvorschriften“ wurden geändert durch die „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ (in Kraft getreten am 01.10.1991). Für die Herstellung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln gilt die Satzung der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 18.12.2003, in Kraft getreten am 10.01.2004).

Reutlingen, den 02.07.2020


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

Eningen unter Achalm, den 02.07.2020


Alexander Schweizer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan 3. Änderung „Äußere Weinbergstraße“ 2. Örtliche Bauvorschriften 3. Änderung „Äußere Weinbergstraße“

Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

19.12.2019

10.01.2020

20.01.2020 - 20.02.2020

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

16.07.2020

○ Ausgefertigt:

Eningen unter
Achalm, den

17.07.2020


Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.


Bürgermeister Alexander Schweizer

Ortsübliche Bekanntmachung

24.07.2020

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Eningen unter
Achalm, den 24.07.2020

Bürgermeister Alexander Schweizer