



Entwurf

„ORTSMITTE- BEREICH HAUPTSTRAÙE-BAHNHOFSTRAÙE“

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan vom

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 I 1509))
- **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) Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 I 1509.
- **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)** vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.2.2012 I 212
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 20. 01. 2005 (GBl. S. 219, berichtigt S. 404), zuletzt geändert am 25.01 2012 (GBl. s. 65, 69)
- **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6.2.2012 (BGBl. 2012 I 148)
- **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) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)“

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)

Mischgebiet (MI) § 6 Abs. 1 und 2. Ziffern 1-5 BauNVO

Im gesamten Plangebiet werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6 - 8 und § 6 Abs. 3 nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO). (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten)

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

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

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

Die maximale Traufhöhe ist mit individuellen Maßangaben für die einzelnen Grundstücke in Metern über Normalnull festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenkante der Außenwand. Bei Flachdachgebäuden wird die maximale Höhe durch die Oberkante Attika (OK) definiert. Diese darf durch weitere Geschosse nicht überschritten werden, mit Ausnahme an der hierfür ausdrücklich vorgesehenen Stelle (Haus 4).

1.4 Entwässerung (§ 9 (1) 15 und 20 BauGB; § 45b Abs. 3 Satz 3 WG i.V.m. der NiederschlagV)

Niederschlagswasser ist dezentral im modifizierten System durch ein System privater und straßenbegleitender Mulden zum Leinsbach hin zu entwässern. Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden am Ort des Anfalles, d. h. auf dem Baugrundstück bzw. im Straßenraum zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration, Zuleitung zum Vorfluter). Die Versickerungsfläche kann durch Begrünung von flachen oder flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebenanlagen reduziert werden.

1.5. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) 23b BauGB)

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind geeignete Vorkehrungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen (Ausrichtung der Gebäudes, Berücksichtigung bei der Statik, etc.)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Abweichende Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO)

Entlang des Leinsbachs werden die Abstandsflächen durch die Baugrenzen definiert. Haus 2 ist an das Gebäude Hauptstraße 31 anzubauen, Haus 3 ist an das Gebäude Bahnhofstr. 17. In historisch gewachsenen Strukturen können geringere Abstandsflächen zugelassen werden sofern Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.2.1 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.

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

2.2.3 Alle Grundstücksbefestigungen (außer Terrassen) sind mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

2.3 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.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.

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. 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. Hinsichtlich Dachaufbauten wird ausdrücklich auf die "Satzung über die Zulassung von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln" vom 08.12.2003 verwiesen.
4. Hinsichtlich der Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen wird auf die örtliche Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 05.07.2007 verwiesen.

Ausgefertigt

Eningen unter Achalm,
gez.
Schweizer
Bürgermeister



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„ORTSMITTE- BEREICH HAUPTSTRAÙE-BAHNHOFSTRAÙE“

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Am 26.09.1996 hat der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst.

Der Planbereich liegt innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes "Hauptstraße". Das Gebiet war in die "Vorbereitende Untersuchung" für das Sanierungsgebiet "Hauptstraße" einbezogen. Für das abgegrenzte Plangebiet sind in der "Vorbereitenden Untersuchung" und auf der Grundlage eines fortgeschriebenen Neuordnungskonzeptes des Büro Wick & Partner vom August 1996 u. a. folgende Planungsziele formuliert:

"Zur Aufwertung der Handels- und Dienstleistungs- aber auch der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet ist die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Substanz oder im Einzelfall der Abbruch und der Ersatz durch Neubebauung erforderlich. Dies soll insbesondere dazu dienen, den Trend zu Leerständen nachhaltig umzukehren und die Ortsmitte als Wohn- und Einzelhandelslage attraktiv zu gestalten.

Neben der Aufwertung des Gebäudebestandes sowie des öffentlichen Raumes ist auch die örtliche Gewerbestruktur zu fördern bzw. zu ergänzen und der Leerstand der Gewerbeeinheiten zu beseitigen.

Das Grundstück Hauptstraße 35 mit seiner zum Teil mindergenutzten Bebauung bietet sich aufgrund der Größe und zentralen Lage als Entwicklungsbereich zur Schaffung einer attraktiven Wohnsituation an. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer bzw. einem potentiellen Investor könnte an der Hauptstraße ein Wohn- und Geschäftshaus und im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung entstehen. Die Neubebauung soll auch eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Haupt-, Eugen- und Bahnhofstraße ermöglichen.

Eine naturnahe Gewässerentwicklung z.B. durch eine ökologische Verbesserung von Leins- und Gäßlesbach oder durch Ausweisung von Gewässerrandstreifen, ist in die Gestaltung der Grünfläche mit einzubeziehen und für die Bewohner erlebbar zu machen."

Bildlich sind die Planungsziele wie folgt zusammengefasst:

- ⊕ Fußläufige Verbindung von der Hauptstraße zur Eugenstraße und /oder zur Bahnhofstraße
- ⊕ Belebung des inneren Bereiches
- ⊕ Läden entlang der Hauptstraße
- ⊕ Erschließung des Areals
- ⊕ Tiefgarage und seine Zu- und Abfahrt



Nachdem die vorhandenen Baulücken der Gemeinde in der Ortsmitte erfolgreich bebaut werden konnten, sieht die Verwaltung weiteren Handlungsbedarf auch auf den privaten innerörtlichen Restflächen.

Mit einer nachhaltigen Entwicklung dieser Fläche folgt die Gemeinde wie bei den Gebieten Eitlinger Straße, Calner Straße und Wenge-Stadion konsequent der landesplanerischen wie auch der anerkannten städtebaulichen Zielvorgabe "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

In zahlreichen Gesprächen wurde mit den Eigentümern die weitere Entwicklung diskutiert. In Absprache mit den Eigentümern der Flst. Nr. 84/4 und 84/5, die zusammen 36 ar umfassenden, hat die Verwaltung zusammen mit dem Sanierungsträger "Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH" dem Planungsbüro "bubeck architekten stadtplaner srl landschaftsarchitekten" mit Sitz in Stuttgart die Aufgabe gestellt, ein Konzept für die Nutzung des Gebiets zu entwickeln.

Das Konzept geht von einer verdichteten Bebauung aus, die eine Geschossflächenzahl von etwa 0,9 – 1,2 erreicht. Die Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage dieses Konzeptes von den Entwicklungsmöglichkeiten unterrichtet und erhielt Gelegenheit diese Planungen zu erörtern. Der Gemeinderat beschloss am 29.03.2012 das Verfahren auf der Grundlage der Wohntyp-Variante Mischbauweise weiter zu betreiben.



Durch das Plangebiet verläuft auch der Leinsbach. Für dessen Verlegung auf die Westseite der Bahnhofstraße zwecks Renaturierung gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung. Eine Renaturierung ohne die Verlegung des Bachbettes wurde bei der ersten Beteiligungsrunde im Bebauungsplanverfahren mit untersucht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass zur Sicherung der Gewässerentwicklung ein mindestens 10 m breiter Gewässerentwicklungskorridor zu fordern ist, der von einer Bebauung frei zu halten ist.

Dieser Entwicklungskorridor mindert erheblich die Entwicklungspotentiale beiderseits des Leinsbachs, selbst wenn beide Seiten gleichmäßig belastet werden. Deswegen ist der ursprünglichen bereits genehmigten Planung aus dem Jahr 1994 auf der Westseite der Bahnhofstraße langfristig der Vorzug zu geben. Zu diesem Zweck muss entsprechend der genehmigten Planung ein angepasster Entwicklungskorridor ausge-

wiesen werden. Hierzu wiederum war der Geltungsbereich des Bebauungsplans auszudehnen. Der Ausbauplan wird nachrichtlich dargestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Einfügung in vorbereitende Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Die notwendige Einfügung in die vorbereitende Planung ist somit gegeben.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Sanierungsgebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ vom 27.02.2009, der für seinen Bereich ein Mischgebiet festsetzt und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 8 und (3) BauNVO ausschließt.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Das konkrete Planungsziel besteht darin, Möglichkeiten der baulichen Ergänzung / Nachverdichtung im Zuge der Realisierung moderner Wohnbedürfnisse zu schaffen und gleichzeitig die städtebaulichen Grundlagen des Gebietes in seinen unterschiedlichen stadträumlichen Qualitäten zu sichern.

Die Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum und beschreiben die äußere Gebäudehülle. Grundlage hierfür ist eine konkrete Planung eines Investors in Abstimmung mit den Eigentümern.

6. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet)

Die Festsetzung beschreibt den Bestand.

Der Ausschluss von Nutzungen, die nach BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, liegt im Planungsziel begründet, das bestehende Gebiet mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben als lebendigem Quartier zu sichern.

Bauweise

Offene Bauweise. Es sollen alle Haustypen zulässig sein.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die parzellenweise geregelte Traufhöhen, Oberkanten der Attika und Dachneigungen sollen zusammen mit den Baugrenzen das maximale oberirdische Gebäudevolumen definieren. Die Abmessungen sind dadurch von der Grundstücksgröße unabhängig. Die Festsetzung einer absoluten Traufhöhe oder einer Oberkante der Attika trägt unabhängig von einer Kombination mit einer unteren Bezugshöhe zu einer praxisgerechten Handhabung auch bei den vorherrschenden sehr unterschiedlichen Geländeverhältnissen bei und hilft besser, die Höhenverhältnisse zwischen alt und neu im Griff zu behalten..

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen definieren die Flächen die mit oberirdischen Gebäuden bebaut werden können.

Unterirdisch ist eine Tiefgarage vorgesehen, in der die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze verwirklicht werden können.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen begründen sich aus dem Planungsziel heraus, neu hinzukommende Gebäude organisch in die Siedlungsstruktur einzufügen. Dies erfolgt über die Wahl von traditionellen Materialien an Fassade ~~und Dach und bezieht sich auch auf die Stellung aneinander gebauter Gebäude als gemeinsame Hausgruppe ohne Vortatz.~~

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Versiegelung beruhen auf dem Grundsatz einer möglichst großflächigen Versickerung des Niederschlagswassers.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit allen Medien besteht bereits.

8. Umweltbericht/Umwelteinflüsse

Verkehr:

Die Verkehrsbelastung in der Hauptstraße hat deutlich abgenommen, nachdem in der Eitlinger Straße und der Weihenstraße der Zweirichtungsverkehr eingeführt worden ist. Wenn 1992 im fraglichen Bereich 10.300 Kfz/24h gezählt wurden, waren es 2005 noch 4.150 Kfz/24h.

Umgebungsärm

Durch die vorerwähnte Reduzierung der gezählten Fahrzeuge ist auch eine korrespondierende Minderung des Umgebungsärms anzunehmen.

Die Wohnbereiche der direkt an der Hauptstraße entstehenden Gebäude werden von potentiellen Lärmquellen weg orientiert sein (Wohnbereich zum Innenhof). Die Wohngebäude in der zweiten Reihe sind durch die Bauten in der ersten Reihe gut abgeschirmt.

Eingriffe in den Boden

Die Fläche zwischen dem Leinsbach, der Eugenstraße, und der Hauptstraße ist nahezu vollständig versiegelt. Durch die Neuordnung der Flächen, die vorgesehen Begrünung von Dächern und die Entsiegelung von Flächen werden dem Boden Retentionspotenziale zurückgegeben.

Die Entsiegelung größerer Flächen dürfte auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier leisten sowie für die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die äußere Verkehrerschließung ist vollständig gegeben.

Zur Verwirklichung der Leinsbachrenaturierung sind langfristig Änderungen an der Streetball-Anlage in der Bahnhofstraße vorzusehen.

Da es sich um ein besiedeltes Quartier handelt, sind an der einen oder anderen Stelle zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften bodenordnende Maßnahmen zu empfehlen.

Eningen unter Achalm, 05.07.2012/08.02.2013
Ortsbauamt KL

Eningen unter Achalm, ...

Diese Fassung der Begründung lag dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde.

gez.

Schweizer

- Bürgermeister -