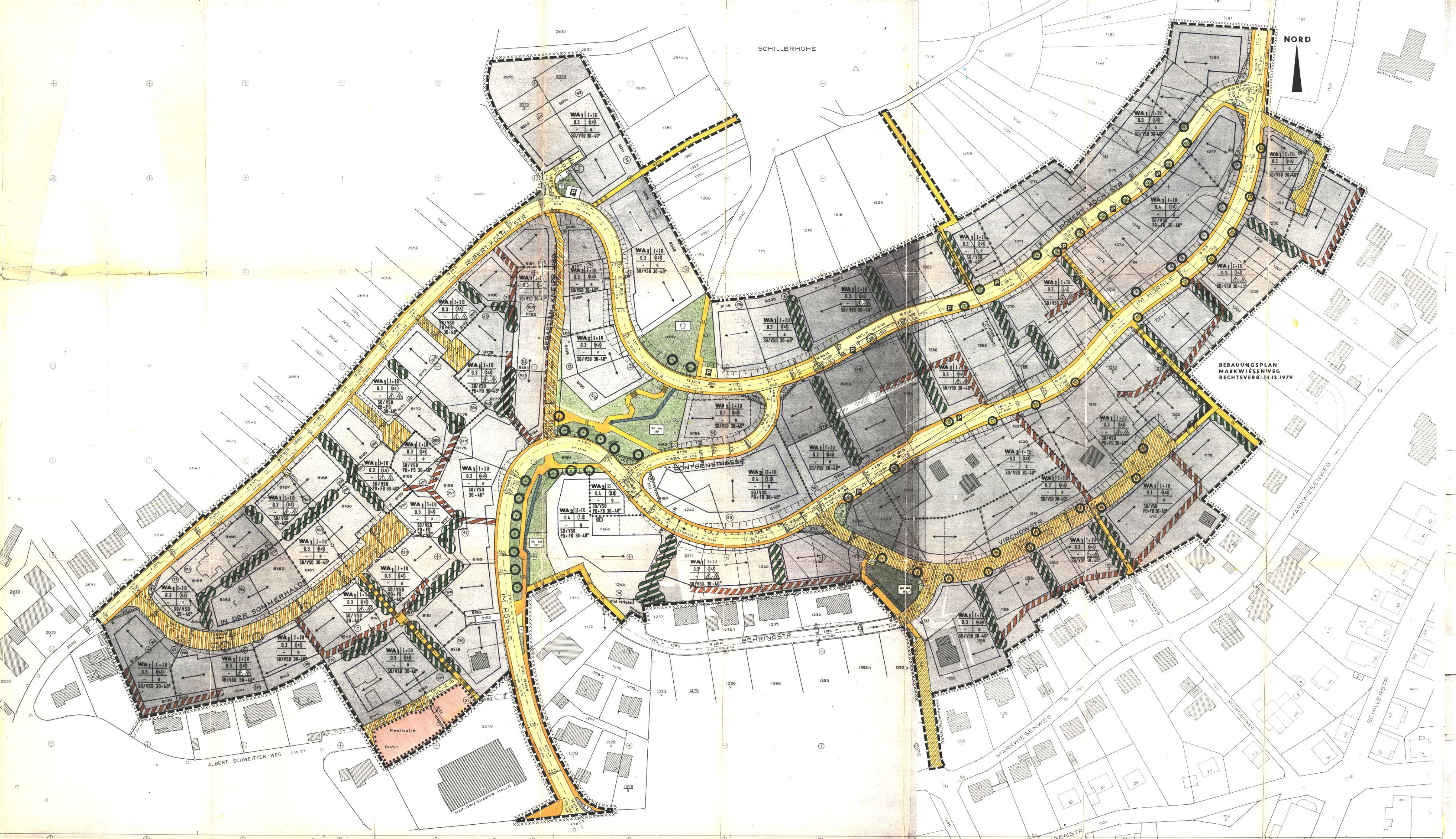

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 i.d.V. v. 18.8.1976 (BGBl.I.S 2257), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl.I.S 1757), die Planzeichenverordnung vom 19.1. 1965 (BGBl.I.S 21) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl.S. 352).

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 WA 1 § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 (2) BauNVO) nicht zulässig und somit aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Desgleichen sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet 3 WA 3 § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet 3 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 (2) BauNVO) nicht zulassig und somit aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe sowie nach § 1 Abs. 6 BauNVO Ställe und Schuppen fur Kleintierhaltung zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Alle weiteren unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulassig und somit nach § 1 Abs. 6 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 a BauNVO siehe Einschrieb im Plan

1.2.1

Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
I + IU	0.3	0.45
I + ID	0.3	0.50
I + IU	0.4	0.80
II	0.4	0.80
II + IU	0.4	1.0

1.2.2 Gemäß § 21 a BBauG sind die Flächen von notwendigen Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen sowie von Garagengeschossen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht auf die zulässigen Grund- und Geschoßflächen anzurechnen.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 (2) BBauG und § 22 BauNVO siehe Eintragungen im Plan.

offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO Pro Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. (§ 4(4) BauNVO)
offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 (2) BauNVO Es sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen bis je 50 m Länge zulässig. Werden Hausgruppen errichtet, so sind die Hauptgebäude über Garagen oder Garagen und Aufenthaltsräume, die als Grenzbauten zu errichten sind, miteinander zu verbinden. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. (§ 4(4) BauNVO)
geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO

2.1 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 (2) BBauG siehe Einschrieb im Plan. Die im Plan angegebenen Gebäudehauptrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.2 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)
Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke, für die geschlossene Bauweise (g) vorgesehen ist, sowie für das Flst Nr. 8187.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt unter Berücksichtigung von II, 2.3. Zum Baugenehmigungsverfahren sind zwei Geländeschnitte mit einzureichen.

4. Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 (4) BBauG)

4.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sofern sie mit Rasengittersteinen ausgelegt werden, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 (15) BBauG)

Grünanlagen und Kindernspielplätze gemäß Planeinschrieb. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

6. Pflanzgebote und Landschaftserhaltung (§ 9 Abs. 1 (25) BBauG)

6.1 Die mit Pflanzgebot pf g1 belegten Flächen sind zur Untergliederung der Baugebiete mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten wie z.B.: Schneeball, Haselnuß, Heckenkirsche, Pfaffenhütle, Liguster, Weißdorn, Erle, Weise, Eberesche, Buche, Eibe, Ahorn, Ginster, Flieder, etc.
Die im Plan eingetragenen Mindestabmessungen sind zu beachten.

6.2 Die mit Pflanzgebot pfg 2 bezeichneten Flächen sind als Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch hochwachsende Büsche und Einzelbäume landschaftsbezogener Gehölzarten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

6.3 Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 (25 a u. b) BBauG)
Die vorhandenen Obst- und Laubbäume sind, soweit sie außerhalb der überbauten Grundstücksflächen stehen, zum Schutze des Landschaftsbildes dauernd zu erhalten.

Obst- und Laubbäume, die im Zuge von Baumaßnahmen zwingend gefällt werden müssen oder die aus sonstigen Gründen beseitigt werden müssen oder eingehen, müssen durch eine Neupflanzung von Obst- und Laubhochstämmen ersetzt werden.

6.4 Die Wassergräben entlang der FW 11 und FW 17 sind in ihrer Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser zu erhalten bzw. nach den Erfordernissen des Erschließungssystems zu verlegen und als Rinnen auszubilden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 (11) BBauG)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Flächen so zu gestalten, daß eine gemeinsame Benutzbarkeit für Fußgänger und eingeschränkten Fahrverkehr ohne höhenmäßige Trennung von Flächen für verschiedene Verkehrsarten gewährleistet ist.

Die Wegeführung innerhalb der Grünanlagen erfolgt nach einem landschaftsgärtnerischen Gestaltungsplan.

Fußwege

Im WA 2 wird die Grundstücksfläche, die im Norden durch die "Röntgenstraße" und im Süden durch die Straße "Im Hörnle" sowie im Osten durch eine "Knödellinie" begrenzt ist, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Das Gehrecht darf von der Allgemeinheit auf einem Streifen der vg. Grundstücke in einer Breite von 2,50 m ausgeübt werden.

8. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 (10)

Die durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten und dürfen nur mit Pflanzungen bis 0.7m Höhe bepflanzt werden.

10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die mit lr gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Eningen u.A. zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen belastet.

11. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BBauG)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird die Mulde des Feldweges 11 südlich vom Anschluß des Feldweges 17 zum Anlegen einer Grünfläche aufgeschüttet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO § 111)

1. Dachform + Dachneigung siehe Einschrieb im Plan (§ 111 Abs. 1 LBO)
Sind mehrere Dachformen angegeben, so sind diese alternativ oder als Mischdachform auszubilden. Dabei muß das geneigte Dach mehr als 50 % der Grundfläche überdecken.

Die Dachformen mehrerer unmittelbarer Grenzbauten sind aufeinander abzustimmen. Dachaufbauten sind zulässig.
Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachfläche darf 1/3 der Trauflänge dieser Dachfläche nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 LBO)

2.1 Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Verputzte Flächen sind in hellen Farben auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Farben in den Tönen rot bis rotbraun zu verwenden. Materialien und und Farbgebung der einzelnen Baukörper sind aufeinander abzustimmen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bauteile solartechnischer Energieanlagen und zweckgebundene bauliche Nebenanlagen wie z.B. Klein-Gewächshäuser. Für diese Anlagen bzw. Bauteile sind reflektierende Materialien entsprechend den Anforderungen der Technik zulässig.

2.2 Garagen müssen so gestaltet werden, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk errichtet werden kann. Garagen und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant und gestalterisch abgestimmt werden.
Von der Talseite angefahrene Garagen können mit dem Hauptgebäude unter einem Dach liegen, als Flachdachgaragen, die begrünt sind oder terrassenartig genutzt werden, oder als Garagen mit einem geneigten Dach, die baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, errichtet werden.
Von der Bergseite angefahrene Garagen müssen mit dem Hauptgebäude unter einem gemeinsamen Dach liegen oder baulich mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
Gemeinschaftsgaragen sind dort, wo sie räumlich festgesetzt sind, als Flachdachgaragen mit begrünter Dachfläche zulässig.

Gemeinschaftstiefgaragen sind zu überbauen.

2.3 Traufhöhen § 111 Abs. 1 (8) LBO

Die Traufhöhen werden wie folgt begrenzt
(Traufhöhe = Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut):

Zahl der Vollgeschosse: I + IU 6,0 m talseits
3,3 m bergseits
I+ DG 3,3 m
auf 50 % der Gesamttrauflänge einer Gebäudelängsseite ist eine Traufhöhe von 6,0 m zulässig.
II 6,0 m
II + IU 6,0 m bergseits
8,5 m talseits

Die zulässigen Traufhöhen werden gemessen in der Mitte der betroffenen Gebäudelängsseite oder des Gebäudelängsseitenabschnitts (II/DG) über dem künftigen Gelände. Die Traufhöhen werden als Höchstgrenzen vorgeschrieben.

3. Freileitungen und Versorgungsflächen (§ 111 Abs. 1 (4) LBO)

3.1 Freileitungen sind unzulässig. Die bestehenden Niederspannungs- und 10 KV-Leitungen werden verkabelt.

3.2 Die Versorgungsanlagen (hier Transformatorenstationen) sind gestalterisch in ihre nähere Umgebung einzubinden. Dazu sind auf den nicht überbauten Flächen für Versorgungsanlagen Pflanzungen entsprechend der unmittelbaren Umgebung anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 (6) LBO).

4.1 Die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VbZ) angrenzenden privaten Erschließungsflächen sind in der Art der daran unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten.

Die entlang der der VbZ talseitig gelegenen privaten Freiflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind durch standortgemäße Sträucher und Bäume (Beispiele s. unter C 1.6.1) anzulegen.

Alle übrigen privaten Freiflächen sind als landschaftsgärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und dürfen nur durch Hecken und Busch- und Baumpflanzungen eingefriedet werden.

In der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke zum freien Feld Zäune innerhalb von Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Bestehende Zäune auf bereits vor der Umlegung bebauter Grundstücke, können erhalten oder ersetzt werden. Bei einer Ersetzung ist eine max. Höhe von 0,8 m zulässig.

Ausnahmsweise können Mauern zugelassen werden, sofern diese als Folge des Erschließungssystems und der topografischen Verhältnisse unerläßlich sind. Diese Mauern sind durch herabhängende oder kletternde Pflanzungen wie z. B. wilder Wein, Waldrebe, Hecken-Kletterrose, Schneespiere, Erika, Blaukissen in die Gestaltung der privaten Freiflächen einzubeziehen.

Anböschungen an bauliche Anlagen müssen sich in einem Grenzabstand von 2,0 m an das natürlich gewachsene Gelände angleichen.

4.2 Die Gemeinschaftsstellplätze für Müllbehälter sind so anzulegen, daß sie im Zusammenhang mit den Grundstücks- bzw. Hausgruppenzufahrten unmittelbar zu erreichen sind. Sie sind in die bauliche und Freiflächengestaltung in geeigneter Weise einzubeziehen.

5. Antennenanlagen (§ 111 Abs. 1 (3) LBO)

Außenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs unzulässig. Eine Gemeinschaftsantennenanlage wird im Rahmen der Erschließung für alle Grundstücke bereitgestellt. Die Grundstückseigentümer sind an den Kosten der Anlage zu beteiligen.

6. Geologische Verhältnisse

Im Baugebiet "Hörnle" werden wasserempfindliche, tonige Böden angetroffen, die bei Wasserentzug stark schwinden können.

6.1 Bei Hanglagen steiler als 15% ist das Untergeschoß biegesteif auszubilden und statisch so zu bewehren, daß Rutschungen und Setzungen gefahrlos aufgenommen werden können.

6.2 Die Baugrube darf nicht längere Zeit offenstehen. Die Böschungsflächen sind abzudecken und zu entwässern.

6.3 Auffüllungen mit einem Volumen von mehr als 50 cbm oder größer als 1 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

6.4 Ausreichend funktionsfähige Drainagen sind vorzusehen.

6.5 Bei Baugruben, die tiefer als 2 m in das Gelände einschneiden, ist ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

Nachrichtliche Übernahmen:

Auf die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Waschek vom 24. Juni 1970 und das Gutachten des geologischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 1. Juli 1970 wird hingewiesen.

Beide Gutachten können möglicherweise ein zusätzliches Einzelgutachten für ein Baugrundstück nicht ersetzen (vergl. § 1 Abs. 4 Bauvorl.VO)

Die Wasserversorgung des Baugebietes Hörnle wird durch die Installation einer gemeinschaftlichen Druckerhöhungsanlage im Hochbehälter Schillerhöhe sichergestellt.

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
I+IU	0.3	0.45
I+ID	0.3	0.50
I+IU	0.4	0.80
II	0.4	0.80
II+IU	0.4	1.0

Bauweise

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

E - H — offene Bauweise § 22 (2) Satz 2 BauNVO, Einzelhäuser und Hausgruppen

g — geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf

Festhalle § 9 (1) 5 BBauG

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkplätze

TGGa — Gemeinschaftstiefgarage

Grünflächen

Anlage

Kinderspielplatz

Pflanzgebot

V — Einzelbaum / Verkehrsgrün

Versorgungsflächen

Trafostation — Drucksteigerungsanlage

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BBauG

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Planzeichen

Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)

AFZF — Beschränkung der Zu- und Abfahrt

Gebäude- und Firsthauptrichtung

SD, VSD — Satteldach, versetztes Satteldach

PD+FD — Pultdach kombiniert mit Flachdach

30°–40° — Dachneigung

lr — Leitungsrecht § 9 (1) 21 BBauG

Wassergraben

Abgrenzung Sichtfeld (SFLD)

XXXXXX — rutschgefährdetes Gebiet § 9 Abs 5 BBauG

Freileitung (Bestand)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Dachform Dachneigung	

Regelschnitte

versetztes Satteldach

kombiniertes Pult- Flachdach

VERFAHRENSVERMERKE 2. ÄNDERUNG:

Aufstellungsbeschluß:	§ 2 (1) BBauG	Beschluß des Gemeinderats vom 10. MRZ. 1983
öffentliche Darlegung und Anhörung:	§ 2 (a) BBauG	Bürgerversammlung am 09. MRZ. 1983
		Bürgerversamml. bekannt gemacht am 25. FEB.
Entwurfsbeschluß:	§ 2 (1) BBauG	Beschluß des Gemeinderats vom 5. MAI 1983
Öffentliche Auslegung:	§ 2 (6) BBauG	vom 27. MAI 1983 bis 30. JUNI 1983
		Auslegung bekannt gemacht am 17. MAI 1983
Satzungsbeschluß:	§ 10 BBauG	Beschluß des Gemeinderats vom 29. SEP. 1983
Genehmigung:	§ 11 BBauG	Landratsamt Reutlingen Erlaß vom 1. FEB. 27.8.84
Bekanntmachung:	§ 12 BBauG	Eninger Heimatbote am 21. FEB. 1984 / 4.9.84
		In Kraft getreten am 21. FEB. 1984

genehmigt mit Erlaß d. LRA's Rtlg v. 27.08.1984 d. Deckbl. v. 26.01.84 + 16.2.84
62: 31/5-621.41-ma/scl

Eningen u. A., den 21. FEB. 1984 / 4.9.84

Bürgermeister
gez. Pfeffer

ENINGEN UNTER ACHALM
LANDKREIS REUTLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
HÖRNLE / SOMMERHALDE
3. ÄNDERUNG (2. ÄNDERUNG)

BEARBEITER: Ha
26.7.1979 geänd. 3.12.79 / 21.4.80
geänd. 31. Okt. 80 — Änderung genehmigt am 17.7.81

FÜR DIE ÄNDERUNG:
INGENIEURBÜRO REIK
GRIESSTR. 10
7417 PFULLINGEN

PFULLINGEN, DEN 29.4.1983

1. Änderung vom 14.5.82
2. Änderung vom 24.2.83 / 15.4.83
3. Änderung vom 26.1.84 / 16.2.84

wick + partner
planen - beraten - forschen
Eduard-Pfeiffer-Straße 90
7000 Stuttgart 1
Tel. 0711/221381-82

LAGEPLAN M 1:500