

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „Kugeläcker Teilgebiet 1“

#### 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **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).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit in Kraft treten 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 i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

##### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

##### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe und Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.

---

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende nach § 8 (2) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufstätigkeiten ohne typischerweise grundversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf höchstens 25% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.

#### **1.1.1.3 Nicht zulässig sind:**

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt,
- Einzelhandelsbetriebe mit typischerweise grundversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013,
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

#### **1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt.

##### **1.1.2.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe und Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende nach § 8 (2) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufstätigkeiten ohne typischerweise grundversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf höchstens 25% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.

#### **1.1.2.3 Nicht zulässig sind:**

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt,
- Einzelhandelsbetriebe mit typischerweise grundversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013,
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

#### **1.1.2.4 Zulässigkeit selbständiger Stellplätze bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Fläche und der Flächen für Stellplätze des Teilgebiets 1 sind selbständige Stellplätze temporär als Zwischennutzung allgemein zulässig.

Die Nutzung für selbständige Stellplätze ist befristet bis zum Eintritt der Rechtskraft des Gesamtbebauungsplans.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.2.2 Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

**1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen). Stellplätze und Lagerflächen sind in den Grünflächen nicht zugelassen.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen, begrünbaren Belägen zu befestigen.

Die Zufahrten für die Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z. B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann.

**1.5 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Für jedes Grundstück können die Flächen für Stellplätze zur Herstellung von Zufahrten auf insgesamt maximal 8,00 m Länge unterbrochen werden.

**1.6 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: - Ortsrandeingrünung  
- Gewässerentwicklungskorridor  
- Entwässerung  
- Verkehrsgrün

Die Grünflächen sind als Wiesenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Der Grasweg zur Entwässerung (M3) ist naturnah in den Wiesenflächen herzustellen. Das Anpflanzen von heimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der Artenliste in Ziff. 1.9 ist gestattet, das Anpflanzen von Nadelbäumen und Nadelgehölzhecken, z. B. mit Fichten oder Thuja, ist nicht gestattet. Bauliche Anlagen oder eine Nutzung als Lagerfläche sind nicht gestattet.

## 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 1.7.1 Planinterne Maßnahmen

#### **Maßnahme 1: Wasserdurchlässige, möglichst begrünbare Beläge für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten**

Unbelastete Pkw-Stellplatzbereiche, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen herzustellen.

Belastete betriebsinterne Verkehrs- und Hofflächen sowie Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Vor der Einleitung in den Regenwasserkanal ist eine Reinigungsstufe erforderlich.

#### **Maßnahme 2: Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist auf dem Grundstück zurück zu halten.

Retentionszisterne, Blockspeicherrigole, Mulden etc. sind vom Grundstückseigentümer zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen, herzustellen und zu unterhalten. Die Größe der erforderlichen Retention ist nach DWA A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis durch einen Fachplaner zu berechnen und dem Bauantrag beizulegen.

Der Drosselabfluss (gedrosselter Niederschlagswasserabfluss) ist auf einen Drosselabfluss von 14 l/s\*ha zu begrenzen. Der darüber hinausgehende Abfluss ist zurück zu halten.

Der Notüberlauf je Drosselbauwerk ist an einen Regenwasserkanal in Richtung Arbach oder Bruckbach-Verdolung anzuschließen.

Belastetes Niederschlagswasser, wie z. B. aus gewerblichen Hof- und Straßenflächen, ist vor der Einleitung in den Regenwasserkanal bzw. die Bruckbach-Verdolung einer Niederschlagswasserbehandlung zuzuführen.

Zur Beurteilung der Schadlosigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung ist jedem Bauantrag eine Abflussbewertung gemäß der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg beizulegen. Sowohl für den Arbach als auch für den Bruckbach gilt der Gewässertyp G12 (Bewertung mit 10 Punkten nach LfU Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten).

#### **Maßnahme 3: Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser**

Zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser der höher gelegenen Flächen (Hanglage) nördlich des Plangebiets ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Grasweg anzulegen. Dieser ist mit maximal 3,00 m Breite, einer Querneigung von 3% und einem Längsgefälle von mind. 0,5 % zu erstellen.

Das Hangwasser ist ggf. zu sammeln und in mehreren Ableitungen einem Regenwasserkanal in Richtung Arbach oder Bruckbach-Verdolung zuzuführen.

#### **Maßnahme 4: Löschwasserrückhaltung**

Abhängig von der gewerblichen Nutzung und ggf. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf dem Grundstück ist eine ausreichende Löschwasserrückhaltung bzw. Rückhaltung für den Havariefall durch einen Fachplaner nachzuweisen. Diese ist innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen, herzustellen und zu unterhalten.

## 1.7.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG

### **Maßnahme 5: Zeiten für Erdarbeiten (Baufeldräumung) / Vergrämung Zauneidechse**

Erdarbeiten (Baufeldräumung) sind an warmen Tagen im Frühjahr (April/Mai) oder im September durchzuführen und soweit möglich auf das Frühjahr zu beschränken.

Zusätzlich ist innerhalb des Gewerbegebiets (GE) eine schonende Baufeldräumung durchzuführen. Die Vergrämung von Zauneidechsen in die planexterne CEF-Maßnahmenfläche (siehe Ausgleichsmaßnahme 6: „Planexterne CEF-Maßnahme für den Artenschutz“) ist von Fachexperten durchzuführen und zu begleiten. Die Hinweise zur Vergrämung im Umweltbericht sind zu berücksichtigen.

### **Maßnahme 6: Zeiten für Rodungsarbeiten**

Die Fällung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind und wenn die Bäume nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug eines Biologen zeitnah vor der Rodung nachzuweisen.

### **Maßnahme 7: Schutz der Grün- und Ausgleichsflächen während der Bauphase**

Die Lagerung von Baumaschinen oder Material während der Bauphase innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) sowie außerhalb des Plangebiets auf angrenzenden Grünlandflächen ist nicht zulässig. Diese Flächen sind entsprechend abzusichern (z. B. durch Bauzäune oder Vergleichbares).

### **Maßnahme 8: Prüfung der Höhlenbäume vor Fällung**

Höhlenbäume, die gerodet werden und bei denen besonders geschützter Käferarten und/oder Quartierspotenziale für Fledermäuse nachgewiesen wurden, sind fachgerecht zu lagern und entsprechend der Ausgleichsmaßnahme 6 „Planexterne CEF-Maßnahme für den Artenschutz“ als Baumtorsi zu verwenden und umzusetzen. Es sind 6 Habitatbäume mit potenzieller Quartiersnutzung für Fledermäuse und 10 Habitatbäume für Totholzkäfer so zu fällen, dass der Stamm am Stück und vor allem mit den vorhandenen Höhlen gefällt wird. Die Standorte der Höhlenbäume sind im Umweltbericht dargestellt.

### **Maßnahme 9: Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

### **Maßnahme 10: Ökologische Baubegleitung**

Zur Sicherung der ökologischen Maßnahmen und zum Schutz wertvoller Flächen während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung für die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen durchzuführen.

---

**1.8 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**1.8.1 Pflanzbindungen**

**Pflanzbindung (PFB): Gewässerentwicklungskorridor**

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen des Bruckbachs inkl. Hochstaudensaum sind zu erhalten. Der Gewässerentwicklungskorridor ist als Streuobstwiese zu erhalten.

**1.8.2 Pflanzgebote**

**Pflanzgebot 1 (PFG 1): Ortsrandeingrünung**

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen „PFG 1“ sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv (maximal 2-mal) zu pflegen. Zur Ortsrandeingrünung ist eine Baumreihe mit mind. 25 hochstämmigen Bäumen, mind. 18-20 cm StU (Stammumfang), entsprechend der Artenliste in Ziff. 1.9 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Obstbäume sind zu erhalten. Empfohlen wird die Pflanzung von *Acer campestre*.

**Pflanzgebot 2 (PFG 2): Entsiegelung und Herstellung Fettwiese**

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist zu entsiegeln und als Fettwiese anzulegen. Eine gebietseigene, zertifizierte Saatgutmischung des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ ist zu verwenden. In der Fläche sind zwei hochstämmige, heimische Laubbäume, mind. 18-20 cm StU, entsprechend der Artenliste in Ziff. 1.9 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen wird *Acer platanoides*.

**Pflanzgebot 3 (PFG 3): Parken unter Bäumen**

Für Stellplätze, die in Gruppen oder Reihen angelegt sind, ist für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, mind. 18-20 cm StU, entsprechend der Artenliste in Ziff. 1.9 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen wird *Acer platanoides*.

**1.9 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste**

Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (für Eningen unter Achalm)

Auswahl für das Plangebiet:

Botanischer Name *	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
** Sortenempfehlungen des Landratsamts Reutlingen, Grünflächenberatungsstelle	Regionaltypische mittel- bis hochstämmige Obstsorten (inkl. Walnuss) **

<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB im Sinne des § 1a (3) BauGB)**

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger, möglichst begrünbarer Beläge für Pkw-Parkplätze.
- Pflanzbindung: Gewässerentwicklungskorridor



### 1.10.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

#### **Ausgleichsmaßnahme 1 (A 1): Ortsrandeingrünung**

Umfasst die in PFG 1 festgesetzte Maßnahme.

#### **Ausgleichsmaßnahme 2 (A 2): Entsiegelung und Herstellung Fettwiese**

Umfasst die in PFG 2 festgesetzte Maßnahme.

#### **Ausgleichsmaßnahme 3 (A 3): Parken unter Bäumen**

Umfasst die in PFG 3 festgesetzte Maßnahme.

#### **Ausgleichsmaßnahme 4 (A 4): Aufhängen von Nistkästen**

An alten Streuobstbäumen, die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu erhalten sind, sind fünf Nistkästen für Feld- und Haussperling (von einer fachkundigen Person oder unter fachkundiger Anleitung) aufzuhängen. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

### 1.10.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

#### **Ausgleichsmaßnahme 5 (A 5): Baurechtlicher Ausgleich**

Als Ausgleich werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm für das Schutzgut Boden 14 Halb- oder Hochstamm-Obstbäume, als Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zusätzlich 249 Halb- und Hochstämme zugeordnet. Insgesamt ergibt dies eine Zuordnung von 263 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und sachgerecht zu pflegen. Die zugeordnete Pflege der Maßnahmen ist auf 25 Jahre festgesetzt.

#### **Ausgleichsmaßnahme 6 (A 6): Planexterne CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für den Artenschutz**

Auf gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 5454; 5456; 5458; 5459; 5462; 5464; 5471; 5472:  
Die Maßnahme umfasst:

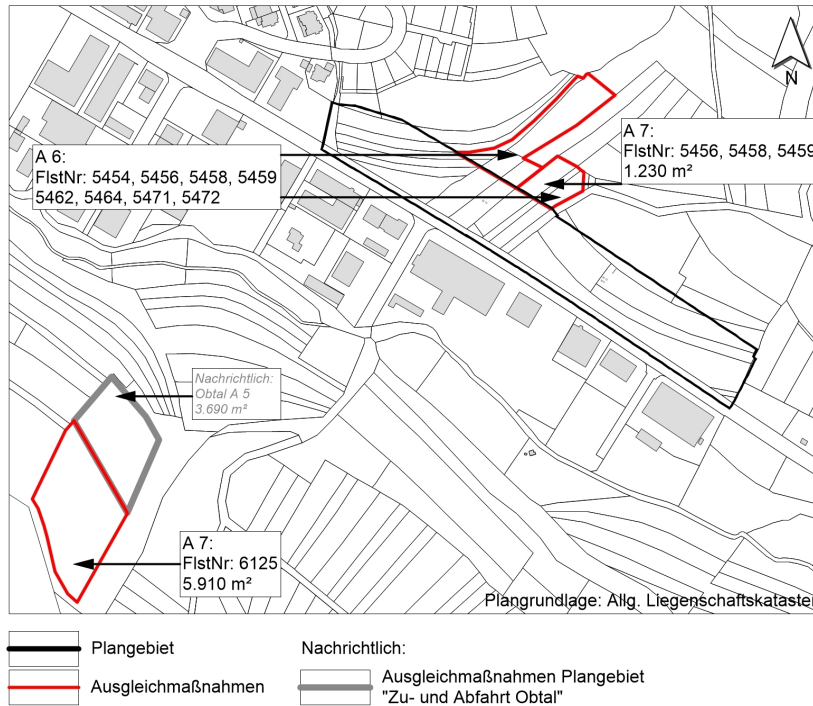
- die Anlage eines Stein- und Holzhaufen aus regionalen Bruchsteinen, Holz und Baumstubben, aufgeschüttet mit einem leicht grabbaren Substrat. Die Maßnahme muss vor Baufeldräumung umgesetzt sein und zur Verfügung stehen. Die Maßnahme wird über das Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm verwaltet.
- die geeignete Lagerung von Stammteilen und Ästen von Bäumen aus dem Plangebiet, bei denen Nachweise von besonders geschützten Käferarten erfolgten. Die Aufstellung erfolgt aufrecht an vorhandenen Bäumen oder in einer zeltartigen Anordnung. Die betroffenen Höhlenbäume im Plangebiet sind im Umweltbericht als Anlage zur Begründung dargestellt.
- den langfristigen Erhalt und Pflege der bestehenden Obstbäume.
- die Aufstellung von Baumtorsi unter Verwendung von Stämmen der im Plangebiet zu fällenden Höhlenbäume entsprechend der Maßnahme 8: „Prüfung der Hohlbäume vor Fällung“. Die Standorte der betroffenen Höhlenbäume im Plangebiet sind im Umweltbericht dargestellt.
- die fachgerechte Aufhängung von 4 Vogelkästen (jeweils zwei Nistkästen für den Star und für den Feldsperling) und 5 Fledermauskästen. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- die Herstellung und Entwicklung einer FFH-Flachlandmähwiese mindestens der Stufe B entsprechend der Ausgleichsmaßnahme 7: „Herstellung Mähwiese“

**Ausgleichsmaßnahme 7 (A 7): Herstellung Mähwiese**

Als Ausgleich für die Eingriffe in FFH-Mähwiese und als baurechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf folgenden Flurstücken eine FFH-Flachlandmähwiese der Stufe „B“ im Umfang von 7.140 m<sup>2</sup> herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

- Flurstück 6125, Gewinn Grafental, im FFH-Gebiet „Albtrauf Pfullingen“ im Umfang von 5.910 m<sup>2</sup>
- Flurstücke 5456, 5458, 5459, Gewinn Felben, außerhalb von FFH-Gebieten im Umfang von 1.230 m<sup>2</sup>

**Abbildung 1: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen A 6 „CEF-Maßnahme für den Artenschutz“ und A 7 „Herstellung Mähwiese“**



---

## 2. Hinweise

### 2.1 **Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln**

Für die Herstellung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln gilt die Satzung der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung. (derzeitiger Stand 10.01.2004)

### 2.2 **Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Eningen unter Achalm in der jeweils gültigen Fassung. (derzeitiger Stand 27.07.2007)

### 2.3 **Einfriedigungen**

Für Einfriedigungen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) in der Fassung vom 08. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014.

### 2.4 **Baugrund**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, Hochwassergefahr, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „Kugeläcker Teilgebiet 1“

#### 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 gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (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).

#### Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normal Null (ü. NN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene maximale Gebäudehöhe (GH max.) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

**2. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Im Plangebiet sind mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gilt:  
Dachneigung min. 15°

Für Flachdächer gilt:  
Dachneigung max. 5°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

**3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden. Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches oder bei Flachdächern aufgeständert zu erstellen. Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohren, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

**4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

**5. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Zulässig sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

**6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück und Lagerplätze sind staubfrei zu befestigen.

Freiflächen, die nicht überbaubar sind, sollen vorwiegend als Rasenflächen angelegt und gärtnerisch möglichst naturnah mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

---

**7. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Gebäudehöhe
2. Dachform und Dachneigung
3. Dacheindeckung
4. Werbeanlagen
5. Einfriedungen der Grundstücke
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Reutlingen, den

Eningen unter Achalm, den

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Alexander Schweizer  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Kugeläcker Teilgebiet 1“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Kugeläcker Teilgebiet 1“

## Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	29.09.2011
- Öffentliche Bekanntmachung	18.11.2011
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
- Einsichtnahme / Erörterung	25.11.2011 - 15.01.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.11.2011 - 15.01.2012
<b>Auslegungsbeschluss</b>	10.12.2015
- Öffentliche Bekanntmachung	15.01.2016
- Öffentliche Auslegung	25.01.2016 - 25.02.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.01.2016 - 25.02.2016
<b>Erster erneuter Auslegungsbeschluss</b>	15.03.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	23.03.2018
- Erste erneute Auslegung	03.04.2018 - 03.05.2018
- Erste erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.04.2018 - 03.05.2018
<b>Satzungsbeschluss</b> (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	21.11.2019

Ausgefertigt:

Eningen unter  
Achalm, den \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Eningen unter  
Achalm, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister