

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bebauungsplan „Letten“ und

Örtliche Bauvorschriften „Letten“

Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Angrenzende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Umweltbericht
 - 6.2 Artenschutz
7. Immissionsschutz
 - 7.1 Geruchsimmissionen
 - 7.2 Schallimmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 - 10.5 Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Gebäudehöhe
 - 11.2 Dachform und Dachneigung
 - 11.3 Belagsflächen / Freiflächen
 - 11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
12. Flächenbilanz

Anlagen als gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht mit Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom 14.02.2019
Geruchsgutachten B-Plan „Letten“, Eningen unter Achalm vom 04.11.2016
Schalltechnische Stellungnahme B-Plan „Letten“, Eningen unter Achalm vom 27.06.2017

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Eningen unter Achalm liegt im Landkreis Reutlingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 11.264 Einwohner (Stand 3. Quartal 2018 nach Zensus).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

2. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Letten“ ist die Zielsetzung der Gemeinde Eningen unter Achalm, die Flurstücke 5535 und 5536 im Sinne der Innentwicklung kleinräumig zu arrondieren. Es soll Wohnraum in Form von drei Doppelhäusern geschaffen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit dem Bebauungsplan auch die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ungenehmigt errichtete Gebäude (Flurstücke Nrn. 5534 und 5534/1) geschaffen.

Weitere planerische Ziele sind:

- Verbesserung der Erschließung der Straße „Bruckberg“
- Sicherstellung der Erschließung des Flurstücks Nr. 5534
- Neuordnung der Grundstücke
- Verbesserung der Wohnqualität
- Erhalt und Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet

Ziel des Bebauungsplans ist es, keine neuen Konfliktsituationen entstehen zu lassen und einer Verschlechterung der Situation planerisch entgegen zu steuern.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Eningen unter Achalm dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Der nicht motorisierte Verkehr ist durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegnetzes zu stärken.
Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind ausreichend Freiräume zu sichern.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Neckar-Alb 2013" ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Eningen unter Achalm liegt im vom Regionalplan ausgewiesenen Verdichtungsraum Stuttgart, an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte nur teilweise als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Die bestehenden Wohngebäude Bruckweg 4, 6 und 8 sowie teilweise die Flurstücke 5535 und 5536 liegen entsprechend der Raumnutzungskarte nicht in der Siedlungsfläche. Entsprechend der Raumnutzungskarte befinden sich innerhalb des Plangebiets ein regionaler Grünzug (VBG, grün) sowie ein Gebiet für Erholung (rosa).

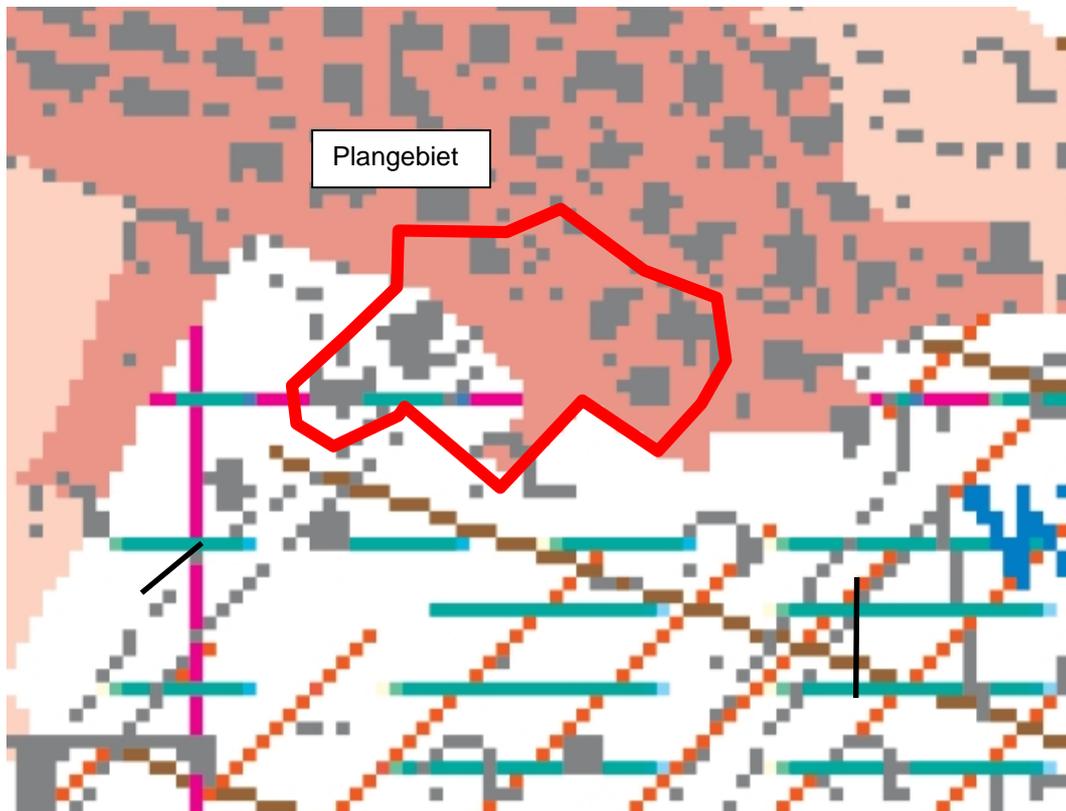


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 (unmaßstäblich)
Quelle: Regionalplan „Neckar-Alb 2013“, 10.04.2015

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Eningen unter Achalm werden folgende Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt:

- PS 3.1.1 G (8): In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.
- PS 3.2.6 G (2): Landschaftlich besonders attraktive und abwechslungsreiche Teile der Region sind als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie dienen gleichermaßen dem naturverträglichen landschaftsgebundenen Tourismus und der Daseinsvorsorge. Sie sind langfristig zu sichern. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung haben die Belange der Erholung und des landschaftsgebundenen Tourismus bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.
- PS 3.2.6 G (6): Die Region Neckar-Alb soll als Streuobst-Region profiliert werden. Die landschaftlichen und produktspezifischen Potenziale aus dem Streuobstbereich sollen verstärkt mit Tourismuskonzepten verknüpft werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Siedlungsgebiet im Sinne der Innenentwicklung kleinräumig zu arrondieren und zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Festlegungen in der Raumnutzungskarte sind gebietsscharf. Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich dieser Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z. B. Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund sind bei geschlossenen Siedlungen Arrondierungen bis zu 1 ha zulässig. Bei der vorliegenden Planung werden ca. 0,2 ha des regionalen Grünzugs (VBG) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, wovon bereits 0,1 ha bebaut sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung. Im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange zu Freiraum und Landschaft abgearbeitet. In Form von Pflanzgeboten bzw. -bindungen werden diese im Bebauungsplan berücksichtigt. Für den Bebauungsplan werden verschiedene natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000-Gebiete aus. Die prägende Struktur der Streuobstbestände im Süden wird nicht verändert.

Das charakteristische Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Wesentlichen werden die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert. Die geplante Wohnbebauung ergänzt lediglich den Siedlungsrand. Da mit der Planung im Wesentlichen eine "Baulücke" geschlossen wird, ist die Gefahr der Zersiedlung nicht gegeben.

Die siedlungsnaher Erholung wird durch die geplante Bebauung nicht weiter beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst weist keine Funktionen auf, welche der Naherholung dienen. Der freie Zugang zur Landschaft ist weiterhin gewährleistet. Der bestehende Fuß- und Radweg wird teilweise ausgebaut.

Die Gemeinde macht von ihrem Abwägungsspielraum Gebrauch und stellt die Siedlungsentwicklung vor die Grundsätze des Regionalen Grünzugs und des Gebiets für Erholung.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Grundsätzen des Regionalplans 2013.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen (rechtskräftig seit 1993) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Eningen unter Achalm. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden, durch die bestehende Bebauung im Osten und Westen und durch die Heerstraße im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha. Das Plangebiet wird in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt.

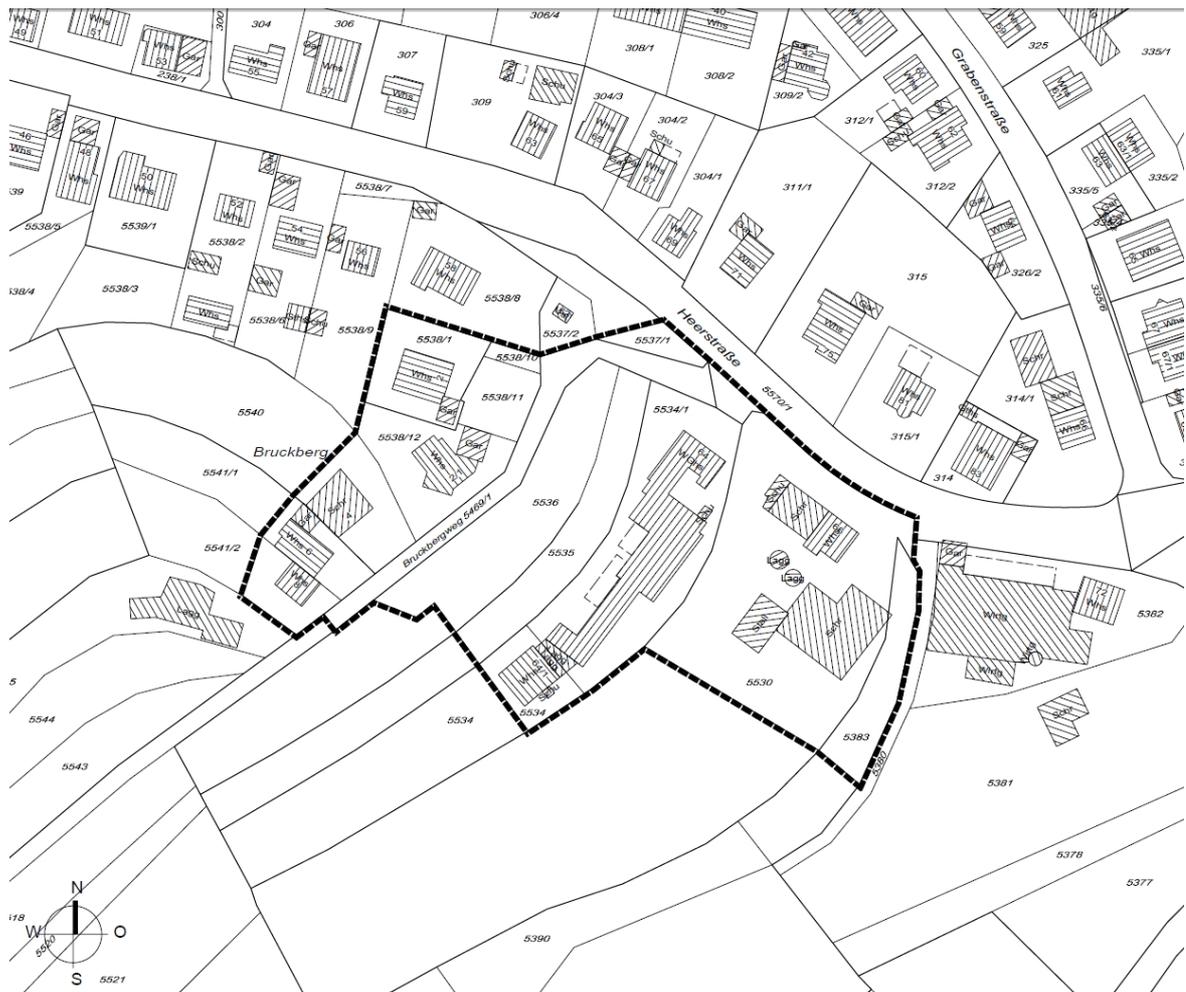


Abb. 2: Darstellung des Plangebiets (unmaßstäblich)

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Von Westen nach Osten fällt das Gelände um ca. 9,00 m. Auf den Flurstücken 5335 und 5336 sind Obstbäume vorhanden. Das Plangebiet wird im Norden über die Heerstraße erschlossen. Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt.

6.2 Artenschutz

Eine Potentialabschätzung zum Artenschutz wurde durchgeführt (Landschaftsplanung Scheck, vom 02.11.2016).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Immissionsschutz

7.1 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Letten“ befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Zudem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets weitere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Um unzumutbare Geruchsbelastungen für die bestehende und künftige Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets ausschließen und möglichen Konflikten zwischen der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung und Wohnbebauung von vornherein zu vermeiden, wurde ein Geruchsgutachten erstellt (Müller-BBM GmbH, vom 04.11.2016). Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis der Untersuchung liegen die gewichteten Geruchshäufigkeiten unter den für Dorfgebiete zulässigen 15% der Jahresstunden. Es bestehen keine Konflikte für die geplante und auch bestehende Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und den bestehenden Tierhaltungen.

Durch den Gutachter wird festgestellt, dass insgesamt in Bezug auf den untersuchten Umfang keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die landwirtschaftlichen Betriebe schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen im Plangebiet und für die geplante Wohnbebauung hervorgerufen werden können.

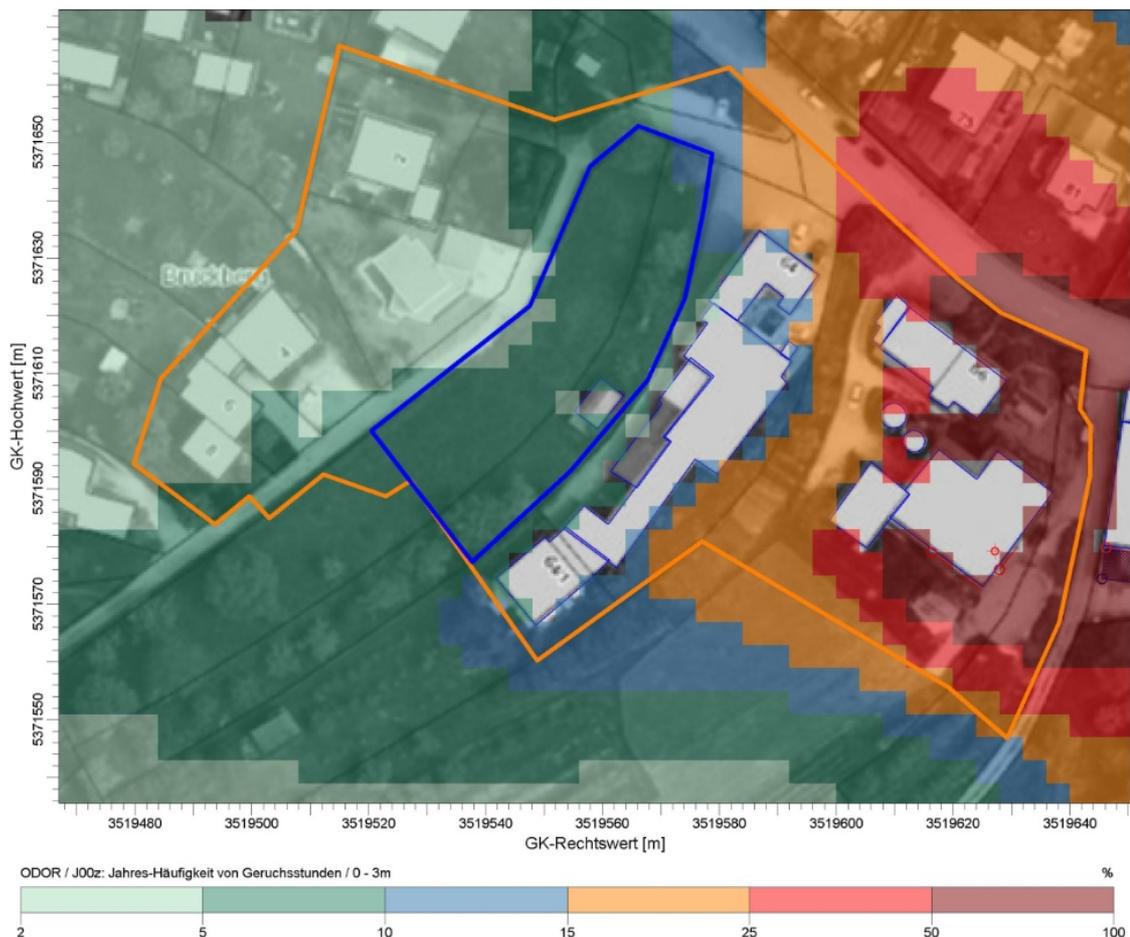


Abb. 3: Immissionsbelastung Geruch (in % der Jahresstunden, unmaßstäblich, Stand 04.11.2016)
Quelle: Geruchsgutachten BPlan „Letten“ – Eningen unter Achalm, Müller-BBM GmbH, 04.11.2016

7.2 Schallimmissionen

Die bestehende Lärmquelle (Gaststätte „Bruckstüble“) wurde in einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die Einzelheiten können der Schalltechnischen Stellungnahme (BS Ingenieure, vom 27.06.2017) entnommen werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Schalltechnische Stellungnahme des Büros BS Ingenieure baut auf die Schalltechnische Untersuchungen vom 09.11.2015 und vom 17.07.2012 auf, diese sind ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die bestehende Gaststätte „Bruckstüble“ wurde ohne planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen errichtet und seit den 1960er Jahren mehrmals erweitert. Auf den Flurstücken 5535 und 5536 sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude geschaffen werden.

Durch die Bestimmungen im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen-Vertrags zwischen der Gemeinde Eningen, dem Eigentümer der Gaststätte und den Eigentümern der westlich der Gaststätte angrenzenden Flurstücke 5535 und 5536, verpflichtet sich der Betreiber der Gaststätte, seinen Betrieb auf ein vereinbartes Maß zu beschränken.

Als Ergebnis der Untersuchungen werden die schalltechnischen Anforderungen tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durch den Betrieb der Gaststätte an allen Immissionsorten eingehalten. Dies wird durch die Reduzierung der Außensitzplätze erreicht. Die Außenbewirtung wird zudem spätestens um 22:00 Uhr beendet. Damit ergeben sich im nördlichen Bereich von MD 4 im Zeitbereich nachts lediglich noch durch abfahrende PKW Überschreitungen beim Beurteilungspegel und beim Spitzenpegel.

Ohne Lärmschutz wird der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel an Haus 5 eingehalten und an Haus 6 um maximal 1,2 dB(A) überschritten, sofern eine vollständige Parkplatzleerung mit 10 Abfahrten in einer Stunde nach 22:00 Uhr erfolgt. Geräuschspitzen entstehen durch das Schließen einer PKW-Tür. Im ungünstigsten Fall werden an Haus 6 die schalltechnischen Anforderungen um 4,5 dB(A) überschritten. Dabei muss das Türenschießen aber unmittelbar an der Grenze zwischen Parkfläche und MD 4 erfolgen.

Untersuchung von aktivem Schallschutz

Mit einer Lärmschutzwand von 2,00 m Höhe werden an beiden Häusern (5 und 6) die schalltechnischen Anforderungen an den Beurteilungspegel eingehalten. Bei kurzzeitigen Geräuschspitzen verbleibt im ungünstigsten Fall eine rechnerische Überschreitung von 1,9 dB(A).

Bei einer Wand mit einer Höhe von 2,00 m oder mehr muss aber davon ausgegangen werden, dass die Aussicht in den unteren Geschosslagen eingeschränkt wird. Aufgrund der topographischen Situation können Immissionen im Erd- und 1. Obergeschoss zudem nur eingeschränkt und in geringem Maß gemindert werden.

PKW-Geräusche aus An- und Abfahrtsvorgängen sind ortsüblich. Sie unterscheiden sich nicht grundlegend von PKW-Fahrten auf dem Bruckbergweg. Das Schließen einer PKW-Tür als Einzelereignis ist nach Auffassung des Gutachters ebenfalls verträglich. Da bei der vorliegenden Situation im ungünstigsten Fall geringe Überschreitungen auftreten, wird dies nach dem Schutzziel der Freizeitlärmrichtlinie und den darin ausgeführten immissionsschutzrechtlichen Grundsätzen für hinnehmbar beurteilt.

Der schalltechnische Konflikt durch nächtliche PKW-Abfahrten kann durch die Emissionsminderung auf Seite der Gaststätte als auch auf Seite der Bauherren durch die vorgesehene Lage der Wohngebäude bereits soweit minimiert werden, dass in hohem Maße gegenseitige Rücksichtnahme besteht und auf den Bau einer Lärmschutzwand verzichtet werden kann.

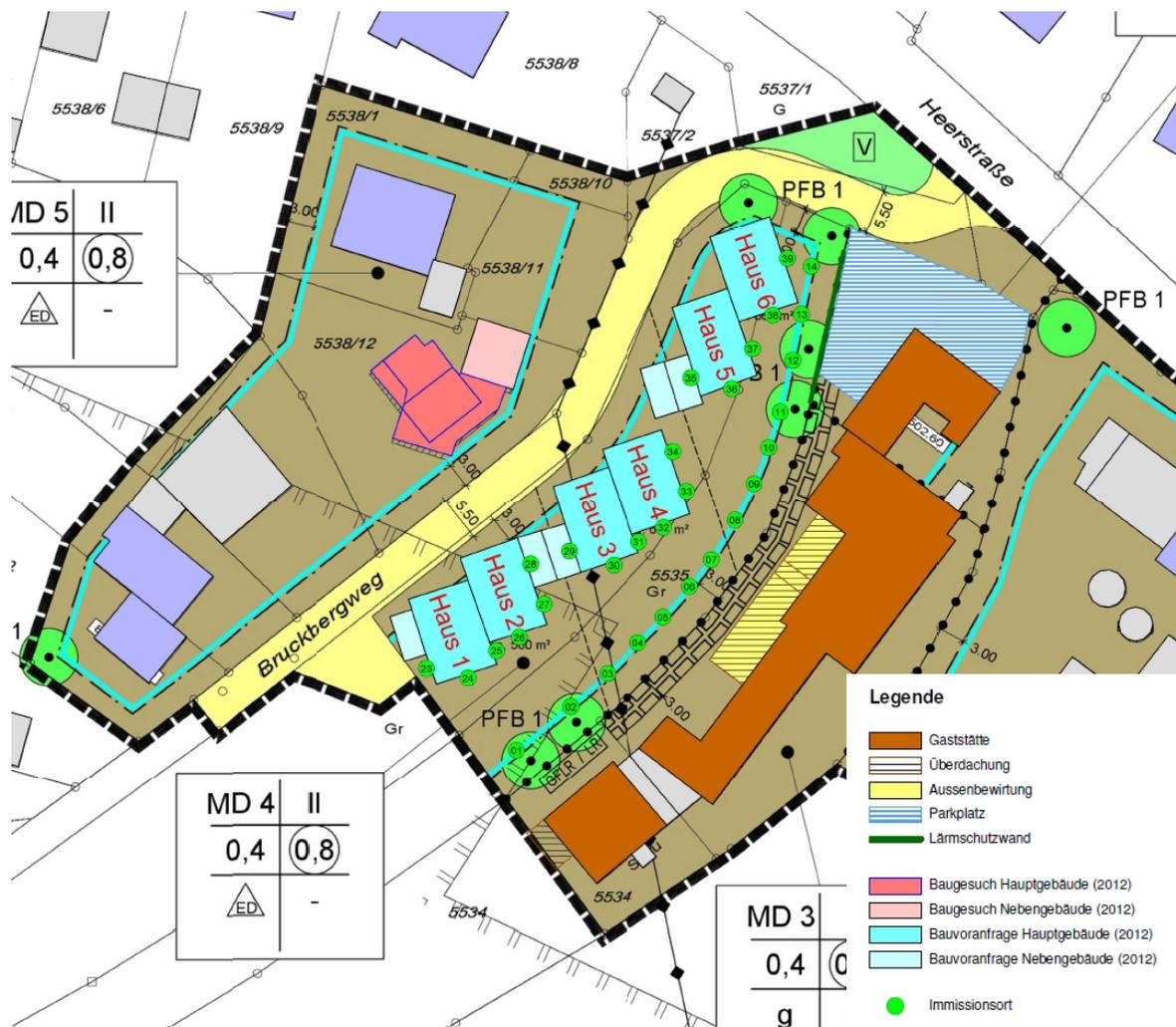


Abb. 4: Schalltechnische Untersuchung, Immissionsorte, Schallquellen und Lärmschutzwand (unmaßstäblich, Stand 27.06.2017)

Quelle: Schalltechnische Stellungnahme Bebauungsplan „Letten“, BS Ingenieure, 27.06.2017

Aufgrund des gewachsenen Nutzungsgefüges im Bereich des Plangebiets, mit landwirtschaftlichen Betrieben, Hofstellen, bewirtschafteten Flächen, Gaststätte und Wohnnutzung, besteht hier eine gewisse Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrags verpflichtet sich der Betreiber und Eigentümer der Gaststätte unter Einschränkungen seines Gaststättenbetriebs zur Minderung dessen Lärmemissionen.

Der Betreiber der Gaststätte wird durch die Verringerung der Außensitzplätze von 80 auf 60 sowie einer Beendigung der Außenbewirtung spätestens um 22:00 Uhr der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme nachkommen. Danach werden nach Auffassung des Gutachters alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt. Auf Seite der Bauherren erfolgt die Rücksichtnahme entsprechend des im Jahr 2012 vorgelegten Baukonzepts dadurch, dass die Bebauung an der zum Bruckbergweg hin gelegenen und von der Gaststätte abgewandten, westlichen Baugrenze angeordnet wird.

Zur Konfliktbewältigung wurden die Ergebnisse der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß § 9 (1) 24 BauGB „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Heerstraße und den Bruckbergweg.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Auf den Flurstücken 5535 und 5536 sind drei Doppelhäuser vorgesehen. Desweiteren soll die bereits vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die bestehenden Kanäle im Bruckbergweg und der Heerstraße

Bereits in den 80er Jahren wurden erste Planungen zur Bebauung der Flurstücke Nrn. 5535 und 5536 angestellt. Daher wurden im Bruckbergweg bereits entsprechende Kanäle vorgesehen und dimensioniert.

Im Sinne der nachhaltigen Planung wäre die Entwicklung und Erstellung eines neuen Entwässerungssystems (Trennsystem) für das Plangebiet zu aufwändig und unwirtschaftlich.

Für das Plangebiet wird daher ein "modifiziertes Mischsystem" vorgesehen. Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken - abhängig von der Dichte des Bodens - möglich sein, ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen über Versickerungsmulden mit mindestens 30 cm bewachsener Oberbodenzone zu versickern. Die Versickerungsanlage ist mit einem Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu versehen.

Ob auf dem Grundstück versickert werden kann und die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist in den Bauantragsunterlagen (Entwässerungs- und Außenanlagenplan) planerisch darzustellen und rechnerisch nachzuweisen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde und des Landkreis Reutlingen gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche gegliedert. Bereich 1 (Teilgebiet MD 1) ist ein einfacher Bebauungsplan in dem sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Im Bereich 2 (Teilgebiete MD 2 bis MD 5) wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Für diesen Bereich liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Bereich (Flurstück Nr. 5530) innerhalb des Plangebietes wird u. a. noch landwirtschaftlich genutzt und daher als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für die bestehenden Wohnhäuser 2, 2/1, 4, 6 und 8 sowie für das Bruckstüble (Hausnummer 64 und 64/1) getroffen, da das Plangebiet insgesamt (angrenzende Koppeln) sehr landwirtschaftlich geprägt ist (vgl. Abb. 4: Lageplan der Umgebung zur Bestimmung des Gebietscharakters).

In erster Linie sind innerhalb des Dorfgebiets alle Anlagen zur landwirtschaftlichen Nutzung zulässig.

Das Bruckstüble ist sowohl als Schank- und Speisewirtschaft als auch als Anlage für sportliche Zwecke ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb i.S.d. § 5 (1) BauNVO.

Des Weiteren sind sonstige Wohngebäude zulässig. Da sich die Anteile (Menge) der Hauptnutzungsarten (Wohnen, landwirtschaftlicher Betrieb, Gewerbe) in diesem Bereich, historisch bedingt, stark unterscheiden ist das Dorfgebiet trotz erhöhter Wohnnutzung zulässig (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg-Söfker, BauGB, § 5 BauNVO, Rn. 20.).

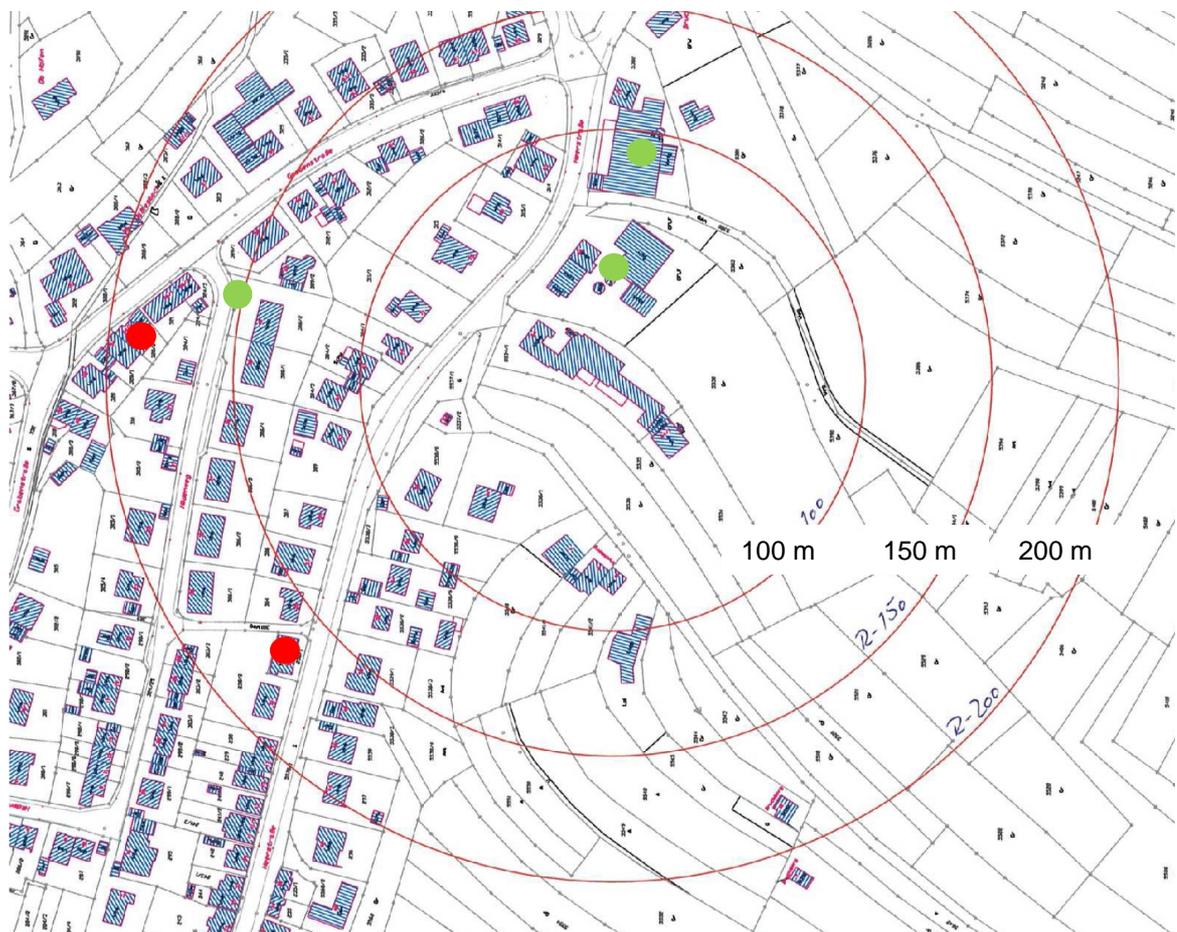


Abb. 5: Lageplan der Umgebung zur Bestimmung des Gebietscharakters
Quelle: Bachelorarbeit "Probleme bei der Legalisierung einer formell und materiell am Beispiel einer Gaststätte in der Gemeinde Eningen unter Achalm"; Vanessa [

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Zur Gewährleistung des städtebaulichen Zusammenhangs entspricht die GRZ mit 0,4 bzw. 0,5 den Werten der angrenzenden und der im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Mit dem Bebauungsplan wird - im Sinne der Innenentwicklung - der Ortsrand von Eningen arrondiert und im Bestand nachverdichtet.

Mit den festgesetzten GRZ-Werten wird eine angemessene bauliche Dichte geschaffen. Diese resultiert zum einen aus der Abwägung zwischen den Erfordernissen einer wirtschaftlich vertretbaren Baulandentwicklung und andererseits aus dem städtebaulichen Gebot "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" gegenüber den Belangen der Umweltverträglichkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

10.2.2 Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der Bestandsbebauung.

10.3 Bauweise

Im Teilgebiet MD 2 und MD 3 ist eine geschlossene Bauweise zulässig, welche dem Bestand entspricht.

In den Teilgebieten MD 4 und MD 5 wird im Wesentlichen die Struktur innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Baugebiete aufgegriffen, daher sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll durch die Doppelhäuser eine höhere bauliche Dichte erreicht werden und die Nachfrage junger Familien soll gedeckt werden.

10.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

In den Teilgebieten MD 2 und MD 3 sind Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesen Teilgebieten (Gaststätte) kann so auf die unterschiedlichen Anforderungen reagiert werden.

In den Teilgebieten MD 1, MD 4 und MD 5 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Baugrenzen sind in diesen Teilgebieten großzügig festgelegt worden um eine größtmögliche Flexibilität für die Bauwilligen zu ermöglichen. Die Flächen sind ausreichend groß um auch Garagen, Carports und die Nebenanlagen mit aufzunehmen.

Die festgesetzten Abstände zur Verkehrsfläche (5,00 m) sind notwendig um eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse zu vermeiden und um insgesamt ein städtebaulich verträgliches Bild innerhalb des Baugebietes zu erhalten.

10.5 Nebenanlagen

Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs (MD 1) sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nicht begrenzt, um auf die besonderen betrieblichen Anforderungen eines landwirtschaftlichen Betriebs reagieren zu können.

Im Bereich Bruckstüble (MD 2 und MD 3) sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da in diesen Teilgebieten die Baugrenzen eng gefasst sind.

Im Bereich der Teilgebiete (MD 4 und MD 5) sind die Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Teilgebieten MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5 sind die Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten in Ihrer Größe beschränkt, damit sie die Gartenflächen nicht in ihrer städtebaulichen Wirkung dominieren und so ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Freiflächen gewährleistet ist. Der vorhandene Gebietscharakter in Ortsrandlage soll beibehalten werden.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Gebäudehöhe

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse und der GFZ wird zur Steuerung der Höhenentwicklung gemäß § 74 (1) 1 LBO die Gebäudehöhe bestimmt. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung.

11.2 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Baugebieten sind die Gebäude mit sehr unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen anzutreffen. Neben geneigten Dächern (Satteldächer, Walmdächer, usw.) sind auch Flachdächer anzutreffen die sich ohne weiteres in das Ortsbild einfügen. Es wird daher bewusst darauf verzichtet, in diesem Bereich die Dachform und Dachneigung zu regeln.

Ebenso wichtig wie die Dachlandschaft ist die Wahl der Materialien der Dacheindeckungen. In der Heer- und Grabenstraße sind überwiegend Dächer in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, usw. vorhanden. Diese Farbgebung soll beibehalten werden. So kann gewährleistet werden, dass sich die neuen Gebäude harmonisch und aufeinander abgestimmt in den Bestand einfügen.

11.3 Belagsflächen / Freiflächen

Ziel ist es, dass über die Gestaltung der Freifläche ein fließender Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen wird. Um das zu gewährleisten sollen die versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Stell- und Carportbereiche sowie die Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden und der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäude soll bepflanzt werden. Mit der Reduzierung der versiegelten Fläche wird zugleich den Belangen des Naturhaushaltes und des Bodens Rechnung getragen.

11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Topografie im Plangebiet (Höhenunterschied ca. 9,00 m) sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern notwendig, um das Grundstück sinnvoll erschließen zu können. Damit bei Stützmauern nicht zu hohe Ansichtsflächen (Betonwände) entstehen, die sich nachteilig auf die Gestaltung des öffentlichen Raums auswirken oder zu Nachbarschaftsstreitigkeiten führen, wurden in den Örtlichen Bauvorschriften Festlegungen getroffen.

Stützmauern sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zugelassen. Ausnahmen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig, wenn die topografischen Verhältnisse dies rechtfertigen.

Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erforderlich. Der Rücksprung zwischen der 1. und 2. Stützmauer muss begrünt werden (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Aus gestalterischen Gründen sind Stützmauern über 1,00 m vollumfänglich, sichtdeckend vorzupflanzen.

Um die Nutzung der öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen nicht einzuschränken und zur Schneeablagerung wird ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Flächen (Straßen-, Gehweg-, Grün- und Freiflächen) festgesetzt.

12. Flächenbilanz

Dorfgebiet (MD)	0,99 ha	91 %
Verkehrsflächen	0,09 ha	8 %
Grünflächen (Verkehrsgrün)	0,01 ha	1 %
<hr/>		
Gesamtgebiet	ca. 1,09 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom zugrunde.

Reutlingen, den

Eningen unter Achalm, den

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

Alexander Schweizer
Bürgermeister