



**TEXTTEIL**

**Rechtsgrundlage:**

- §§ 1-3, 9, 14 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.01.1976 (BGBl. I S. 226) - BBauG
- §§ 1-23 der Bauplanungsverordnung in der Fassung vom 15. Sept. 1937 (RGBl. I S. 1763) - BauVO
- §§ 1-3 und Anlage der Flächennutzungsordnung vom 30.7.1987 (PlanZ 87) (BGBl. I S. 2075, 2083) und Planzeichenliste des Innenministeriums Baden-Württemberg Nr. 9 vom 15.1.1964
- §§ 2, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.4.1972 (Ges. 81, S. 382) - LBO

In Ergänzung des Planmaterials wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsgesetzliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauVO und BauVO)**

- 1.1 Bauliche Nutzung**  
1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauVO)  
Sondergebiet (SE) (§ 8 BauVO)  
Ausnahmeregelung werden wohnung gen. § 8 Abs. 3 (BauVO) zugelassen  
Mischgebiet (MI) (§ 8 BauVO)  
Sondergebiet (Sonderbauwertbereich) (§ 11 BauVO)
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 und 18 BauVO)**  
Zahl der Vollgeschosse (VZ II)  
Grundflächenzahl (GFZ)  
Geschäftflächenzahl (GFZ II) nach Einschrieb in Lageplan
- 1.2 Bauweise (§ 22 BauVO)**  
Offene Bauweise (of)  
Abweichende Bauweise (ab)  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzstreifen und Gebäuden als Einzel- Doppel- und Reihengruppen zugelassen. Sie dürfen 150 m Länge nicht überschreiten.
- 1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauVO)**  
Die Stellung der Gebäude ergibt sich grundsätzlich aus der Resterechnung innerhalb der bebaubaren Flächen im Lageplan.
- 1.4 Nebenablagen (§ 14 BauVO)**  
Sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauVO)**  
Wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von der Baugrenzungsbereich festgelegt.
- 1.6 Gärten und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauVO)**  
Gärten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Stauraum von mindestens 3 qm zu errichten. Die Anlage von Stellplätzen ist nach dem Maßstab dieser Pläne zugelassen, wenn durch die Stellplätze eine entsprechende Zahl an Stellplätzen für die Ermittlung der Stellplätze nach § 9 (1) 4 BauVO entsteht.
- 1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BauVO)**  
Für die Verlegung und noch zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen sind Leitungsrechte für die Gemeinde eintragung.
- 1.8 Grundordnung (§ 9 (1) 25 a + b BauVO)**  
Pflanzordnung (PFO)  
Der vorstehende Bewuchs entlang des Arbachs sowie der Einzelbäume in den mit Pflanzordnung (PFO) belegten Flächen ist zu erhalten.  
Pflanzgebiet 1 (Pfg 1)  
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume, sind in der dargestellten Anzahl als Ballerbaum zu pflanzen. Auf Grundstücksflächen sind im Pflanzgebiet 1 zu pflanzen, zu erhalten oder neu zu pflanzen. Als Pflanzarten können weihnachtsbäume verwendet werden: Ahorn, Eiche, Linde und Platane.  
Pflanzgebiet 2 (Pfg 2)  
Die im Lageplan mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und gruppenweise mit landschafts- und stadtgerechten Sträuchern zu bepflanzen.  
Als Pflanzarten können weihnachtsbäume folgende Gehölze verwendet werden: Mahoe, Ahorn, Bartklee, Liguster, Heckenrose, wilder Rosen, Haselnuß und niederwachsende Nadelgehölze.

**2. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)**

- 2.1 Gestaltungs der nicht überbaubaren Flächen (§ 111 (1) LBO)**
- 2.11 Außenanlage**  
Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück und Innenplätze sind zu befestigen. Die freien Flächen zwischen den Stellplätzen zu den Verkehrsflächen sind der natürlichen Freiflächen, die nicht als KFZ-Stellplätze genutzt werden, sind nach Anweisung der Baugrenzungsbereiche vorwiegend als Rasenflächen anzulegen und gruppenweise mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzupflanzen.
- 2.12 Windschutz**  
Der vorhandene Bewuchs der Böschungen entlang des Arbachs ist zu erhalten. Der Hochwasserbereich ist von Sträuchern und Büschen nicht freizuhalten.  
In Bereich eines 3 Meter breiten Streifens entlang der Böschungsoberkante dürfen Erdwurzeln (Ertrag und Auffüllung) nur im Erdreihen mit der Baugrenzungsbereiche und der Bauwerkscharakteristika vorgenommen werden.  
In Bereich eines 3 Meter breiten Streifens dürfen keine Einfriedigungen oder sonst genehmigungsfreie Bauwerke errichtet werden. Wegebänke, Säule, Strücker und ähnliches müssen in diesen Bereich nach Vorliegen der Anzeigebild bei Fließwasserständen bis über die Entschärfung entfernt werden.
- 2.13 Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind genehmigungsbedürftig.  
Zulässig sind Mauerwerkmaße bis zu 2 m Höhe, innerhalb der Straßenränder bis zu 2,10 m Höhe.  
Entlang des Arbachs sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.
- 2.14 Sichtfelder**  
Die Sichtfelder sind von jeder Sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Säule dürfen max. 70 cm über Fahrbahn hoch sein. Die Sichtfelder sind nach 06.11.1971 für das Verkehrsgebiet "rechts vor links" bemessen. Entwurfsgeschwindigkeit der durchgehenden Straße = 50 km/h, der einmündigen Straße = 30 km/h.
- 2.15 Verkehrsanlagen**  
In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist den Gründen der Verkehrssicherheit, die Errichtung von Verkehrsanlagen, Flächen mit Verbot für Werbeanlagen.

**3. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Bebauungsgebiet "Untere Bäch I" liegt im Immissionsbereich der L 380. Die Straßenbauverwaltung und die Gemeinde Eningen u. A. übernehmen keine Kosten für event. notwendig werdende Schutzmaßnahmen oder andere Immissionsschutzmaßnahmen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
GEMÄSS PLANZVO UND PLANZEL

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>GE</b> GEWERBEBEREICH	<b>VZ II</b> ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE
<b>MI</b> MISCHEBIELE	<b>GFZ</b> 22 BEBAUUNGSFLÄCHENZAHLEN
<b>SO</b> SONDERBIELE (QUARTIERBAUBEREICH)	<b>GFZ</b> 19 BEBAUUNGSFLÄCHENZAHLEN
<b>GFZ 08</b> GRUNDFLÄCHENZAHLEN	<b>b</b> OFFENE BAUWEISE
<b>GFZ 22</b> GRUNDFLÄCHENZAHLEN	<b>B</b> ABWEICHENDE BAUWEISE

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- GEWEG: GEWEG
- FAHRBAHN: FAHRBAHN
- SCHRAUBENWEG: SCHRAUBENWEG
- VERKEHRSFLÄCHE: VERKEHRSFLÄCHE

**VERSORGUNGSFLÄCHEN UND LEITUNGEN**

- TRAFOSTATION: TRAFOSTATION
- ENKABELN: ENKABELN
- ELEKTRO-FREILEITUNG: ELEKTRO-FREILEITUNG
- ORTSFÜHRGRENZE: ORTSFÜHRGRENZE

**GRÜNDORDNUNG**

- PFLANZBEREICH - ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- PFLANZBEREICH - NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- NEUPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

**BEBAUUNGSGRENZLINIEN**

- UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG UND VON WECHSELNDE FREIHALTUNG SIND
- ZU- UND AUFFAHRTSVERBOT
- ENKABELN

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- STRAßE: STRAßE
- BEREICHE UND FÜRSTRIFTUNG
- LEITUNGSRECHT
- GSP: GROSSSTELLPATZ
- DECKRECHT
- ZUSAMMEN DER ALLGEMEINHEIT

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**GEMEINDE ENINGEN U.A. LANDKREIS REUTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNG (GEMÄSS § 9 (1) 25 a + b BauVO)**

**UNTERE BÄCH I**  
6K 1862/00 A 4/142

**VERFAHRENSANGABEN:**

Aufstellungsbescheid:	§ 10 BauVO	Bescheid des Gemeinderates vom 12.03.1984
Öffentliche Einlegung und Anhörung:	§ 24 BauVO	Bürgeranhörung am 03.10.1984 Bürgeranhörung Gemeinderat am 23.10.1984
Entwurfbescheid:	§ 11 BauVO	Bescheid des Gemeinderates vom 09.03.1982/24.04.1982
Aufstellungsbescheid:	§ 24 BauVO	Aufstellung des Bebauungsplans am 08.04.1982
Setzungsbescheid:	§ 10 BauVO	Bescheid des Gemeinderates vom 16.08.1982
Genehmigung:	§ 11 BauVO	Landkreistag Reutlingen vom 22.08.1982
Öffentliche Auslegung:	§ 12 BauVO	Nachrichtliche Übernahmen am 31.03.1983

Eningen darf: ...  
Genehmigt: ...  
PLANGEMEINDE 19.02.1982/07.06.1982  
VERFAHRENSANGABEN  
BERNHARD REIK  
Pflanzbereich im Ortsbereich Eningen  
GEMEINDESTRASSE 11 TEL. 197301 8091