



**Gemeinde
Wäschenbeuren**

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Wäschenbeuren
Gemarkung: Wäschenbeuren

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Heubeund, Änderung und Erweiterung“

- TEXTTEIL -

Bearbeitung:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

**VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH**

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23

Email. vtg.straub@t-online.de

VTG Projekt Nr. 11-083

Aufgestellt:

Donzdorf, den 02.09.2011

Rechtskräftig:

Wäschenbeuren, den 23.09.2011



Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 07.07.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 14.07.2011 Mitteilungsblatt Nr. 28
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt -
Bekanntmachung am 14.07.2011 Mitteilungsblatt Nr. 28
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss**
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 07.07.2011
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
vom 18.07.2011 bis zum 19.08.2011 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 14.07.2011 Mitteilungsblatt Nr. 28
- **Als Satzung** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB **beschlossen**
am 15.09.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 22.09.2011 Mitteilungsblatt Nr. 38
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 23.09.2011

Peter Schührer, 1. stellv. Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Wäschenbeuren, den 16.09.2011

Peter Schührer, 1. stellv. Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) vom 13.11.1995

Verordnung über das baurechtliche Verfahren - zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2005 (GBl. S. 688)



1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

Sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauGB:

Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohneinheiten:

Im Planbereich der Nutzungsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten überwiegend auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt (Ausnahmen gemäß Planeinschrieb).

1.1.2 Mischgebiet - MI § 6 BauNVO

Zulässig sind nach § 6 Abs.2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauGB:

Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.



Zahl der Wohneinheiten:

Im Bereich der Nutzungsfestsetzung „Mischgebiet“ wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 6 Wohneinheiten festgeschrieben.

1.1.3 Fläche für Gemeinbedarf - FfG § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Zulässige bauliche Anlagen:

innerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend den jeweiligen Planeinschriften:

- Schulerweiterung bzw. Hausmeistergebäude
- Mehrzweckhalle

bis zur maximalen Höhe von 427,00 m üNN.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl §19 BauNVO

0,35 bzw. 0,45 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

II, bzw. III = Zahl der Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb, soweit festgesetzt.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoß zulässig, sofern die Gebäudehöhen nach Pkt. 1.2.3 eingehalten werden (vgl. hierzu § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen - GBH § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Als Firsthöhe (FiH) gilt das Maß gemessen von der Bezugsebene [EFH] bzw. [BZH] bis OK First.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen von der Bezugsebene [EFH] bzw. [BZH] bis zur Trauflinie.



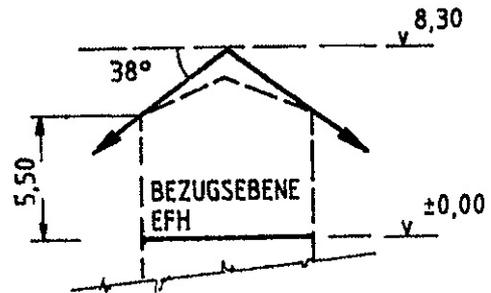
Festsetzungen Bereich Allgemeines Wohngebiet - WA:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe maximal 8,30 m
- Trauflinie maximal 4,00 m.

Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO:

Die Trauflinie darf bis 5,50 m hoch werden, sofern die Firsthöhe von max. 8,30m und der nebenstehend skizzierte Gebäudehöhenrahmen eingehalten werden.



Dieser Rahmen ist unabhängig von den Baugrenzen.

Festsetzungen Bereich Mischgebiet - MI:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe maximal 12,00 m
- Trauflinie maximal 8,50 m.

gleichsam gelten als absolute Werte über Meereeshöhe:

- maximale Traufhöhe 422,00 m ü. NN oder / und
- maximale Gebäudehöhe 425,50 m ü. NN

Festsetzungen Bereich Fläche für den Gemeinbedarf - FfG:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

Je nach Planeinschrieb:

- maximale Traufhöhe 426,00 m ü. NN oder / und
- maximale Gebäudehöhe 427,00 m ü. NN



1.3 Höhenlage der baul. Anlagen § 9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen [EFH = ...], bzw. *Bezugshöhen* [BZH = ...] stellen die entsprechenden Bezugsebenen für die Höhenfestlegung bzw. die festgesetzten Gebäudehöhen aus Ziff. 1.2.3 dar.

HINWEIS: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten.

1.4 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§ 22 BauNVO

 = offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO



= offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 u. 2 LBO, sowie Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung, eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge usw., sowie überdachte Sitzplätze, Nebenräume und eingeschossige Eingangsvorbauten können die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,00 m muss jedoch eingehalten werden.

Nebenanlagen - soweit Gebäude - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu 20 m³ zulässig.



1.6 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.7 Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) - je nach Planeinschrieb - sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde und Grünanlagen (V = Verkehrsgrünfläche).

Die Gliederung ist hinsichtlich der eingetragenen Breitenmaße nicht verbindlich.

Die in den Verkehrsflächen eingezeichneten Parkplätze (Im Beergarten, In den Obstgärten) sind ausschließlich der Mehrzweckhalle gewidmet.

1.9 Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig. Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,60 m über Gehwegoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichthindernde Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung.



1.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Fläche für Trafostation:

Zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen.

Fläche für Einlauf Regenwasserkanal:

Zulässig sind Anlagen und Bauwerke, die zur Bewirtschaftung und Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalnetz dienen.

1.12 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes.

Zulässig sind zum Beispiel: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze.

Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen

Die ausgewiesene Grünfläche dient der gestalteten Führung von Fußweg und neuem Bachlauf. Der bestehende Graben wird als offener Bachlauf gestaltet. Als Bachbegleitgrün sind standortgerechte Pflanzen gemäß Grünordnungsplan zu verwenden.

Private Grünfläche

Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme.

1.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist Regenwasser von Dachflächen über die Regenwassermulde oder den Wassergraben abzuleiten bei den Grundstücken die daran angrenzen. Die im Plan eingezeichneten Gräben (LR 2 und 3) zur Dachentwässerung sind zu dulden.



1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, **nicht** zulässig.

LR 1: *Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde*

LR 2: *Leitungsrecht zur Ableitung von Regenwasser von den Dachflächen in einer offenen Grabenmulde zugunsten der Oberlieger. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers freizuhalten. Das Regenwasser der Dachflächen ist an den darunterliegenden Regenwasserkanal anzuschließen. Das vorhandene Gelände-profil darf nicht verändert werden (vgl. Ziff. 1.19)*

LR 3: *Leitungsrecht für eine Grabenmulde zur offenen Ableitung von Regenwasser bzw. Hangwasser zugunsten der Gemeinde.*

LR 4: *Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Wäschenbeuren und der jeweiligen Versorgungsträger, bzw. des nicht selbstständig an die öffentliche Verkehrsfläche, bzw. die dort befindlichen Erschließungsanlagen heranreichende hinterliegende Grundstück und dessen Eigentümer im Sinne der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Erschließung.*

GR / FR: *Geh- und Fahrrecht über an die öffentliche Verkehrsfläche grenzende Grundstücke zur Erschließung und Anbindung der hinterliegenden Grundstücke zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer im Sinne der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Erschließung.*



1.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.

Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden gemäß Artenauswahl des Grünordnungsplanes vom 31.07.1997.

** Die Pflanzenlisten 1 bis 4 sind als Anlage beigefügt.*

Es bedeuten:

- pfg 1:** Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen.
Arten gemäß Pflanzenliste 1.
- pfg 2:** Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen.
Arten gemäß Pflanzenliste 2.
- pfg 3:** Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen.
Arten gemäß Pflanzenliste 3.
- pfg 4:** Anpflanzung naturnaher, standortgerechter Sträucher.
Arten gemäß Pflanzenliste 4.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist **nicht** zulässig.

Als Ausnahme gilt:

Im Geltungsbereich der Nutzungsvorgabe „Mischgebiet“ (Flst. 2717/2) sind die festgesetzten Baumpflanzungen mit der Bezeichnung „pfg 1“ (vier Einzelbaumstandorte) erst bei einer Überschreitung der Traufhöhe von 6,50 m über der festgesetzten Bezugshöhe aus gestalterischen Gründen umzusetzen.



1.16 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen. Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen.

Es bedeuten:

pfb 1 - 3: Erhaltung und dauerhafte Pflege von Obstbäumen.

pfb 4: Erhaltung und Pflege der vorhandenen Feldhecke am Hang.

1.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB bzw. § 127 Abs.2 BauGB

Für den Ausbau der Verkehrsflächen *ist* die Anlage der notwendigen Böschungsflächen im Zuge der Erschließung *erfolgt*.

Die erforderlichen Böschungen *wurden* auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt in der Regel 1 : 2.

Ein Rückbau oder eine Neigungserhöhung im Bereich der Straßenböschungen ist nicht zulässig

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen (Randeinfassungen) sind bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.



**1.18 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche
Vorkehrungen erforderlich sind § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB**

HIER: **Ganzes Baugebiet**

1. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und sofern möglich den Gräben oder öffentlichen Regenwasserkanälen zuzuleiten.
2. Eine Versickerung des Oberflächenwassers in die geklüfteten Kalkbänke des Gryphäenkalkes darf nicht stattfinden. Wo wasserführende Schichten beim Aushub angeschnitten werden, sind die Bauwerke als wasserdichte Wannen auszuführen. Es darf generell kein Grund- oder Schichtwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.
3. Die im Lageplan festgesetzten offenen Wassergräben sind zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude naturnah befestigt herzustellen und dauernd zu unterhalten. Die Wassergräben dürfen nur dann verdolt werden, wenn die Herstellung der Verkehrsflächen dies erfordert.

HINWEIS: Es wird empfohlen die Untergeschosse der Neubauten wasserundurchlässig auszuführen.



1.19 Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereich) nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Gerlinger und Merkle vom 17.06.1998 und 04.11.1999 wird hingewiesen:

1. Für die besonders gekennzeichneten Flurstücke 2738/1 - „Im Beergarten 9“ , 2717/2 – „Im Beergarten 1“ und den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Teil des Flurstücks 2737 - „Im Beergarten 9/1“ gilt:

Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen nach **DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Schlafräume im Obergeschoß auf der Süd-, Ost- und Nordseite, müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

2. Für den besonders gekennzeichneten Teil des Flurstücks 2705/1 „Bergstraße 7/1“ gilt:

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Mehrzweckhalle an den zulässigen 18 Sportveranstaltungen im Jahr sind die Aufenthalts- und Schlafräume so anzuordnen, dass deren notwendige Fenster in den von den Emissionsorten abgewandten Gebäude-Außenwänden oder Dachflächen liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden, die die Einhaltung der **DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) gewährleisten.



2 Örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet § 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

2.1 Dachgestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

Satteldach, Neigung je nach Planeinschrieb.

Erweiterungsbauten, untergeordnete Bauteile und angebaute Nebengebäude:

Geneigtes Dach, Mindestneigung 20°.

Ausnahmsweise können bei Nebengebäude und Garagen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden, wenn Dach und Fassaden begrünt werden.

2.1.2 Dachdeckung

Hauptgebäude:

Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen.

Verglasungen zur passiven oder thermischen Solarenergienutzung sind zulässig.

Nebengebäude und Garagen mit geneigten Dächern:

Ziegel oder Betonsteine in roten Farbtönen.

Vegetationsdach (extensive Dachbegrünung).

Garagen mit Flachdach:

Vegetationsdach (extensive Dachbegrünung).

2.1.3 Dachgauben

Zulässig sind nur Giebelgauben oder Kastengauben.

Pro Dachfläche ist eine Dachgaube mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.



Als Ausnahme sind 2 Dachgauben zulässig, sofern die Breite der einzelnen Gauben 2,50 m nicht überschreitet.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang 1,50 m
- vom First 0,50 m.

2.2 Grenzbauten

Werden Gebäude von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut, so muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Dachform, Neigung und Deckung, Farbe und Material erfolgen.

2.3 Farbgebung und äußere Gestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, als Sandsteinmauerwerk, Holzverschalung oder als Glasflächen (Glasverbauten) auszuführen.

Für die Farbe der Putzflächen (Sockelzone ausgenommen) sind helle Töne der Erdfarbenskala zu verwenden.

Auffallend grelle Farben und schwarz, sowie reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Ebenso nicht zulässig sind Verkleidungen aus Faserzementplatten.

2.4 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Zur freien Landschaft hin sind nur Knüpfgitterzäune in Verbindung mit heimischen Heckengehölzen zulässig.

Entlang den anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur als:

- Hainbuchen- oder Ligusterhecke mit darin integrierten Knüpfgitterzäunen
- oder als Staketenzaun (Höhe 100 – 120 cm) zulässig.



Bei Hecken und Sträuchern sind Nadelgehölze ausgeschlossen.

Geländebedingte Stützbauwerke sind als Natursteintrockenmauer auszuführen. Maximale Höhe 1,00 m.

Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von 0,30 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.

2.5 Sichtschutz als Einfriedigung § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Zur Abschirmung der Wohngartenflächen sind Sichtschutzzäune in naturfarbenem Holz, senkrecht strukturiert, zulässig.

Die maximalen Abmessungen betragen:

- Länge: 10 m,
- Höhe 1,60 m.

Die Holzzäune sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m, entlang Straßenseiten ohne Gehweg 1,5 m betragen.

2.6 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Plätzen mit Abfallbehältern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen Baulichkeiten sind in gedeckten Farben zu streichen und umseitig abzapflanzen.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar, hinter bzw. innerhalb von Hecken, Holzzäunen oder Stützmauern platziert werden.



2.7 Gestaltung der Außenanlage, Stellplätze und Zufahrten

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.

HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

2.8 Geländeveränderungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,7 m und an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände.

Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

Gegenüber Grundstücken, die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1 : 4 oder flacher abzuböschten.

HINWEIS: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.



2.9 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90 m aufweisen.

3 Stellplatzsatzung § 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Zahl der Stellplätze §74 Abs.2 Nr.2 LBO:

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 erhöht.

4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Grundwasser § 37 WG

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt - Amt für Gewässerschutz - ist zu benachrichtigen.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

4.2 Bodenfunde §20 DSchG

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.



5 Hinweise

5.1 Altlasten und Auffüllungen

Sollten während der Bauausführung Altlasten in Form von farblich oder geruchlich auffälligem Aushubmaterial auftreten, so ist das Landratsamt Göppingen - Umweltschutzamt - unverzüglich zu benachrichtigen.

Sollten im Baugebiet verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und das Landratsamt - Umweltschutzamt - zu hören.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.

Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.

5.2 Hangwasser

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden kann von den Außenflächen Hochwasser bzw. Oberflächenwasser in das Baugebiet oder vom Baugebiet selbst auf Unterliegergrundstücke einströmen.

Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.



5.3 Anlage:

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudo - platanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzenliste 2

Kleinkronige Laubbäume auf privaten Gartenflächen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Pyrus calleriana 'Chanticleer'</i>	chin. Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehrbeere

Pflanzenliste 3

Hochstämmige Obstbäume

Äpfel:	Birnen:
Boskoop	Schweizer Wasserbirne
Brettacher	Champagner Bratbirne
Kardinal Bea	Gelbmöstler
Hauxapfel	Gräfin von Paris
Jakob Fischer	
Rambur	

Kirschen und Zwetschgen in Sorten

Walnußbäume, Wildlinge und Veredlungen

Pflanzenliste 4

Naturnahe Sträucher in den privaten Gartenflächen und auf öffentlichen Grünflächen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Syringa vulgaris</i>	gem. Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	gem. Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball