

Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan HEUBEUND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
vom 17.02.1998 / 11.11.1999

Endgültige Fassung gemäß
Satzungsbeschluß vom 16.12.1999

und

BEGRÜNDUNG
vom 11.11.1999

Bearbeitet von
Vermessungsbüro Günter Gross Dipl.Ing. (FH)
Beratender Ingenieur, Stadtplaner
Vermessung und Bauleitplanung

73655 Plüderhausen Goldackerstr. 12
Tel. 07181 / 99830-0 Fax 07181 / 99830-55



VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB

GEFASST AM 11.12.1997
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 18.12.1997

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

DURCHGEFÜHRT VOM 12. BIS 16.01.1998
UND AM 19.01.1998

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 09.07.1998 UND AM 11.11.1999
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 16.07.1998 UND AM 18.11.1999

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
VOM 27.07.1998 BIS 27.08.1998 UND
VOM 26.11.1999 BIS 10.12.1999

SATZUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS §10 BAUGB U. §74 ABS.7 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 16.12.1999

AUSGEFERTIGT :
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1-10 BauGB) sind eingehalten.
Wäschenbeuren, den 21. Dez. 1999

 
(BÜRGERMEISTER)

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB 1998
DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR.: 3 AM 20.01.2000



Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan

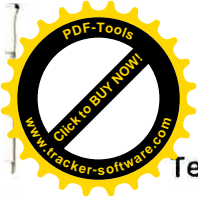
HEUBEUND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
vom 17.02.1998 / 11.11.1999

Endgültige Fassung gemäß
Satzungsbeschluß vom 16.12.1999

Bearbeitet von
Vermessungsbüro Günter Gross Dipl.Ing. (FH)
Beratender Ingenieur, Stadtplaner
Vermessung und Bauleitplanung

73655 Plüderhausen Goldackerstr. 12
Tel. 07181 / 99830-0 Fax 07181 / 99830-55



Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I S. 137).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl.I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466).
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.97 (GBl. S. 521).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO.
Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohneinheiten:

Im Plangebiet ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt mit Ausnahme der Grundstücke für Hausgruppen.

1.1.2 FfG = Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend den jeweiligen Planeinschriften:

- Schulerweiterung bzw. Hausmeistergebäude -
- Mehrzweckhalle -

bis zur maximalen Höhe von 428,00 m üNN.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO)

1.2.1 0,35 = Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO

1.2.2 Soweit durch Planeinschrieb festgesetzt:

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
nach § 20 Abs. 1 BauNVO

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

1.2.3 GBH = Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.3.1 Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

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

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

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 nebenstehende Gebäudehöhenrahmen eingehalten werden.

Dieser Rahmen ist unabhängig von den Baugrenzen.

Für die Gebäude auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf gilt als maximale Gebäudehöhe 428,00 m ü. NN.

1.2.3.2 Im Bereich FfG (Fläche für den Gemeinbedarf)

Je nach Planeinschrieb:

- maximale Traufhöhe 426,00 m oder / und
 - maximale Gebäudehöhe 427,00 m
- bezogen auf die Meereshöhe


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


Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind Bezugsebenen. Die festgesetzten Gebäudehöhen aus Ziff. 1.2.3 beziehen sich immer auf die als Bezugsebene eingetragene EFH.

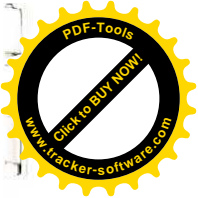
HINWEIS: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten.

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

o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

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

 = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
zulässig sind nur Hausgruppen



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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (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 Sonnenergiegewinnung, eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge usw., sowie überdachte Sitzplätze, Nebenräume und eingeschossige Eingangsvorbauten können die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

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 – 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)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (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 Versorgungsfläche (Trafostation) (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen.

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) zur Dachentwässerung sind zu dulden.

1.14 Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

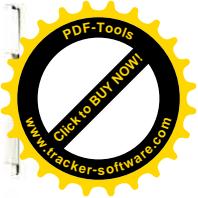
Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

lr1 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde

lr2 = leer

lr3 = 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 Geländeprofil darf nicht verändert werden (vgl. Ziff. 1.19)

lr4 = Leitungsrecht für eine Grabenmulde zur offenen Ableitung von Regenwasser bzw. Hangwasser zugunsten der Gemeinde.



lr5 = Leitungsrecht für eine Fernwasserleitung zugunsten der Landeswasserversorgung.

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 hier 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.

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)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsfelder festgesetzt.

Hinweise:

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

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

HIER: Ganzes Baugebiet

- 1.18.1 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und sofern möglich den Gräben oder öffentlichen Regenwasserkanälen zuzuleiten.
- 1.18.2 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.
- 1.18.3 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.

- 1.20.1 HIER: Besonders gekennzeichnetes Grundstück Im Beergarten 9
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.
- 1.20.2 HIER: Besonders gekennzeichnetes Grundstück Bergstraße 7/1.
Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der geplanten Mehrzweckhalle an den zulässigen 18 Sportveranstaltungen im Jahr sind in der gekennzeichneten Fläche 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 FUER DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
(§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 Flächdächer oder flächgeneigte 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 Solar-energienutzung 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

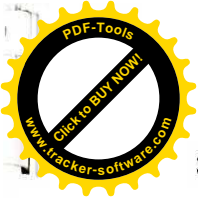
Werden Gebäude von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut, so muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Dachform, Neigung und Deckung, Farbe und Material erfolgen.

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

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, als Sandsteinmauerwerk, Holzverschalung oder als Glasflächen (Glasvorbauten) 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) 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. Maximale Länge 10 m, maximale Höhe 1,60 m.

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

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 plaziert 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 0,7 m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe 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 Die Darstellung künftiger Baukörper im Bebauungsplan ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

5.2 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Anlage: Pflanzenartenlisten



Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen

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

Pflanzenliste 2

Kleinkronige Laubbäume auf privaten Gartenflächen

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

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



Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan
HEUBEUND

BEGRÜNDUNG

Bearbeitet von

Büro für städtebauliche Planungen
Wolfgang Lenz
71384 Weinstadt
Silcherstrasse 40
Tel. 07151 / 67788

in Zusammenarbeit mit

Vermessungsbüro Günter Gross Dipl.Ing. (FH)
Beratender Ingenieur, Stadtplaner
Vermessung und Bauleitplanung
73655 Plüderhausen
Goldackerstr. 12
Tel. 07181 / 998300 Fax 07181 / 9983055

02.07.1998 / 11.11.1999



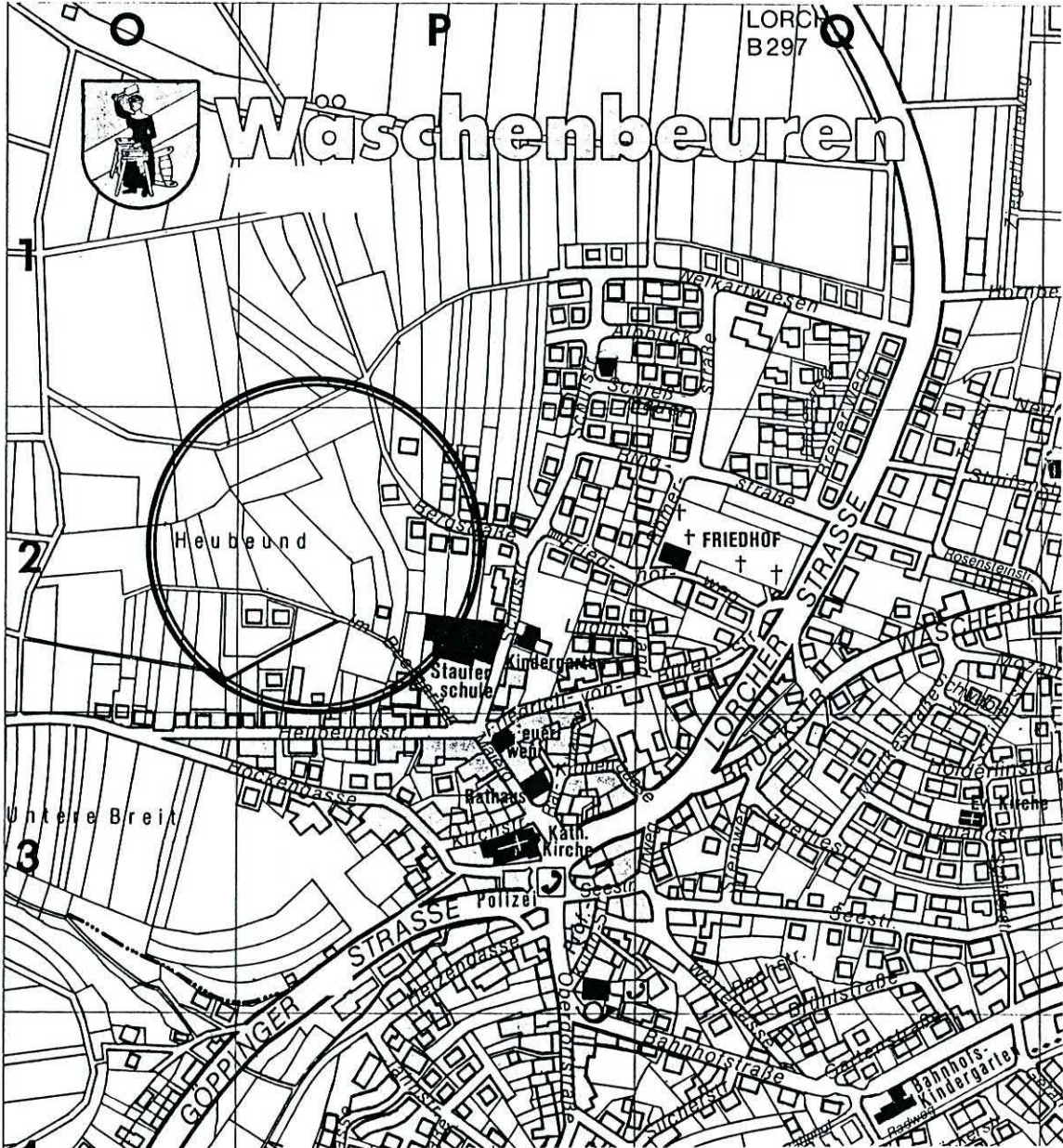
INHALTSVERZEICHNIS

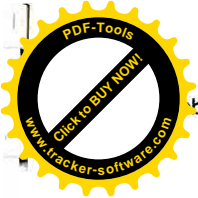
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Städtebauliche Zielsetzung	3
4. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung	4
4.1 Regionalplan	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
6. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	4
6.1 Topografie	4
6.2 Geologie und Hydrologie	4
6.3 Vegetation und Nutzung	5
6.4 Baubestand	5
7. Planungsstatistik	5
7.1 Nutzung des Plangebietes	5
7.2 Strukturdaten	5
7.3 Einwohnerdichte	6
8. Grundsätzliche planerische Überlegungen	6
9. Äussere und innere Erschliessung	7
9.1 Verkehr	7
9.2 Ver- und Entsorgung	7
10. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	8
11. Schallimmissionen	9
12. Grünflächen, Grünordnung, Eingriff in Natur und Landschaft und entsprechende Ausgleichsmassnahmen nach § 8 a BNATSCHG	9
13. Begründung zu besonderen Stellen im Textteil	11
13.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
13.2 Örtliche Bauvorschriften	14
13.3 Stellplatzsatzung	14
14. Kostenschätzung	15
15. Massnahmen zur Realisierung und Bodenordnung	15
16. Zeitliche Abwicklung	15
17. Anlagen zum Bebauungsplan	15



1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung im Bereich der Schule.

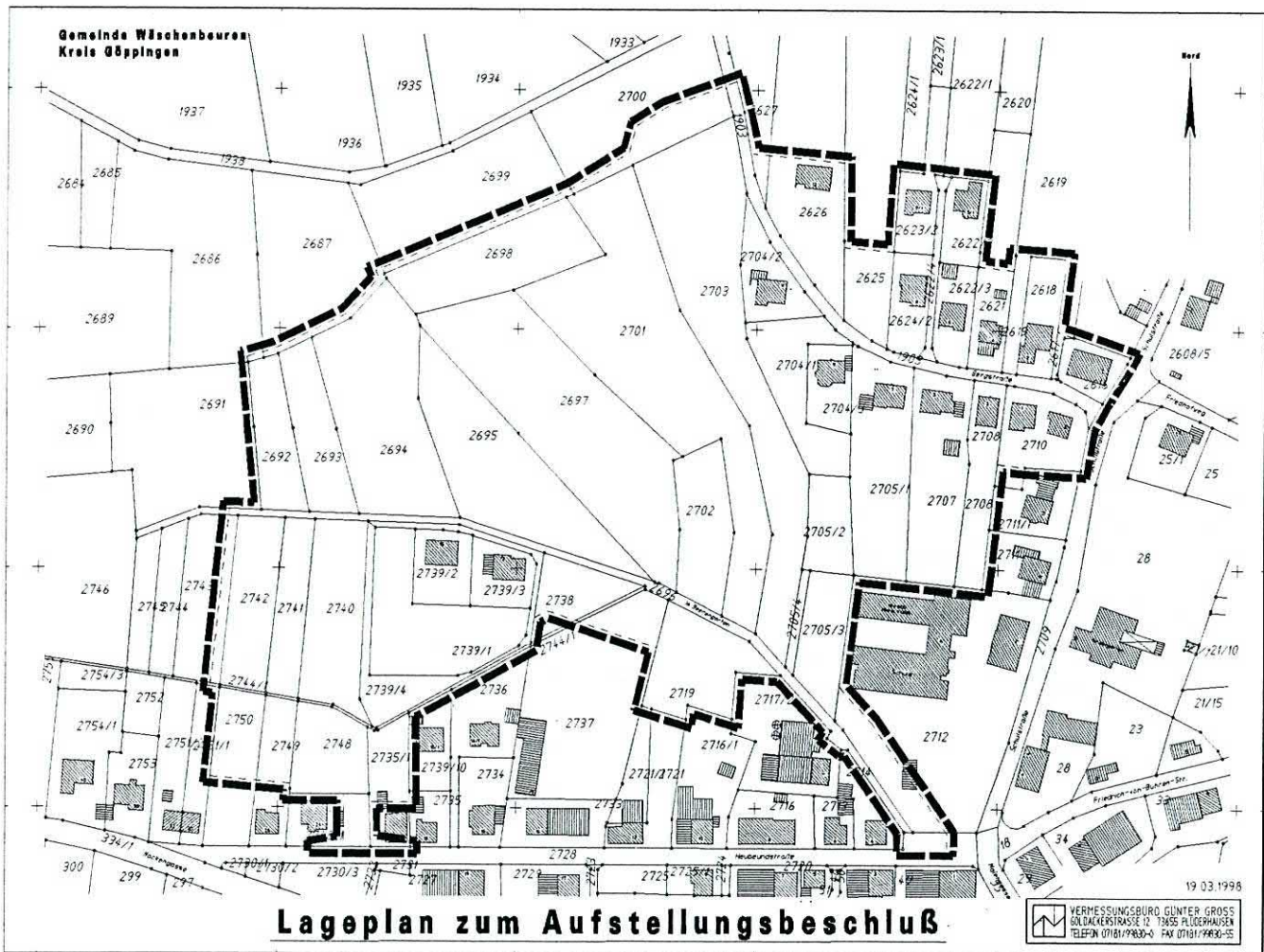




Das Gebiet wird begrenzt

- im Süden durch die bestehende Bebauung der Heubeundstraße
- im Westen durch die Flurstücke 2743 und 2691,
- im Norden durch die Grundstücke 2687, 2699, 2700 entlang der Bergstraße sind die bebauten Grundstücke einbezogen und
- im Osten die bestehende Bebauung entlang der Schulstraße.

Die genaue Abgrenzung ist beigefügtem Lageplan zu entnehmen.





2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG (§ 1 ABS. 3 BAUGB)

Die Gemeinde Wäschenbeuren ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wangen - Wäschenbeuren.

Die Gemeinde liegt an der B 297 in der zusammenhängenden Freizone am östlichen Ausläufer des Schurwaldes zwischen den Entwicklungsachsen der Fils und dem Remstal. Sie ist als Arbeiterwohngemeinde einzustufen. Die stärkeren Verflechtungen bestehen eindeutig zum Mittelzentrum Göppingen. Wäschenbeuren hat z.Z. etwa 3600 Einwohner.

In den vergangenen Jahren zeichnete sich starke Nachfrage nach Bauplätzen ab. Die letzten kleinen Baugebiete, die in Angriff genommen wurden, waren das Gebiet Seeäcker III und das allgemeine Wohngebiet im Bereich Kapellenweg. Die Erschließungen sind abgeschlossen. Die Bauplätze sind vollzählig vergeben und zum großen Teil schon bebaut. Weitere Bauplätze stehen der Gemeinde im Moment nicht zur Verfügung. Die Wohnungsnachfrage erfordert die weitere Bereitstellung entsprechender Grundstücke.

Im Baugebiet Heubeund geschieht dies durch eine sinnvolle Arrondierung der bebauten Ortslage. Ziel der Planung ist es ein Wohnungsangebot anzustreben, das den voraussehbaren Bedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht deckt. Ein ausreichendes Wohnungsangebot ist wichtig für die angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Gleichfalls ist ein ausreichendes Angebot von Bauplätzen durch die Gemeinde ein Regulativ für die marktüblichen Bauplatzpreise.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Baulandumlegung, Vermessung, Erschließung und die Überbauung des Gebiets.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Nach verschiedenen Voruntersuchungen im Jahr 1992 beauftragte im Jahr 1997 die Gemeinde das Planungsbüro Wolfgang Lenz, Weinstadt, mit einem städtebaulichen Vorentwurf für das gesamte Gebiet Heubeund. Aus dem Ergebnis dieser Voruntersuchung sollten die Leitgedanken einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung gewonnen werden. Als zwingende Vorgabe für die städtebauliche Konzeption waren dabei die Gesichtspunkte einerseits des flächensparenden Bauens und andererseits der weitgehende Erhalt der vorhandenen Streuobstwiesen.

Zum einen soll dadurch der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Beachtung finden, zum anderen sollen die Belange des Naturschutzes Berücksichtigung finden und nicht zuletzt soll das Bauen in diesem Gebiet erschwinglich bleiben. Die Entstehung von Baulücken wird dadurch verhindert, daß die Gemeinde sämtliche im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen aufkauft und die Bauplätze mit einer Bauverpflichtung wieder verkauft.

Nach der Vorstellung des städtebaulichen Konzepts hat der Gemeinderat am 11.12.97 beschlossen, für den jetzigen Bereich den verbindlichen Bebauungsplan aufzustellen.



4. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG (§ 8 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

4.1 Regionalplan (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Regionalplan vom 26.10.1977, in der Fassung der Teilfortschreibung vom 12.12.84, gehört die Gemeinde Wäschenbeuren zum Mittelbereich Göppingen. In der Darstellung des Regionalplanes ist der jetzige Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen ist der betreffende Bereich als Baufläche für Wohngebiet bzw. als Grünfläche für Sportanlagen ausgewiesen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit dem jetzigen Geltungsbereich wird nicht in vorhandene Bebauungspläne eingegriffen. Die vorhandene Bebauung stellt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch dar.

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Topografie

Das geplante Baugebiet befindet sich in einer Hanglage, die von Nordwest nach Südost im wesentlichen eine Neigung von etwa 10 % aufweist.

Die Höhenlage bewegt sich zwischen 412 m ü.NN und 432 m ü.NN. Der maximale Höhenunterschied ist somit rund 20 m.

6.2 Geologie und Hydrologie

Eine geologische Untersuchung wurde durchgeführt vom Aalener Materialprüfungsinstitut in Aalen vom 27.11.97. Die dortige Beschreibung lautet wie folgt:

"Die Bodenschichten des untersuchten Bereichs werden geprägt durch die Schichtenfolge des Schwarzen Jura. Hierbei überlagern Lehmdeckschichten, graue Mergelfolgen mit zwischengeschalteten Mergelkalkbänkchen. Die in tieferen Lagen angetroffenen Tonmergel besitzen oftmals eine schiefrige Ausbildung. Am Hangfuß treten in relativ geringen Schürftiefe blaugrauen Kalkbänke zutage.

Das Baugebiet wird in diagonaler Richtung von Nordwest Richtung zur Schule durchzogen von einer Geländevertiefung. Dort tritt im oberen Bereich ein Rinnsal zutage, welches in einem künstlichen Graben parallel zum Muldentiefpunkt talwärts geführt wird. Aufgrund des Oberflächenverlaufs ist vor allem diese Vertiefung als vernässungsanfällige Zone einzustufen. In dieser Zone liegen stauunasse Braunerden und plastische aufgeweichte Tone vor. Das anfallende Oberflächenwasser könnte durch geeignete Entwässerungssysteme gesammelt und in den geplanten Retentionsteich (siehe städtebaulichen Entwurf) abgeleitet werden."



6.3 Vegetation und Nutzung

Bei den bebauten Grundstücken werden deren Freiflächen gärtnerisch genutzt. Das übrige Gebiet besteht aus einem lockeren Streuobstwiesengürtel, der mehrfach unterbrochen ist durch reine Wiesennutzung.

6.4 Baubestand

Entlang der Bergstraße bestehen 15 Wohngebäude und entlang der Straße Im Beergarten bestehen 2 Wohnhäuser. Das sonstige Gebiet ist frei von baulichen Anlagen. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Wohnhäuser, die teilweise zum Teil 2-geschossig sind mit Satteldächern zwischen 20 und 40°. Außerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Heubeundstraße vornehmlich Wohngebäude. Lediglich das Grundstück Im Beergarten 1 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb. Unmittelbar am Plangebietsrand befindet sich die Grund- und Hauptschule von Wäschenbeuren.

7. PLANUNGSSTATISTIK

7.1 Nutzung des Plangebietes

1. Plangebiet	6,73 ha	100 %
2. Fläche für Gemeinbedarf	0,61 ha	9 %
3. Wohnbaufläche	4,47 ha	66 %
4. Verkehrsfläche	1,07 ha	16 %
<i>hiervon:</i>		
Straßen und Gehwege	5770 m ²	
einschl. 86 Parkplätze (33 im WA, 56 bei Schule)		
Mischverkehrsfläche	3760 m ²	
Fußwege und Radweg	400 m ²	
Verkehrsgrün einschl. 25 Bäume	720 m ²	
Feldweg und Radweg	60 m ²	
5. Öffentliche Grünfläche	0,53 ha	8 %
einschl. Spielplätze, Fußwege, Parkanlage, Wassergräben und Rückhalteteich		
6. Private Grünflächen	0,05 ha	1 %
7. Versorgungsfläche		
Trafostation	0,004 ha	

7.2 Strukturdaten

Einzelhäuser bestehend	17 mit ca. 30 WE

Einzel- oder Doppelhäuser neu	53 mit ca. 95 WE
Mehrfamilienhäuser	4 mit ca. 28 WE

Neue Bauplätze	57 mit ca. 123 WE

Durchschnittliche Bauplatzgröße für Einzel- und Doppelhäuser 5,0 Ar.



7.3 Einwohnerdichte

Index 2,4 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE)

Bruttowohnbaudichte (123 WE / 5,42 ha) 23 WE / Hektar = 50 EW / Hektar

Nettowohnbaudichte (123 WE / 4,47 ha) 28 WE / Hektar = 66 EW / Hektar

8. GRUNDSÄTZLICHE PLANERISCHE ÜBERLEGUNGEN

Der Entwurf rundet die bestehende Siedlungsstruktur von Wäschenbeuren nach Nordwesten hin ab. Dies geschieht durch gut gegliederte Bebauung mit einem schlüssigen Verkehrssystem. Die Vernetzung mit der bestehenden Ortsstruktur wird an verschiedenen Stellen über Fahr- und Fußwege erreicht. Durch die Erschließungssysteme entstehen klar definierte öffentliche Räume. Wohngruppen lassen ein qualitativvolles und beruhigtes Wohnen zu. Die Bebauung ist überwiegend gut besont und südorientiert. Die Grundstückszuschnitte sind angemessen und lassen eine wirtschaftliche Realisierung erwarten.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung wurden auch Flächen für die Erstellung einer Mehrzweckhalle, die erforderlichen Außenanlagen, Parkflächen sowie Flächen für den Schulsport ausgewiesen. Die Erschließung soll über die Straße "In den Obstgärten", den Holunder- und den Schlehenweg erfolgen. Im gesamten Plangebiet wird dem Naturschutz große Priorität eingeräumt. Neben der Erhaltung von möglichst vielen Obstbäumen werden Ersatzbepflanzungen und eine intensive Begrünung gefordert. Als Ausgleichsmaßnahme wurden auf einer von der Gemeinde erworbenen und an Streuobstbestände angrenzenden Wiese (1,6 ha) ca. 100 Streuobsthochstämme gepflanzt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser vom Außenbereich wird in "Flutmulden" gefaßt und dem Frischwasserkanal zugeführt.

Mit der vorliegenden Planung wurde nicht bei Null angefangen. Der Planung gingen verschiedene Rahmenplanungen voraus, die seit 1992 entwickelt wurden. Wesentliche Punkte, die aus diesem Vorentwurf eingeflossen sind:

1. Reservierung einer größeren Freifläche für den Gemeinbedarf und eine eventuelle Mehrzweckhalle.
2. Die Ortsmitte sollte nicht durch eine Bebauung total von der Landschaft im Nordwesten abgeriegelt werden. Kaltluftabflüsse zur Ortsmitte sollen sichergestellt sein: Im Norden zwischen der Bebauung Bergstraße 11 und der westlich davon liegenden Neubebauung und im Südwesten entlang des Grabens der vom Außenbereich kommt.
3. Die Verkehrserschließung wird so vorgenommen, daß der Fahrverkehr zur Erschließung des Baugebietes von der Ortsmitte nicht an der Schule vorbeigeht. Die Hauptanknüpfungspunkte des Verkehrs sind die Bergstraße und die Heubeundstraße.
4. Die Sporthalle und die Schule werden über den vorderen Bereich des Beergartens separat und unabhängig vom Wohngebiet erschlossen.
5. Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes durch eine vorausgegangene Biotopbewertung und Erhebung des Baumbestandes sowie Integrierung in die städtebauliche Planung.



9. ÄUSSERE UND INNERE ERSCHLIESSUNG

9.1 Verkehr

Das Erschließungssystem beschränkt sich auf das notwendigste Maß, was sich sowohl für den Flächenbedarf, als auch auf die Ausbaurkosten positiv auswirkt. Gleichzeitig wird bei der Neutrassierung der Straßen ein Erdmassenausgleich angestrebt, um der Forderung nach Beschränkung der Erdabfuhr Rechnung zu tragen. Beim Bau der Wohnhäuser soll dies durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen im Bebauungsplan erreicht werden. Der anfallende Erdaushub kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften weitgehendst im Baugebiet untergebracht werden.

Ein Hauptelement der Straßenführung und Dimensionierung ist die Gliederung in ablesbare Gebäudegruppen, die die Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den Bewohnern fördern soll. Bei der Straßenführung, der Gestaltung und der Dimensionierung standen nicht die Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs im Vordergrund, sondern der Wohnfunktion wurde größere Bedeutung zugemessen.

Die Bergstraße wird von dem unzureichenden feldwegähnlichen Zustand zu einer Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die Breite von 6,00 m dient gleichzeitig dem Kfz-Fahrverkehr, den Radfahrern und den Fußgängern. Die angestrebte Breite stellt unter diesen Bedingungen ein sinnvolles Mindestmaß dar. Der jetzige Ausbau ist die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße.

Die Haupterschließungsstraße "In den Obstgärten" erhält eine 5,00 m breite Fahrbahn und einen 2,00 m breiten Gehweg. Die innere Erschließung erfolgt über 5,00 m bis 5,50 m breite Wohnwege, die als Mischverkehrsflächen ausgewiesen sind.

Der Fußgängerverkehr wird durch einen 2,00 m breiten Gehweg entlang der Sammelstraße berücksichtigt. Die Mischverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes erfordern keine zusätzlichen Fußwege. Weitere zweckmäßige Fußwege erleichtern die Verbindung für Fußgänger.

Der ruhende Verkehr wurde berücksichtigt durch Ausweisung von 89 öffentlichen Parkplätzen. Davon sind 56 Parkplätze der späteren Mehrzweckhalle und der Schule zugeordnet.

Die ausgewiesenen 33 öffentlichen Parkplätze im Wohngebiet entsprechen einem Faktor von 0,3 öffentlichen Parkplatz je Wohnung.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch das Neubaugebiet nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Anbindung der Feldlage erfolgt über den Holunderweg und den dort angebundenen Feldweg. Im nördlichen Bereich werden die angrenzenden Grundstücke schon seither von Norden her erschlossen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Eine Umspannstation wird beim großen Parkplatz an der Straße Im Beergarten in Abstimmung mit den Neckarwerken Stuttgart AG ausgewiesen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Dimension der vorhandenen Leitungsnetze sind auf das Gebiet Heubeund abgestimmt.



Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt überwiegend im Trennsystem. Die Bereiche am Schlehenweg und am Holunderweg werden im Mischsystem entwässert, da in den schmalen Straßen keine doppelte Kanalleitung unterzubringen ist.

Oberflächenwasser

Zwei vorhandene Wassergräben werden in ihrer jetzigen Form erhalten. Sie dienen bis jetzt der Ableitung des Drainagewassers und können in Zukunft von den anliegenden Grundstücken benützt werden, um die Dachflächenentwässerung direkt einzuleiten. Sie leiten das Regenwasser direkt einem neuen Absetz- und Rückhaltebecken zu.

Entlang des Nordrandes des Baugebietes ist mit Hangwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze zu rechnen. Um die neuen Gebäude davor zu schützen, wird oberhalb davon eine etwa 2 m breite Grabenmulde angelegt, die das eventuelle Oberflächenwasser ableiten kann.

Eine Versickerung von Regenwasser der Dachflächen und des Straßenwassers kann im Plangebiet nicht vorgesehen werden, da die geologischen Gegebenheiten bezüglich der Wasserdurchlässigkeit nicht ausreichen und andererseits im Bereich der geklüfteten Kalkbänke nicht stattfinden darf.

Straßenbeleuchtung

Um die Insektenverluste an Beleuchtungsanlagen so gering wie möglich zu halten, werden die öffentlichen Straßenleuchten mit Natriumdampf-Niederdrucklampen ausgestattet. Die Leuchten werden so niedrig wie möglich installiert.

Alle Versorgungsleitungen werden als Erdkabel bzw. Rohrleitungen verlegt.

10. SPARSAMER UND SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im Interesse einer effektiven Verwendung der überbaubaren Fläche wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Sehr sparsame Festsetzung von Verkehrsflächen im Bereich des Wohnweges.
- Ausweisung von kleinen Grundstücken, Durchschnittsgröße etwa 5 Ar.

Auch nach § 4 Abs. 2 des Bodenschutzgesetzes von Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu gehört auch die Minimierung des anfallenden Bodenaushubs bzw. dessen möglichst weitgehender Einbau im Baugebiet selbst. An einer sparsamen Inanspruchnahme des nur noch beschränkt verfügbaren Deponieraumes und der Vermeidung von Transportverkehr zu den Deponien besteht ein erhebliches öffentliches Interesse.

Mit dem Bebauungsplan werden diese Belange gewahrt.

Das Niveau der Erschließungsstraßen wurde, soweit technisch vertretbar, angehoben, so daß der anfallende Bodenaushub weitgehend wieder eingebaut werden kann. Zwangsläufig zieht dabei die Höhenlage der Verkehrsflächen eine entsprechende Höhengestaltung der anschließenden Grundstücke nach sich. Dies führt auch zu einer Höherlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhen.



11. SCHALLIMMISSIONEN

Durch die geplante Mehrzweckhalle und die dazugehörigen Parkflächen werden Lärmemissionen verursacht, die auf die umliegende Wohnbebauung Auswirkungen haben werden. Diese Auswirkungen wurden in einem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf, vom 17.06.98 und einer Ergänzung vom 04.11.99, untersucht, bewertet und den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gegenüber gestellt.

Die DIN 18005 sieht als städtebaulichen Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet bei Tag 55 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A) für Verkehrsrgeräusche und bei Nacht 40 dB(A) für Freizeitlärm bzw. die Mehrzweckhalle, vor. Aufgrund der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf dem geplanten Parkplatz und dem Betrieb der Mehrzweckhalle, ergeben sich für den unmittelbar westlich des Parkplatzes gelegenen Neubau Überschreitungen der Orientierungswerte. Um die Orientierungswerte einhalten zu können, insbesondere in den Schlafräumen im Obergeschoß wäre es erforderlich, daß an der Grenze des Parkplatzes eine Lärmschutzwand in der Höhe von bis zu 6,80 m errichtet werden müßte. Eine derartige Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht denkbar. Sie ist nicht landschaftsverträglich herzustellen.

Um gegenüber dem Wohngebäude die Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz etwas zu mildern, wird an dieser Stelle eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m errichtet, die sich in der Verlängerung an der Straße zu errichtenden Trafostation gut in die Umgebung einbinden läßt. Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte für Lärmimmissionen in den Erdgeschossen eingehalten werden. Jedoch können in den Obergeschoßräumen des benachbarten Gebäudes die Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können, sind für dieses Gebäude bei Aufenthaltsräumen an der Süd-, der Ost- und der Nordseite passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Errichtung der Mehrzweckhalle ist auf die Einhaltung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zu achten. Nach den Lärmgutachten sind bei der unmittelbar benachbarten Baufläche die zu erwartenden Lärmwerte geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005. Durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten ist dem Problem leicht Rechnung zu tragen. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Durch Nutzungsbeschränkungen auf wenige, auch in der Lautstärke bei Nacht, beschränkte Veranstaltungen ist den Anforderungen der Lärmschutzverordnung TA Lärm und der 18. BlmschV Rechnung zu tragen.

12. GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNUNG, EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT UND ENTSPRECHENDE AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 8 A BNATSchG

Gemäß § 8 a des BNatSchG bzw. nach § 1 a des neuen BauGB 98, ist über Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes abzuwägen. Dabei sind gemäß § 8 dieses Gesetzes vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer angemessenen Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Prüfung des Eingriffs nach § 8 a BNatSchG erfolgte im Rahmen des Grünordnungsplanes des Planungsbüros Heitzmann. Nach Bestandsaufnahme und anschließender Bewertung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Ein geschütztes Biotop nach § 24 a NatSchG, liegt nicht vor.



In Tabelle auf Seite 6 stehen 32.235 Biotopwertpunkte Bestand jenen 12.380 nach Planung gegenüber, entsprechend einer Differenz von 19.855 Biotopwertpunkten. Dies ist nicht ausreichend unter der Berücksichtigung des ökologischen Werts der beeinträchtigten Streuobstwiesen und der gesamten Flächeninanspruchnahme.

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist derzeit nur zum Teil innerhalb des Plangebiets zur Verfügung zu stellen. Es müssen also zusätzlich Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des derzeitigen Plangebiets ergriffen werden. Beispielhafte Maßnahmen: Umwandlung von 4,96 ha Wiese oder 3,97 ha Acker in Streuobstwiese.

Der dringende Bedarf an Wohnungen macht einen Eingriff in die Natur unvermeidbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im vorliegenden Fall als mäßig zu bezeichnen. Sie werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets teilweise ausgeglichen.

Der Konflikt zwischen Erhaltung der Natur einerseits und Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken andererseits, führt zwangsläufig zu Kompromissen.

Das Vermeidungsgebot beinhaltet eine Prüfung, in deren Rahmen festgestellt wird, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff am gleichen oder am anderen Standort erreicht werden kann. Im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfs für das Gebiet Heubeund wurden verschiedene städtebauliche Untersuchungen durchgeführt. Mehrere Möglichkeiten wurden untersucht und die mit den geringsten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgewählt.

Die Eingriffsvermeidung wird erreicht:

- Mit einer großzügigen Grünzone, die das Gebiet durchschneidet. Der vorhandene Wasserlauf wird in die Grünzone integriert und zu einem neu anzulegenden Absetz- und Rückhalteteich geführt. Nördlich dieses Teiches wird eine Fläche von rd. 30 Ar völlig unangetastet bleiben.
- Darüber hinaus sind zur Vermeidung des Eingriffs durch Erhalt von über 25 bestehenden Obstbäumen mittels Festlegung von Pflanzbindung auf Privatgrundstücken ein wesentlicher Beitrag geleistet.
- Die bestehende Wildhecke auf Flurstück 2699 wird nicht angetastet und mit Pflanzbindung vor Eingriffen geschützt.
- Der Kaltluftabfluß durch das Gebiet in Richtung Schule bzw. Ortsmitte wird sichergestellt.
- Der natürlichen Gegenbenheit wird Rechnung getragen, indem die überbaubaren Flächen möglichst gering gehalten werden.

Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Dieser Ausgleichspflicht wird im einzelnen wie folgt nachgekommen:

- Ein Grünzug in Verbindung mit neuem Bachlauf, 53 Ar.
- Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenbereich, über 25 Stück.
- Anpflanzen von Obstbäumen.
- Festlegung von umfangreichen Flächen mit Pflanzgebot auf Privatgrundstücken.
- Gesonderte Ableitung des Dachflächenwassers.
- Wasserrückhaltung durch Festlegung wasserdurchlässiger Oberflächen für Zufahrten und Stellplätze.
- Die gestalterischen Festsetzungen, die Ausformung des Siedlungsrandes, die Entwicklung und Ergänzung bestehender Vegetationsbestände sowie eine sorgfältige Freiflächengestaltung sollen die Eingriffe ins Landschaftsbild ausgleichen.
- Sämtliche Anpflanzungen werden mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgenommen.



Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb der derzeitigen Planung nicht zu erreichen. Der Grünordnungsplan macht folgenden Vorschlag:

Umwandlung von 3,89 ha Wiese in Streuobstwiese.

Durch die Gemeinde wurde eine Fläche von 1,6 Hektar Wiese im Bereich Ried, südöstlich des Wäscherhofs, erworben und mit 100 Obstbäumen bepflanzt. Diese Neupflanzung ist im Anschluß an bestehende Streuobstwiesen vorgenommen und erreicht hierdurch hohe ökologische Bedeutung.

Das trotz dieser Ausgleichsmaßnahme verbleibende Wertflächendefizit wird hingenommen. Mathematische Bewertungsverfahren haben nur eingeschränkte Aussagekraft. Die ausgeworfene Zahl des Ausgleichsdefizits ist in Anbetracht des hohen ökologischen Wertes der Gesamtplanung zu vernachlässigen. Um den dringenden Wohnbedarf abzuwehren, läßt es sich nicht vermeiden, daß Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen werden. Ein vollständiger Ausgleich für Versiegelung im Siedlungsgebiet läßt sich kaum herstellen. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen soll versucht werden, die unvermeidlichen Eingriffe in die Natur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und trotzdem der Natur zu ihrem Recht zu verhelfen.

13. BEGRÜNDUNG ZU BESONDEREN STELLEN IM TEXTTEIL

13.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zu 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind allgemein zulässig.

Damit sichergestellt werden kann, daß keine störenden Nutzungen entstehen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Im Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt. Die städtebauliche Zielsetzung einer gemäßigten Verdichtung erfordert Einzel- und Doppelhäuser. Eine Beschränkung ist erforderlich, um kein Mißverhältnis in bezug auf die zu schaffenden Kfz-Stellflächen entstehen zu lassen. Bei der Größe der Baugrundstücke würden die versiegelten Flächen bei mehr als drei Wohnungen je Gebäude einen zu großen Flächenbedarf erfordern. Die öffentlichen Verkehrsräume sind jedoch in diesen Bereichen so knapp gehalten, daß es nicht möglich ist, durchgehend entlang der Straße parkende Fahrzeuge zu haben. Die städtebauliche Funktion als ruhiges, aufgelockertes Wohngebiet wäre beeinträchtigt.

Die Festsetzung widerspricht weder dem dringenden Wohnbedarf noch dem Gebot des § 1 Abs. 5 BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.



zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Grundflächenzahl (GRZ) und nach Gebäudehöhe beschränkt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Die festgesetzte GRZ = 0,35 kann durch die überbaubare Grundstücksfläche zum Teil nicht erreicht werden. Da aber befestigte Einfahrten sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind, wurde dieses Maß gewählt.

Die nach 17 (1) BauNVO maximal zulässige Geschosßflächenzahl GFZ = 1,2 kann bei der vorliegenden Planung nicht überschritten werden. Bei den Gebäuden mit 8,30 m Firsthöhe sind äußerstenfalls möglich :

$$EG: GFZ 0,35 + OG: GFZ 0,35 \text{ (maximal)} = GFZ 0,7 \text{ (maximal)}$$

zu 1.2.3 Gebäudehöhen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird neben der GRZ noch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Bei den zulässigen geneigten Dächern von 30° - 40° bzw. 32° - 38° ist es notwendig sowohl Firsthöhe als auch Trauflinie (Definition Trauflinie siehe textliche Festsetzungen) festzusetzen.

Beispielhafte Ableitung der maximalen Trauflinie und Firsthöhe im WA, gemessen von der Bezugsebene

	TH	FiH
Geschoßhöhe	2,75	2,75
Kniestock	0,75	0,75
Schwelle + Dach	0,50	0,50
Dachhöhe bei 38° und 11 m Hausbreite		4,30
	-----	-----
S u m m e	4,00	8,30
Festgesetztes Maß	4,00 m	8,30 m

Als Ausnahme darf die Traufhöhe bis 5,50 m hoch werden, sofern ein vorgeschriebener Gebäuderahmen eingehalten wird. Dies kann erreicht werden indem das Haus schmaler als 11 m gebaut wird. Die maximale Traufhöhe von 5,50 m ist erzielbar bei einer Hausbreite von 9 m bei 32° Dachneigung.

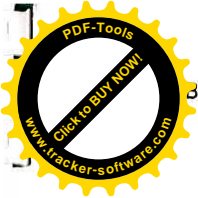
Ziel dieser Ausnahmeregelung ist es dem Bauherren ein Angebot zu machen, die überbaute Fläche seines Grundstücks gering zu halten und trotzdem bei der nutzbaren Wohnfläche keine Abstriche machen zu müssen. Auf diese Weise können eventuell auch mehr bestehende Bäume erhalten werden.

zu 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Baugebiet sind jeweils pro Bauplatz ziemlich knapp gehalten. Der Vorteil liegt darin, daß die neuen Gebäude auf den Bauplätzen schon von der Lage her ziemlich genau fixiert sind. Jeder Bauherr weiß also schon zu Beginn seines Bauvorhabens an welcher Stelle das Nachbarhaus zu erwarten sein wird.

Um jedoch trotzdem eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wurden die Überschreitungen der Baugrenze zugelassen für untergeordnete Bauteile sowie für eingeschossige Glasvorbauten. Die untergeordneten Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO sind: Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite wie Erker, Balkone, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor das Gebäude vortreten.

Durch die Fixierung der Baukörper wird der Freiraum zwischen den Bauzeilen gesichert.



zu 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird die Belichtung, die Sicht und die Topografie berücksichtigt. Außerdem wird die städtebauliche Raumbildung im Straßenbereich erreicht. Festgelegt ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude. Da Dachaufbauten zugelassen sind, können kleinere Giebel senkrecht zur Haupttrichtung entstehen (untergeordnete Firste).

Bei der Stellung der Gebäude wurde vor allem auch darauf geachtet, daß eine Solarenergienutzung für die einzelnen Gebäude möglich wird. Die überwiegende Zahl der Gebäude hat deshalb die Dachfläche ausgerichtet zwischen Südost- und Südwest-Richtung. Nur einige Gebäude sind in ihrer Firstrichtung stärker in Nordsüd-Richtung orientiert. Dies ist jedoch zur Erzielung von städtebaulichen Räumen und Platzbeziehungen notwendig.

zu 1.7 Garagen

Die Möglichkeiten für die Errichtung von Garagen sind bewußt sehr gering gehalten, um in dem Gebiet einer lockeren Bebauung entlang der Straßenseiten nicht durchgehend bebaute Grundstücke zu bekommen.

zu 1.9 Verkehrsflächen

Hier Mischverkehrsfläche. In diesen Bereichen wird kein separater Gehweg angelegt. Im Straßenraum von 5,00 m bzw. 5,50 m Breite sind alle Verkehrsarten gleichberechtigt. Die Linienführung und Gestaltung der Straßen wird schnelles Fahren verhindern.

zu 1.16 Pflanzgebot

Im Interesse der Straßenraumgestaltung sind entlang der Verkehrsflächen zwingend Einzelbäume vorgesehen. Um das Plangebiet besser in die umgebende Landschaft einbinden zu können, werden einzelne Bäume und Sträucher auf Privatgrundstücken festgesetzt.

zu 1.17 Pflanzbindung

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten, soweit dies durch die Überbauung möglich sein wird. Die vorhandenen Bäume sind entsprechend der Örtlichkeit im Plan eingetragen und insoweit mit Pflanzbindung belegt, als sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Bei der Anordnung der Baukörper wurde darauf geachtet, daß möglichst viele Obstbäume erhalten werden können.

Das vorhandene Biotop der Hecke ist kein nach § 24 a NatSchG geschütztes Biotop. Um die Hecke trotzdem zu erhalten, wird sie in die öffentliche Grünfläche integriert.

zu 1.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück, werden mit veräußert und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die Geländeoberflächen der angrenzenden Grundstücke den Verkehrsflächen angeglichen, so daß im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.



12.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziff. 2 des Textteils getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Außenantennen, Einfriedigungen und die Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

zu 2.1 Dachgestaltung

Das Baugebiet soll sich möglichst gut in die umgebende Landschaft und die ortsübliche Bebauung einfügen. Deshalb sind festgesetzt:

Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Wohngebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu erleichtern ist eine Dachneigung von 30° - 40° bzw. 32° - 38° zugelassen. Aus demselben Grund sind auch Dachaufbauten, sogenannte Dachgauben zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch die Art, deren Lage und Größe eingeschränkt.

12.3 Stellplatzsatzung

Nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Wohngebäuden künftig nur noch 1 Stellplatz je Wohnung anzulegen. Den Gemeinden wurde in § 74 Abs. 2 Nr. 2 der neuen LBO eine Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf bis zu 2 Stellplätze eingeräumt.

Im vorliegenden Fall des Neubaugebietes Heubeund wurden zum Zweck des sparsamen Flächenverbrauchs und zur Vermeidung unnötig großer Flächenversiegelung die Erschließungsflächen bewußt klein dimensioniert. Die Anzahl der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze von 33 Stück im Baugebiet sollen vor allem Besuchern dienen und nicht Dauerparkern zur Verfügung stehen. Bei dem vorhandenen Motorisierungsgrad von durchschnittlich 1,5 PKW je Familie würde sich bei Bereitstellung von nur 1 Stellplatz pro Wohnung bereits ein Defizit von rd. 57 Stellplätzen ergeben. Für Besucher stünden dann keine Plätze mehr zur Verfügung. Mißstände im Parkverhalten wären zu erwarten. Eine Bereitstellung der notwendigen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf öffentlicher Fläche würde dem Bestreben sparsame und wirtschaftliche Erschließungsanlagen zu schaffen zuwiderlaufen. Über die dann zwangsläufig höheren Erschließungsbeiträge müßten die zusätzlichen Flächen und Kosten von den Anliegern zudem noch teuer bezahlt werden. Die Mehrkosten, die den Bauherren treffen, durch die geplante Festsetzung, daß die Stellplätze auf dem eigenem Grundstück errichtet werden müssen, liegen auf jeden Fall niedriger, als wenn die Stellplätze auf öffentlichem Verkehrsraum hergestellt würden.



14. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Erschließung des Baugebietes rechnet die Gemeinde mit folgenden Aufwendungen :

A u s g a b e n :

1. Straßenbau m. Straßenentwäss.	ca. 1.600.000,-- DM
2. Beleuchtung 35 Stck.	ca. 100.000,-- DM
3. Kinderspielplatz, Bachlauf mit Begrünung einschl. Retentionsteiche	ca. 450.000,-- DM
4. Kanalisation	ca. 1.100.000,-- DM
5. Wasserversorgung + Hausanschlüsse	ca. 450.000,-- DM

S u m m e	ca. 3.700.000,-- DM
	=====

15. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG UND BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde ist im Besitz der neu zu ordnenden Grundstücke.

16. ZEITLICHE ABWICKLUNG

Mit der Erschließung ist ab dem Jahr 1999 zu rechnen.

17. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1:

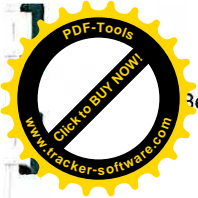
Grünordnungsplan vom 16.05.97
Planungsbüro Heitzmann, Weissach im Tal

Anlage 2:

Geologisches Gutachten vom 27.11.97
AMPI, Aalener Materialprüfungsanstalt, Aalen

Anlage 3:

Untersuchung der Schallimmissionen vom 17.06.98
Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf




Aufgestellt :

Die Planer :

BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
WOLFGANG LENZ
SILCHERSTRASSE 40, 71384 WEINSTADT
TELEFON 07151 / 67788

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
BERATENDER INGENIEUR, STADTPLANER
VERMESSUNG UND BAULEITPLANUNG
GOLDACKERSTRASSE 12, 73655 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 998300 FAX 07181 / 9983055

Plüderhausen, den 11.11.1999


(Groß)
Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. (FH)
GÜNTER GROSS
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Goldackerstraße 12
73655 PLÜDERHAUSEN
Tel. 07181/99830-0, Fax 09930-55
 Beratender Ingenieur
· Vermessung · BÜRO

Der Gemeinderat der Gemeinde Wäschenbeuren

Wäschenbeuren, den

.....