



Landkreis: Göppingen  
Gemeinde: Wäschenbeuren  
Gemarkung: Wäschenbeuren

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Heubeund IV“

im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13b BauGB

### Teil II - Textteil

Bearbeitung:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Str. 8  
73072 Donzdorf  
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23  
Email. info@vtg-straub.de  
VTG Projekt Nr. 18-164

Aufgestellt,

Donzdorf den 07.06.2018 / 13.09.2018

**Rechtskräftig,**

**Wäschenbeuren, den 31.10.2018**



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 07.06.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 14.06.2018
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 07.06.2018
- Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 14.06.2018
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange *gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB* vom 22.06.2018 bis 23.07.2018
- Erneuter Entwurfs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss *gem. § 4a Abs.3 BauGB* 13.09.2018
- Ort und Zeit der erneuten Beteiligung und Auslegung bekannt gemacht 20.09.2018
- Erneute Auslegung und Beteiligung vom 28.09.2018 bis 12.10.2018
- Als Satzung *gem. § 10 Abs.1 BauGB* beschlossen am 18.10.2018
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung *gem. § 10 Abs.3 BauGB* am 31.10.2018

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 31.10.2018**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Wäschenbeuren, den 30.10.2018

\_\_\_\_\_  
K. Vesenmaier, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Heubeund IV“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,63ha. Die Grundfläche, die nach § 19 Abs.2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 überdeckt sein darf, beträgt ca. 4770m<sup>2</sup> (WA-Fläche) x 0,4 (GRZ) = ca. 1.908m<sup>2</sup>, also ca. 0,19ha. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 07.06.2018 des Bebauungsplans „Heubeund IV“ in Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1931, 1938, 2627/2, 2627/3, 2627/4, 2627/6, 2627/7, 2627/8 und 2700. Die Flurstücke Nr. 1861 (Weg), 1879 (Straße Welkartswiesen), 1880 (Weg), 1903 (Bergstraße), 2615/5 (Straße Albblick), 2615/12, 2615/13, 2615/14, 2622/1, 2623/1, 2624/1, 2625, 2626/1, 2627 und 2627/5 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



# RECHTSGRUNDLAGEN

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)            | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)   |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)   | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) |
| 4. Landesbauordnung (LBO)           | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 606, 612, 613)                  |

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

WA

#### Allgemeines Wohngebiet - WA1 und WA2 § 4 BauNVO

##### Allgemein zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Unzulässige Nutzungen sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

#### 1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb

#### 1.2.2 Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

WA1: gemäß Planeinschrieb maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus



**WA2:** gemäß Planeinschrieb maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (Angabe im zeichnerischen Teil in römischen Zahlen) zulässig. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden.

#### Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen

**BZH**

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese maximalen Höhen beziehen sich auf die Bezugshöhe (BZH, siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil) als unteren Bezugspunkt. Maximale obere Bezugspunkte stellen - je nach Dachform - die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) und die Gebäudehöhe (GH) dar.

#### First- und Traufhöhe

Bei Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächern sind die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Traufhöhe maßgeblich. Die Firsthöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe Wand“ heranzuziehen. Die Traufhöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

#### Gebäudehöhe

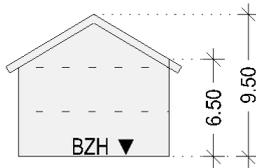
Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe heranzuziehen. Diese wird zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Oberkante der Attika gemessen. Dächer unter 10° Dachneigung gelten als Flachdächer.

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

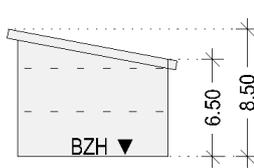
Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Pulldach		Flachdach (max. 9°)
	TH	FH	TH	FH	GH
WA	6,50m	9,50m	6,50m	8,50m	7,50m



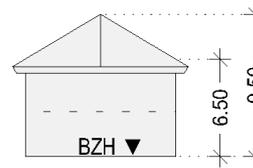
Dachform Sattel- und  
Walmdach:



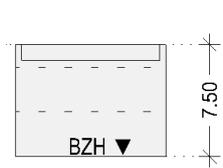
Dachform Pultdach:



Dachform Zeltdach:



Dachform Flachdach:



#### Hinweis:

Die BZH stellt zugleich auch eine Empfehlung für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dar. Bei Unterschreitung der BZH mit der EFH ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der EFH von der BZH haben keinen Einfluss auf die über der BZH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Überschreitungen der Traufhöhe in Folge von Rücksprüngen sind auf maximal ein Drittel der jeweiligen Traulänge zulässig.

### 1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO



#### Offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser (**WA1**) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (**WA2**) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.



### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen 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 eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge, überdachte Sitzplätze usw., dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50m überschreiten. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m muss jedoch eingehalten werden.

### 1.5 Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den im zeichnerischen Teil eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahmen können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.



## 1.6 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### 1.6.1 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

### 1.6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Werden Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carpports) entlang öffentlicher Verkehrsflächen erstellt, so ist ein Mindestabstand von 1,00m zu diesen einzuhalten.

An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

## 1.7 Verkehrsflächen, Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung §§ 9 Abs.1 Nr.26 i.V. mit § 126 Abs.1 BauGB



Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.



- 1) Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.
- 2) Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt. Diese, sowie die hierfür erforderlichen Fundamente, können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.
- 3) Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

## 1.8 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von 20m<sup>3</sup> innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden diese Nebenanlagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, ist zu diesen ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO - die keine Gebäude sind - sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



## 1.9 Flächen mit Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Innerhalb der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten sind Einrichtungen, Pflanzungen, Anlagen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen können, unzulässig.

Innerhalb der Fläche mit Leitungsrecht verläuft ein Regenwasserkanal. Das Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Gemeinde Wäschenbeuren und von ihr beauftragten Dritten.

## 1.10 Grünfläche mit Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Spielplatz“ zugeordnet. Innerhalb der Fläche sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zulässig.

## 1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung § 9 Abs.1a BauGB

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs festgesetzt:

- a) Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.
- b) Eingriffe in das Schutzgut Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist, wenn möglich, einer Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Gemäß der „Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 13b BauGB von Hr. Dipl.-Ing. K. Saur vom 24.05.2018 wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, da durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter, Schutzgebiete und Biotope gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB zu erwarten sind.

## 1.12 Maßnahmen der Grünordnung

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden; es ist auf die Verwendung von autochthoner (einheimischer) Herkunft des Pflanzmaterials zu achten. Nadelgehölze sind unzulässig.



### 1.12.1 Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB



An den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbaumstandorten sind Bäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten kann um bis zu 5m abgewichen werden.

Je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum aus der unten stehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.

### 1.12.2 Begrünung von Flachdächern § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB

Regelung in den örtlichen Bauvorschriften.

### 1.12.3 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB



Einzelbäume mit Pflanzbindung gemäß zeichnerischem Teil sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 1.12.4 Pflanzliste

Für Anpflanzungen ist das folgende Gehölzsortiment zu verwenden. Die Arten sind dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) entnommen.

Bäume		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe
Apfel	Malus sylvestris	10,00m
Trauben-Kirsche	Prunus padus	10,00m
Eberesche	Sorbus aucuparia	10,00m

Empfohlene Obstbaumsorten	
Apfel	Berner Rosenapfel, Bittenfelder Mostapfel, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Schweizer Winterglockenapfel, Goldrenette v. Blenheim, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Linsenhofer Renette, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Prinz Albrecht v. Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop, Teuringer Winterrambour, Weißer Klarapfel, Zabergäu Renette
Birne	Alexander Lucas, Bayrische Weinbirne, Bunte Juli, Clapps Liebling, Conference,



	Doppelte Philippsbirne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gute Luise, Karcher Birne, Kirchensaller, Köstliche aus Charneux, Madame Verté, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Ulmer Butterbirne, Vereinsdechantsbirne, Williams Christbirne
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Dollenseppler, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Steinobst	Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Nancy Mirabelle, Oullins Reneklode, Speierling, The Czar, Wangenheims Frühzwetschge

<b>Sträucher</b>		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe
Salweide	Salix caprea	8,00m
Haselnuss	Corylus avellan	6,00m
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis	3,00m
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	5,00m
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	6,00m
Faulbaum	Rhamnus frangula	5,00m
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	8,00m
Brombeere	Rubus fruticosus	3,00m
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	5,00m
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	3,00m
Echte Himbeere	Rubus idaeus	2,00m
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	6,00m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	2,00m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	4,00m
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	6,00m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7,00m
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	
Schlehe	Prunus spinosa	
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	

### 1.13 Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für die Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. staubdichte Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insekientötenden Lampengehäuse verwendet werden.



## 2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### 2.1.1 Dachform und -neigung der Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude

Zulässige Dachformen gemäß zeichnerischem Teil sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD). Zulässige Dachneigungen sind:

Satteldach	20° - 40°
Walmdach	20° - 40°
Pultdach	10° - 25°
Zeltdach	20° - 30°
Flachdach	0° - einschl. 9°

#### 2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Sattel- oder Kastenform zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Form zulässig. Dachaufbauten über einer Breite von 5,00m sind unzulässig.

Ausnahmsweise können 2 Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche zugelassen werden, sofern die einzelnen Aufbauten jeweils 2,50m nicht überschreiten. Hierbei muss die Form einheitlich gewählt werden. Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten: vom Ortgang 1,50m / vom First 0,50m.

#### 2.1.3 Dachdeckung

Bei allen den geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung oder Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen; ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

##### Dachbegrünung

Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachung von Terrassen, überdachte Stellplätze, etc.), Dachflächen zur Solarenergiegewinnung und Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.



### Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solaranlagen dürfen die Dachflächen nicht überragen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 15° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer ebenso hohen Attika entlang der Gebäudekanten abzuschirmen.

#### **2.1.3 Fassaden**

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze, grellfarbige und reflektierende Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie im Fassadenbereich sind unzulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen; ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

#### **2.2 Antennen** § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig. Parabolantennen sind in der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90m aufweisen.

#### **2.3 Stellplatzanzahl** § 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Aufgrund der beengten Situation im Planbereich sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Ungerade Zahlen sind aufzurunden.

#### **2.4 Gestaltung der Stellplätze, Betriebs- und Nebenflächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbauten Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend heimischen Pflanzen zu gestalten. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30cm Oberboden anzulegen. Hierfür kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigung der Stellplätze sowie der Betriebs- und Nebenflächen ist mit sickerfähigen, offenen Belagsarten durchzuführen, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Als mögliche Belagsarten können wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen verwendet werden.



## 2.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3

und § 10 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis maximal 1,0m zugelassen. Maßgebliche Bezugsebene ist das Bestandsgelände nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten.

Ausnahme: Über- und Unterschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn topografische Gegebenheiten es erfordern. Entsprechende Darstellungen sind in den Unterlagen des Bauantrags darzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände der Nachbargrundstücke vorzunehmen.

Kulturfähiger Oberboden im Bereich der Aufschüttung oder Abgrabung ist im Vorfeld zu sichern und nach erfolgtem Bodenauftrag oder -abtrag wieder einzubauen.

Die endgültige Höhenlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Folge von geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Baugenehmigungsunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (durch Geländemodellierung) wieder einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen. Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 4LBodSchG zu berücksichtigen.

## 2.6 **Einfriedungen und Stützmauern** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### 2.6.1 **Einfriedungen und Stützmauern, Mindestabstände**

Einfriedungen aller Art und Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist die Außenseite maßgebend - dies ist bei der Pflanzung zu beachten. Es sind Pflanzen aus der oben stehenden Pflanzliste zu verwenden. Die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Ausnahme: wenn keine verkehrsrechtlichen Belange entgegenstehen, können Unterschreitungen des Mindestabstands von 0,50m zwischen Einfriedung und öffentlicher Straßenfläche zugelassen werden.



### 2.6.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Es sind folgende Alternativen zulässig:

- a) Holzzäune mit senkrechter Lattung
- b) Drahtzäune, Stabgitter. Ausnahme: Maschendrahtzäune sind unzulässig.
- c) Geschnittene Hecke (Verweis auf Pflanzliste)

Tote Einfriedungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,80m; Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,80m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Werden Einzäunungen als bauliche Anlagen der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o.Ä.) errichtet, so sind diese bodenfrei auszuführen.

### 2.6.3 Einfriedungen als Sichtschutz

Zusätzlich sind Einfriedungen als Sichtschutz auf einer Gesamtlänge pro Grundstück bis 6,00m und einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig. Bei Grundstücken die an den Spielplatz grenzen, können Ausnahmen von der maximal zulässigen Gesamtlänge zugelassen werden.

Bei der Verwendung von Gabionen sind diese nach einer maximalen zusammenhängenden Länge von 2,50m durch geschnittene Hecken zu unterbrechen. Die Errichtung von Einfriedungen als Sichtschutz ist im Bereich der verkehrsflächenzugewandten Grundstückseiten unzulässig.

### 2.6.4 Stützmauern entlang von Grundstücken, die auf südlicher Seite von Verkehrsflächen liegen

Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zur Grundstücksabgrenzung sind bis max. 0,50m Höhe ab bestehendem Gelände zulässig.

## 2.7 Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushalts ist der jeweilige Eigentümer zur Dachflächen- und Oberflächenwasserrückhaltung von unbelastetem Regenwasser verpflichtet. Die Art der Regenwasserrückhaltung ist zu wählen aus:

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen muss mindestens 2m<sup>2</sup> pro 100m<sup>2</sup> angeschlossener, versiegelter Dachfläche betragen
2. Extensive Dachbegrünung. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen.
3. Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht



Den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zur ausreichenden Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück beizulegen.

Die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstalltionen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 sind zu beachten.



## 3 Hinweise

### 3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorlVO).

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

### 3.2 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig von Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig.

### 3.3 Hangwasser

Es ist zu beachten, dass bei extremem Starkregen Oberflächenwässer aus der nördlich angrenzenden Feldflur auf die Grundstücke fließen und ggf. Schaden an den Gebäuden anrichten kann. Aufgrund dessen wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten auf der Südseite des nördlich verlaufenden Feldwegs eine Mulde zur Regenwassersammlung und -ableitung hergestellt. Zusätzlich werden Schutzvorkehrungen auf den nördlich gelegenen, privaten Grundstücken (bspw. Erdwälle) empfohlen.



### 3.4 **Boden, Bodenschutz, Geotechnik**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten.

Die Flächen zum Bodenauftrag sind mit dem Landratsamt Göppingen, Bodenschutz, abzustimmen.

#### Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten (Verweis auf Nr. 1.9 b) dieses Bebauungsplans).

#### Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung  $< 4 \text{ N/cm}^3$ ) ausgeführt werden.

#### Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.



### Geotechnik

Der Bodentyp innerhalb des Planbereichs ist Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Tonfließerde des Unterjuras (Quelle: Geodatenportal des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Abrufdatum 04.04.2018).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.5 Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde auftreten, wird auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

### **3.6 Einsatz erneuerbarer Energien**

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solarenergieanlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Unterbringung von Schornsteinen auf Norddächern (Verschattung)

### **3.7 Anlagen des Zweckverband Landeswasserversorgung**

Im Bereich des Bergwegs wurden vor 10 Jahren eine ehemals genutzte Falleitung (DN 900 St) sowie ein begleitendes Fernmeldekabel nicht vollständig ausgebaut. Es befinden sich demnach noch Teilstücke dieser Anlagen in der Bergstraße und im angrenzenden Grundstück.

Der Bauherr bzw. die Bauherren sollten sich mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung rechtzeitig vor Baubeginn unter [lw@lw-online.de](mailto:lw@lw-online.de) melden und den Zweckverband zum Ausbau der hinderlichen Leitungsteile auffordern. Die Kosten werden vom Zweckverband Landeswasserversorgung übernommen.



### 3.8 Baumbestand

Innerhalb des süd-westlichsten Grundstücks befindet sich ein erhaltenswerter Baum. Es wird vorgeschlagen, im Zuge der Gebäudeplanung den Erhalt des Einzelbaums zu überprüfen.



### 3.9 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle in seinem Geltungsbereich bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.