



**Gemeinde
Wäschenbeuren**

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Wäschenbeuren
Gemarkung: Wäschenbeuren

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Lindenbronn, Änderung und Erweiterung“

- TEXTTEIL -

Bearbeitung:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

**VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH**

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

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

Email. info@vtg-straub.de

VTG Projekt Nr. 11-139

Aufgestellt:

Donzdorf, den 15.05.2012

Rechtskräftig:

Wäschenbeuren, den 13.09.2012



Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 15.09.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 22.09.2011 Mitteilungsblatt Nr. 38
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
vom 02.03.2012 bis zum 30.03.2012 (je einschließlich)
Bekanntmachung am 23.02.2012 Mitteilungsblatt Nr. 08
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 24.05.2012
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
vom 11.06.2012 bis zum 15.07.2012 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 31.05.2012 Mitteilungsblatt Nr. 22
- **Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen**
am 06.09.2012
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 13.09.2012 Mitteilungsblatt Nr. 37
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 13.09.2012

Karl Vesenmaier, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Wäschenbeuren, den 07.09.2012

Karl Vesenmaier, Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)



1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1.1 Dorfgebiet - MD § 5 BauNVO

Zulässige Nutzungen:

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

Ausnahmen nach § 5 Abs.3 BauGB:

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

Unzulässige Nutzungen:

Nicht zulässig ist gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr.9 BauNVO (Tankstellen).

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

1.2.1 Grundflächenzahl §19 BauNVO

0,3 bzw. **0,4** = Grundflächenzahl (**GRZ**) entsprechend Planeinschrieb.

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (**GRZ**) ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein kann.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse (**I** bzw. **II** - hier in römischen Zahlen) gilt als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb.

1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

*Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die Erdgeschossfußbodenhöhe (**EFH**) bzw. die Rohfußbodenhöhe (**RFH**) vorgegeben.*

*Die eingetragenen Höhen (**EFH** und **RFH**) sind gemäß Planeinschrieb absolute Werte in m ü. NN.*

Diese sind im Rahmen von +/- 50 cm einzuhalten.



Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. **FH** = maximale Firsthöhe und max. **TH** = maximale Traufhöhe), sofern festgesetzt, beziehen sich immer als unterer Bezugspunkt auf die eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen, bzw. Rohfußbodenhöhen (**EFH / RFH**).

Als Firsthöhe (**FH**) gilt bei Satteldächern das Maß gemessen von der Bezugsebene (**EFH / RFH**) bis Oberkante First als höchstem Punkt der Dachfläche.

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

Festsetzungen Bereich Dorfgebiet - MD - mit Planeinschrieb mbh:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **8,00 m**
- Traufhöhe (**TH**) maximal **4,50 m**.

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



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



= offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
zulässig sind nur Einzelhäuser

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

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

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr.1 und 2 LBO können die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,00 m ist einzuhalten.



1.5 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.

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

Garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahme: überdachte Stellplätze (Carports) dürfen im Bereich zwischen Wohnhaus und Straße, sowie seitlich der Wohnhäuser die Bauflächen überschreiten.

Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m.

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

1.8 Versorgungsflächen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Trafostation:

Zulässig sind die der Stromversorgung dienende Anlagen.

Pumpstation:

Zulässig sind bauliche Anlagen zur Abwasserbeseitigung, soweit sie unterirdisch erstellt werden.

1.9 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB

Flächen die einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

Nähere Zweckbestimmungen sind, falls vorhanden, im Planwerk vermerkt.



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

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

1.11 Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

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

LR: Leitungsrecht für eine Abwasserleitung und eine eventuelle Quell- oder Hangwasserableitung.

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

Pfg 1: In jedem Vorgarten ist ein Obstbaum oder sonstiger Laubbaum (Empfehlung: Obstbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 2: Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechter Baum- und Strauchpflanzung als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen.

1.13 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Pfb 1: *Die landschafts- bzw. ortsbildprägenden Einzelbäume entlang der Dorfstraße sind zu erhalten, zu pflegen und -falls notwendig- zu ersetzen (vgl. Pfg 1).*

Pfb 2: Die landschaftsprägenden Obstbäume *der Streuobstwiese* sind zu erhalten, zu pflegen und -falls notwendig- zu ersetzen.



1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB bzw. § 126 Abs.2 BauGB

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen (Randeinfassungen) sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.



2 Örtliche Bauvorschriften Dorfgebiet

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform: Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.

Dachneigung: zwischen 25° und 48° Neigung (siehe Planwerk)

Dachdeckung: ausschließlich zulässig sind rote bis rotbraune und graue Ziegel oder Betondachsteine.

Dachgauben: Die Breite der Gauben darf höchstens 2,5 m betragen. Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen. Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - vom Ortgang | mind. 1,5 m |
| - von der Traufe und vom First | mind. 1,0 m |
| - zwischen mehreren Aufbauten | mind. 1,5 m. |

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Außenwandflächen sind in weiß, leicht getönt (Erdfarbenskala) oder als braune Holzschalung auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist unzulässig.



3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB

Schutz des Bodens

(1) Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 1 a Abs. 1 BauGB, § 4 BodSchG) Ober- und Unterboden sind getrennt aus - und wieder einzubauen.

(2) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 23 Abs. 1 Landesabfallgesetz das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen.

(3) Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



4 Hinweise

4.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel.

4.2 Grünordnung

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in den Baueingabep länen nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.

4.3 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.4 Grundwasserschutz

Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte, sind in Absprache mit dem Landratsamt -Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft- zu fassen, und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen.



4.5 Bodenschutz

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) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Heft 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / qcm) 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 zuständige Landratsamt 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.



4.6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

4.7 Niederschlagswasser- und Regenwassernutzung

Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und / oder für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden.

*Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser, Regenwasserzisternen in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen der Zisterne mindestens **2 m³ pro 100 m²** versiegelte Fläche betragen sollte. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll **0,2 l / s / 2 m³** betragen.*

In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der aktuell gültigen Abwassersatzung der Geinde Wäschenbeuren verwiesen.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Des weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.



Das Umweltschutzamt des Landratsamtes Göppingen weist darauf hin, dass eine Niederschlagswasserversickerung nur flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtige, mit Rasen bewachsene belebte Bodenschicht erfolgen darf. Eine unterirdische Schacht oder Rigolen-Versickerung ist nicht zulässig.

4.8 Waldabstand nach LBO

Es wird in Zusammenhang mit den Vorgaben des § 4 Abs 3 LBO darauf verwiesen, dass eine Unterschreitung der geltenden Abstandsvorgaben zu Waldflächen mit Baulichen Anlagen nur in Verbindung mit privatrechtlichen Vereinbarungen, bzw. der Eintragung von entsprechenden Baulasten möglich ist.

Eine privatrechtliche Regelung, bzw. Übereinkunft der Belange des Forstes und einer baulichen Nutzung von betroffenen Grundstücken gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist zudem Bedingung für die Erteilung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller zu führen, bzw. beizubringen.

Im Detail wird von der Forstverwaltung grundsätzlich eine Zustimmung zur Unterschreitung der Abstandsvorgaben in Aussicht gestellt, wenn im Abstand von 30 m zur geplanten Bebauung die Höhe der Waldbäume maximal dem Abstand zur Wohnbebauung entspricht.

Dieser Umstand muss durch Baumfällungen und/oder Rückschnitt dauerhaft bzw. bei Bedarfs erneut herbeigeführt werden und ist privatrechtlich abzusichern.

4.9 Aufzuhebende Festsetzungen

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