



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Wäschenbeuren
Gemarkung: Wäschenbeuren

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Lindenstraße / Erlenweg, 1. Änderung“

- im beschleunigten Verfahren -

TEIL II - TEXTTEIL UND TEIL III - BEGRÜNDUNG

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. 16-427

Aufgestellt:

Donzdorf, 01.12.2016 / 02.02.2017

Rechtskräftig:

Wäschenbeuren, den 09.02.2017

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 08.12.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 15.12.2016
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 08.12.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 15.12.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 23.12.2016 bis 23.01.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 02.02.2017
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 09.02.2017

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 09.02.2017

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wäschenbeuren, den 08.02.2017

K. Vesenmaier, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 12.01.1968 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Änderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg“ dient der Schaffung einer zusätzlichen innerörtlichen Bebauungsmöglichkeit. Durch Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben sollen die Festsetzungen innerhalb des rund 700m² großen Geltungsbereichs geändert werden. Dieser Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Grenze der zulässigen 20.000m² unterschreitet und durch dessen Realisierung keine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange zu erwarten ist. Da hiermit alle Voraussetzungen zur Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren, die Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

TEXTTEIL

Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl.I S. 1722) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |
| 4. Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) |

Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 vom 01.12.2016 / 02.02.2017 des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg, 1. Änderung“ in Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen des Flurstücks 1221/1 sowie von den Flurstücken 1221/6 (Erlenweg), 1245 (Rechbergstraße) und 1221/7 in ihrer Gänze.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO - entsprechend Planeinschrieb -

1.1 Art der Flächennutzung §§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 15 i.V. mit § 1 BauNVO

1.1.1 WA - Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind die Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.1.2 Private Grünfläche mit Nutzungszweck Gartennutzung

In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen und Anlagen zulässig. Hierzu gehören insbesondere:

1. Gärtnerische Anlage und Betrieb der Flächen
2. Begrünungen
3. bauliche Anlagen im Sinne des Nutzungszwecks (wie beispielsweise Lauben und Geräteschuppen) mit einem insgesamt maximal umbauten Raum von 30m³

Zusätzlich sind Zufahrten zulässig.

1.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des WA-Gebiets sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 Abs. 2, 17 Abs. 1 und 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Der angegebene Wert der GRZ (0,4) ist ein Maximalwert, der durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein kann.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß zeichnerischem Teil (II, Angabe in römischen Zahlen) gilt als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (siehe Punkt 1.2.3) eingehalten werden.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Als untere Bezugshöhe (BZH) ist die im Mittel gemessene Höhe, der an das Flurstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Erlenweg“ heranzuziehen.

Als maximale Traufhöhe wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) als unterem Bezugspunkt und der Traufhöhe als oberem Bezugspunkt.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante des Firsts.

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

Satteldach: Firsthöhe maximal 9,00m, Traufhöhe maximal 6,10m

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO



= zulässig sind Einzelhäuser

Offene Bauweise (o)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 30m³ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. hierzu Festsetzungen unter Nr. 1.1.2).

Werden Nebenanlagen an öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.

1.5 Garagen, (überdachte) Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür ausgewiesenen Flächen gemäß zeichnerischem Teil zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 1,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen mit Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen mit Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Netze BW GmbH festgesetzt. Im Bereich der Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Versorgungsstrasse in einem Schutzrohr zu verlegen, so dass eine Überbauung möglich ist.

1.7 Sonstige Festsetzungen**1.7.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Flachdachgaragen und Garagen mit flachgeneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

1.7.2 Beseitigung von Vegetationsstrukturen

Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störung von Arten grundsätzlich zu vermeiden, sind die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Zeitraum von Oktober bis März, vorzunehmen.

1.7.3 Anschluss an Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß zeichnerischem Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Ausbildung von Ein- und Ausfahrten in diesen Bereichen ist unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO)

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

2.1.1 Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude

Zulässige Dachform: Satteldach (SD) gemäß Planeinschrieb.

Die Darstellung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

2.1.2 Dachgauben, Dachgiebel, Quergiebel und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dachgiebel, Quergiebel und Zwerchgiebel sind nur in Sattel- oder Kastenform zulässig. Pro Dachfläche ist eine Gaube oder ein Giebel mit einer maximalen Breite von 5,00m zulässig.

Als Ausnahme sind 2 Dachgauben zulässig, sofern die Breite der einzelnen Gauben 2,50m nicht überschreitet. Hierbei muss die Dachform einheitlich gewählt werden.

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

vom Ortgang: 2,50m

vom First: 0,50m

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

2.2.1 Dachflächen

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude 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 und Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° und Flachdächer die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzsubstrats muss mindestens 8cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

2.2.2 Außenwandflächen

Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle - insbesondere schwarze - Farben und reflektierende Materialien.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich unzulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

2.4 Antennen § 74 Abs. 1 Nr.4 LBO

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

2.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Befestigungen von Stellplätzen sowie Betriebs- und Nebenflächen sind mit sickerfähigem, offenporigem Belag auszuführen. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflas-

ter oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden, sofern keine gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis maximal 1,0m zugelassen.

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

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

2.7 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,50m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist die Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Tote Einfriedungen und Mauern dürfen eine Höhe von 0,80m, Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,80m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist deren Höhenlage als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.

Die endgültige Höhenlage nicht überbauter Grundstücksflächen in Folge von geplanten selbstständigen Stützmauern ist den Baugenehmigungsanlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

Wenn Einzäunungen als bauliche Anlagen der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o.Ä.) errichtet werden, sind diese bodenfrei auszuführen.

Es sind folgende Alternativen zulässig:

- a) Holzzäune mit senkrechter Lattung
- b) Geschnittene Hecke. Hierfür sind heimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden.

2.8 Dachflächenwasser

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

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen soll mindestens 2m³ pro 100m² versiegelte Dachfläche betragen. Der Ablauf dieser Zisterne soll 0,2 l / s / 2m³ betragen.

Sofern das in 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.

2. Einer extensiven Dachbegrünung. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen.

3. Versickerung.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Regenwasserrückhaltenachweis beizulegen.

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

3 Hinweise

3.1 Allgemeine Hinweise

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

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und der Dachflächen anzugeben.

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 vor Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt ist 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 Bodenschutz

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen ist zu beachten.

3.3.1 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.

3.3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm³) ausgeführt werden.

3.3.3 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 Landratsamt Göppingen sind zu berücksichtigen.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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 privaten Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten können dem bestehenden geologischen Kartenwerk des Landesamtes entnommen werden (www.lgrb-bw.de)

3.5 Einsatz erneuerbarer Energien

Zur nachhaltigen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dächern empfohlen. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.

3.6 Aufzuhebende Festsetzungen

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

BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Am 12.01.1968 erlangte der Bebauungsplan „Lindenstraße / Erlenweg“ die Rechtskraft und wurde bis dato noch nicht geändert. Das Flurstück 1221/1 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von 1968. In diesem ist der von der Änderung betroffene Bereich als allgemeines Wohngebiet / nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche) festgesetzt.

Auf Grundlage aktueller Bedarfe soll auf besagtem Grundstück eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden. Zum Zeitpunkt der einstigen Bebauungsplanaufstellung war die südlich des aktuellen Geltungsbereichs verlaufende „Rechbergstraße“ als Kreisstraße kategorisiert und wurde mit einem Anbauverbot versehen. Diese Zuordnung wurde mittlerweile gelöst, weshalb das Anbauverbot im aktuellen Geltungsbereich nicht mehr greift.

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich südlich des Ortskerns von Wäschenbeuren und umfasst eine Fläche von rund 700m². Dem Gebiet schließt sich im Norden der Erlenweg, im Süden die Rechbergstraße, im Osten und im Westen allgemeines Wohngebiet / Grünfläche an.

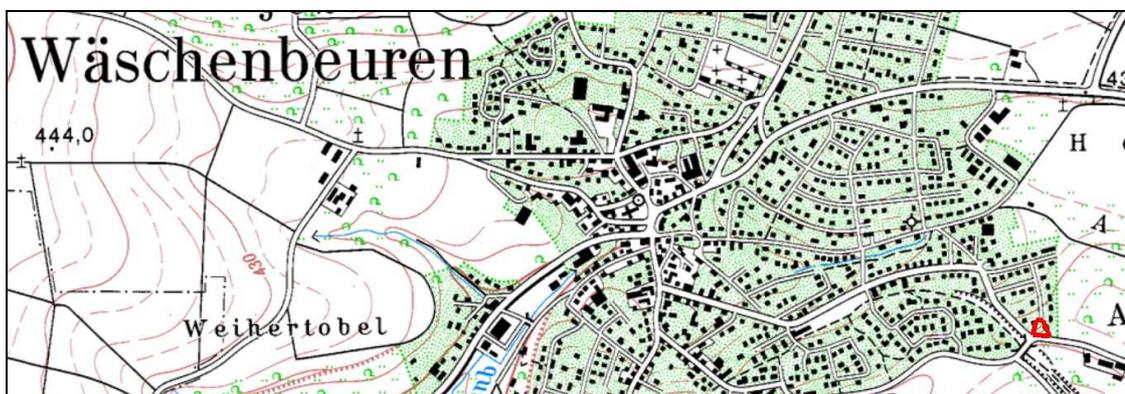
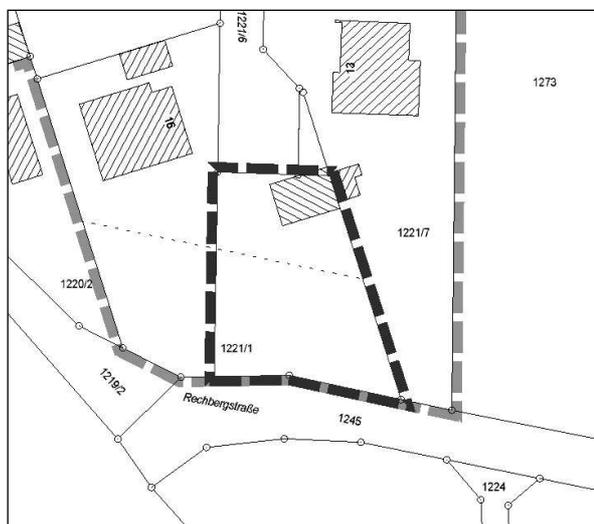


Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü

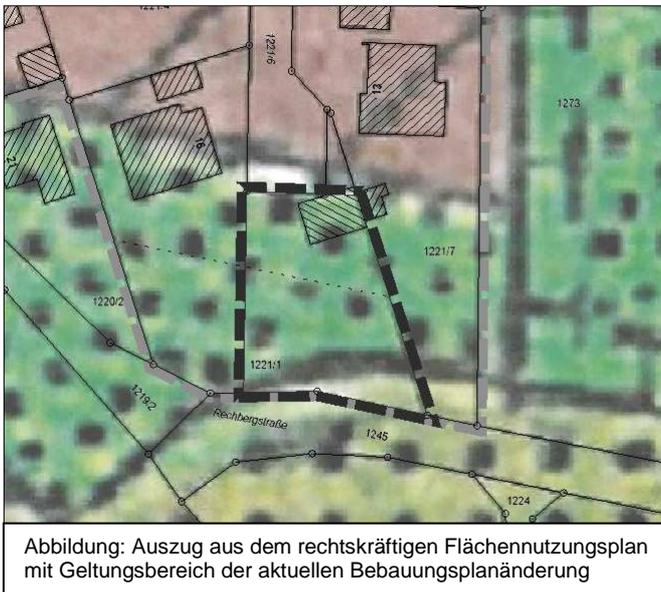


Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1221/1. Er wird durch den Geltungsbereich gemäß abgebildetem Lageplan begrenzt.

Abbildung: Lageplan Geltungsbereich „Lindenstraße / Erlenweg, 1. Änderung“, ohne Maßstab

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen ist der Geltungsbereich größtenteils als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs.1 BauGB). Eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Bodennutzung durch die Erweiterung des Baufensters im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist nicht zu erkennen.

4.2 Bebauungsplan



Seit 12.01.1968 liefert der Bebauungsplan „Lindenstraße / Erlenweg“ die baurechtlichen Vorgaben für den aktuellen Geltungsbereich.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Flurstück befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg“. In diesem ist das derzeitige Plangebiet als nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche) bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5. Städtebauliches Konzept

Eine Bebauung südlich der Wendepalte des Erlenwegs war zum Zeitpunkt der einstigen Bebauungsplanaufstellung 1968 nahezu unmöglich, da die im Süden verlaufende „Rechbergstraße“ noch den Status einer Kreisstraße besaß und somit Anbaubeschränkungen nachzukommen war.

Wie im Bebauungsplan „Lindenstraße / Erlenweg“ ersichtlich, wurde eine 20m-Abstandslinie zum Fahrbahnrand der Kreisstraße festgesetzt und das einstige Baufenster daran orientiert ausgewiesen.

Mittlerweile besitzt die „Rechbergstraße“ den Status als Kreisstraße nicht mehr; dennoch ist eine wirtschaftliche und städtebaulich ansprechende Bebauung der Fläche aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg“ nicht möglich.

Durch die aktuelle Bebauungsplanänderung wird das Baufenster vergrößert und somit eine zusätzliche innerörtliche Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück 1221/1 eingeräumt. Im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung ist die Teilung des genannten Flurstücks vorgesehen.

Um aktuellen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nachzukommen und ein Einfügen in die umgebende Bebauung sicherzustellen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1968 um einige Vorgaben erweitert.

Diese betreffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen	Zulässige / unzulässige Nutzungsarten Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen Zulässige Hausform Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO Grünordnerische Maßnahmen (Anpflanzen Einzelbäume, Beseitigung Vegetationsstrukturen) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Leitungsrecht zu Gunsten Netze BW GmbH
Örtliche Bauvorschriften	Festsetzungen zu Dachgauben, Dachflächen und Außenwandflächen Festsetzungen zur Stellplatzanzahl und -bauweise Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern Festsetzungen zum Umgang mit Dachflächenwasser

Die innerörtliche Nachverdichtung des Gemeindegebiets ist Wäschenbeuren ein großes Anliegen. Daher hat der Gemeinderat bereits im August 2014 ein zeitlich begrenztes Programm mit Stellung von Fördergeldern zur Schließung von Baulücken in privater Hand beschlossen. Auf diesem Weg verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Prozess der Bebauung von Baulücken (hauptsächlich aus den Baugebieten der 60er und 70er des vorigen Jahrhunderts) zu beschleunigen.

Die von der aktuellen Bebauungsplanänderung betroffene Fläche eignet sich besonders für eine Nachverdichtung. Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden; der Charakter der baulichen Umgebung entspricht dem Vorhaben. Durch die Veränderung des Baufensterzuschnitts wird eine besser nutzbare innerörtliche Bebauungsmöglichkeit eingeräumt. Durch das derzeit gültige Baurecht ist eine Bebauung des Flurstücks wie erläutert nur eingeschränkt möglich.

Durch die Dimensionierung des neuen Baufensters wird dem Eigentümer ausreichend Raum zur Verwirklichung seines Vorhabens gegeben und gleichzeitig den Anforderungen der angrenzenden unbebauten Landschaft nachgekommen.

6. Auswirkungen der Planung

Von nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Planung kann nicht ausgegangen werden:

6.1 Städtebau

Durch das derzeit geltende Baurecht ist eine zusätzliche Bebauung mit einem Einzelhaus des Grundstücks nicht möglich. Um ein Einfügen der neuen baulichen Anlagen in die Umgebung zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg“ soweit möglich übernommen und der Umgebung entsprechend erweitert.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Sinne einer bedarfsorientierten Bauleitplanung, durch die geänderten Festsetzungen werden auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft



Abbildung: Flurstück Orthophoto mit aktuellem Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg“. Hochstämmige Pflanzen sind auf dem Flurstücksteil nicht vorhanden; durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen werden die gewachsenen Strukturen der angrenzenden Grundstücke vielmehr fortgeführt.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an die öffentlichen Verkehrsflächen „Erlenweg“ im Norden und „Rechbergstraße“ im Süden an. Die Erschließung soll über den Erlenweg erfolgen, weshalb gemäß zeichnerischem Teil die südliche Grundstücksgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wurde.

6.4 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und -entsorgungseinrichtungen sowie Trassen der Versorgungsmedien sind bereits im „Erlenweg“ vorhanden. Um das bestehende Niederspannungsversorgungskabel der Netze BW GmbH den geänderten Festsetzungen anpassen zu können, wurde anlässlich der eingegangenen Stellungnahme ein entsprechendes Leitungsrecht entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB erfolgt durch die vorliegende Planung die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die bestehende städtebauliche Struktur wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt sondern vielmehr ergänzt und harmonisch abgerundet.