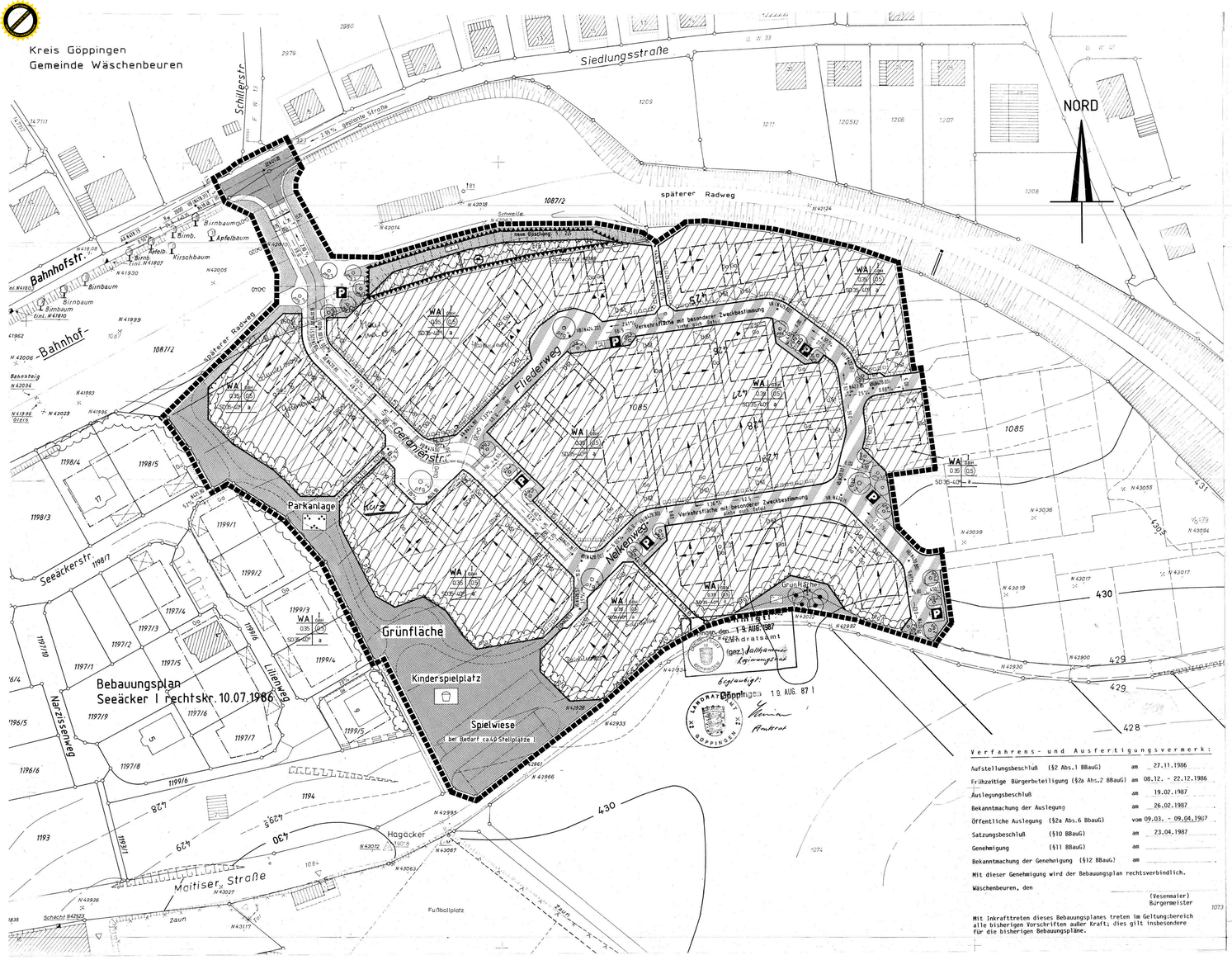
Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren



Verfahrens- und Ausfertigungsvermerk:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BBauG)	am	27.11.1986
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§2a Abs.2 BBauG)	am	08.12. - 22.12.1986
Auslegungsbeschluß	am	19.02.1987
Bekanntmachung der Auslegung	am	26.02.1987
Öffentliche Auslegung (§2a Abs.6 BBauG)	vom	09.03. - 09.04.1987
Satzungsbeschluß (§10 BBauG)	am	23.04.1987
Genehmigung (§11 BBauG)	am	
Bekanntmachung der Genehmigung (§12 BBauG)	am	

Mit dieser Genehmigung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wäschenbeuren, den

(Vesenmaier)
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

Grundlage der Festsetzungen sind :

BBauG = Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06.07.79
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77
LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.83

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §1 Abs.2 BauNVO)

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.
Nebenanlagen sind zulässig, ausgenommen Werbeanlagen und Automaten. (§14 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §16-21a BauNVO)
Vergleiche hierzu auch die Planeintragungen.

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

1.2.2 Geschoßflächenzahl
GFZ = 0,5

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO i.V.m. §17 Abs.4 BauNVO)
Z = I Vollgeschoß bis zur Traufe

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG und §22 BauNVO)
a = abweichende Bauweise
Offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und bei Grenzgaragen ist die Firsthöhe von Satteldächern bis 5 m zugelassen.

1.4 Gebäudehöhen (§16 Abs.3 BauNVO)
Maximale Firsthöhe in Gebäudemitte 9,50 m über Straßenachse.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG und §12 und 23 Abs.5 BauNVO)

1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf dem dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung sowie die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden und die Grundfläche 40 m² nicht übersteigt.

1.6.3 Innerhalb der mit "Ü1t" bezeichneten Flächen sind außer überdachten Stellplätzen (Carports) auch darin integrierte geschlossene Abstellräume zulässig bis zu 10 m² Grundfläche je Wohnhaus.

1.7 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt nur als Richtlinie. Sie ist nicht verbindlich.

1.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

pfg 1 Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit Baum-und Strauchpflanzung als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen. Nadelbäume sind in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

pfg 2 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

1.9 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BBauG)
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

1.10 Herstellung von Verkehrs- und Wegflächen (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

HINWEISE :

1. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

2. Zur Herstellung der Randeinfassungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) in der Breite von 20 cm zu dulden.

1.11 Grünflächen (§127 Abs.2 Nr.3 BBauG)
V Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil von Verkehrsanlagen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BBauG und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform : geneigte Dächer (Hauptflächen als Satteldach)

2.1.2 Dachneigung : Hauptflächen 35 - 40°

2.1.3 Dachdeckung : Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe.

2.1.4 Dachvorsprünge : Traufseitig mindestens 0,30 m

2.1.5 Dachaufbauten sind nur zulässig auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge.
Dacheinschnitte sind nur zulässig auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge.

2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Außenwandflächen sind als Putzflächen oder sichtbares Mauerwerk weiß, leicht getönt (Erdfarbenskala) oder als braune Holzschalung auszuführen.
Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Eine Verbleendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist unzulässig.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind unter das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen oder als eigenständiger Baukörper mit einem Satteldach zu versehen.
Werden Garagen und überdachte Stellplätze von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut muß die Dachneigung für beide Garagen gleich sein.
Dacheindeckung und Außenwände wie Hauptgebäude oder in Holzverschalung. Überdachte Stellplätze können auch mit Flachdach versehen werden.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.4.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter herzustellen.

2.4.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke
Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.4.3 Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind zulässig entweder als lebende Hecke bis 0,80 m Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen oder als Holzlattenzaun mit senkrechten Latten bis 1,00 m Höhe - Farbe naturbraun. Sockelmauern sind nicht zulässig. Bei Hecken sind keine Nadelgehölze zulässig.
Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.

2.4.3.1 Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als Mauer nicht zugelassen.

2.4.4 Sichtschutzeinrichtungen
An den im Plan festgesetzten Stellen sind Sichtschutzeinrichtungen bis zur Höhe von 1,80 m zulässig als :
- Mauer verputzt oder sichtbares Mauerwerk, Farbe weiß
- Holzbretter, Farbe naturbraun
- dichte Hecke Buche, Liguster oder ähnliches.
Bei Mauer oder Sichtschutzwand aus Holz dürfen Wandscheiben höchstens bis 5 m ohne Unterbrechung oder Versatz entstehen. Mindestabstand zur öffentlichen Straße 0,50 m.

2.4.5 Vorgärten
In jeden Vorgarten ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§73 Abs.2 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Mauern sind an Nachbargrenzen nicht zugelassen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Neigung 1 : 2 abzuböschen.
In dem Bereich der im Plan mit Aufschüttungen bezeichnet ist, sind Aufschüttungen zwischen Bahngelände und jetziger Böschungsoberkante zulässig.

2.6 Heizung (§73 Abs.2 Nr.3 LBO)
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen zu Heizzwecken nicht verbrannt werden. Dies gilt nicht für offene Kamine oder Öfen, sofern diese nicht der ständigen Beheizung dienen (Zweitheizung). Der Anschluß des Grundstücks an die Strom- und Gasversorgung ist möglich.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BBauG)
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Flurbereinigung "Wäschenbeuren". Die Besitzeinweisung ist in Herbst 1984 erfolgt.

4. HINWEISE

4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.

4.2 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen.

4.3 Die Oberfläche der befestigten Zugänge oder Zufahrten sind in Material und Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

4.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

4.5 Dem Bebauungsplan sind Gestaltungserläuterungen beigefügt.

Landratsamt Göppingen

Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan SEEÄCKER II

genehmigt 19.08.87

Lageplan Maßstab 1:500

ROHABZUG
Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Plüderhausen den 19. 02. 1987

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7067 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

Dipl. Ing. Wolfgang Lenz freier Architekt
7056 Weinstadt 4 Sickerstraße 40 T.07151 / 67788
Büro für städtebauliche Planungen

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung ; sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	WA	I
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,35	(0,5)

weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

I — 1 Vollgeschoß (§17 Abs.4 BauNVO)
0,35 — GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
(0,5) — GFZ - Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BBauG

Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
Ga — Fläche für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
Einfahrt
überdachte Stellplätze
MT — Müllcontainerplatz
P — öffentliche Parkfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
Fläche für Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
Gehweg Pflasterrinne
Straßenverkehrsfläche mit Pflasterstreifen (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
Randfläche
Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
V — Verkehrsgrün (öffentlich) (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
pfg 1 — Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
pfg 2 — Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BBauG)
Sichtschutzmauer
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BBauG)
Ü1 — öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
öffentliche Grünfläche -Parkanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BBauG)

Örtliche Bauvorschriften

SD — Satteldach
25-40° — Dachneigung
OBH — Gebäudehöhe - siehe textliche Festsetzungen

Allgemeine Zeichen

VB — Visierbruch
R_K — Halbmesser der Kuppe
R_W — Halbmesser der Wanne