



**Textliche Festsetzungen:**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)

BauGB-Maßnahme = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622)

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 22.04.93 (BGBl. I S. 468)

PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1), vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) und Verordnung vom 23.07.93 (GBl. S. 533).

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

- 1. PLANRECHTLICHE 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.
    - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Entsprechend den Pläneinschriften. Es bedeuten:  
1.2.1 z.B. 0,35 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO  
1.2.2 Gebäuhöhe (§16 Abs.3 mit §18 Abs.1 BauNVO)  
Die Höhe der Gebäude darf die im Plan eingetragenen Maximalwerte nicht überschreiten.  
Fisthöhe (Fih) = 3,00 m gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH = ...) bis OK First.  
Als Traufhöhe (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachtrauf bezeichnet.  
Höhe der Traufhöhe (TL) = max. 4,00 m gemessen von der festgelegten (neuen) Gelände an der Bergseite. Ausnahmen können bis zu 1/3 der Gebäuelänge zugelassen werden.
  - 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)**  
Es bedeuten:  
o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)  
a (o) = abweichende Bauweise  
Offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO. Garagen sind mit einer Firsthöhe von 5 m als Grenzbau zulässig sofern die Traufhöhe 2,5 m über Fußbodenhöhe und die Grenzbebauung 7 m nicht überschreitet.  
*o gilt nur für SD-Gebäude*
  - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungsflächen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
  - 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 im Sinne von § 6 Abs.4 LBO sowie Eingangsvorbauten bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche können die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.  
Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.
  - 1.6 Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 u. 23 Abs.5 BauNVO)**  
Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**  
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Reihenhausanlage und Doppelhausanlagen gelten als ein Gebäude) werden beschränkt auf:  
2 W = maximal 2 Wohnungen je Gebäude
  - 1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich. Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen im Sinne von §127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche).
  - 1.9 Öffentliche Grünfläche - Wildhecke - (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
Die Böschung der ehemaligen Bahnlinie (jetziger Radwanderweg) wird als Wildhecke erhalten.

- 1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.  
Es bedeuten:  
1.10.1 pfg 1 An dem im Lageplan festgesetzten Einzelstandort ist ein großer Laubbau (zum Beispiel: Hainbuche, Winterlinde und Spitzahorn in Sorten) zu pflanzen.  
1.10.2 pfg 2 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (zum Beispiel: Baumhasel, Mhlbeere, Hainbuche, Winterlinde und Spitzahorn in Sorten) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.  
1.10.3 pfg 3 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme), anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dem Pflanzgebot gerecht. Zum Beispiel: Obstbäume, Spitzahorn in Sorten, Mhlbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Winterlinde in Sorten, Hainbuche, Baum-Hasel und einblättrige Esche.  
1.10.4 pfg 4 Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen als natürliche Feldhecke zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindesthöhe im ausgewachsenen Zustand 2,5 m. Artenauswahl: z.B. Feldahorn, Hasel, Vogelbeere, Hartrieel, Schlehne, Weißdorn, Holunder, Brombeere, Schneeball, Heckenrose.  
Einbezogene Maschen- oder Knüpfdrähtzaune bis max. 1,0 m Höhe sind zulässig.  
1.10.5 In jedem Vorgarten ist ein Obstbaum oder sonstiger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
1.11 **Sicherung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**  
Die ortsbildgebende Wildhecke auf der Bahnböschung soll in der jetzigen Form erhalten werden.  
1.12 **Aufschüttungen und Abarabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**  
1.12.1 Entsprechend den Lagepläneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen in der Gesamtheit der Aufschüttungen in der Neigung 1:4 oder flacher abzuböschern.  
Hinweise:  
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungslänge beträgt 1:2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht darzustellen.  
1.12.2 Die Betonstützungen (Hinterbauten) der Erschließungsanlagen gemäß §127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.  
1.13 **Höhenlage der baul. Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §16 Abs.1 BauNVO)**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EPH = ...) gelten als Höchstgrenze.  
2. **BAUORUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)**
  - 2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Dachform: geneigte Dächer (Hauptflächen als Satteldach)  
Dachneigung: 35° - 40° für Hauptgebäude  
Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide Hälften gleich sein.  
Bei freistehenden Garagen 30° - 40° oder Flachdach, sofern Dachneigung erfolgt.  
Dachdeckung: Rote bis rotbraune Ziegel oder optisch gleichwertiges Material.  
Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.  
Dachgaupen: Die Breite der Gaupen darf höchstens 2,5m betragen. Die Gesamtbreite von mehreren Dachgaupen darf nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen. Mit Dachgaupen sind folgende Abstände einzuhalten:  
- vom Ortsgang mind. 1,5 m  
- von der Traufe und vom First mind. 0,5 m  
- zwischen mehreren Aufbauten mind. 1,5 m
  - 2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Außenwandflächen sind weiß, leicht getönt (Erdfarbenskala) oder als braune Holzschalung auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Eine Verbindung der Diebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenen Lack ist unzulässig.
  - 2.3 Überdachte Stellplätze (Carport) (§73 Abs.1 Nr.1 u. 7 LBO)**  
Überdachte Stellplätze sind zulässig mit Flachdach maximal 2,50m hoch oder mit Satteldach 30° - 40° Neigung und Traufhöhe max. 2,50m hoch.
  - 2.4 Werbeanlagen und Automaten**  
sind genehmigungspflichtig. (§73 Abs.2 Nr.1 LBO)
  - 2.5 Gestaltung der Außenanlagen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)**
    - 2.5.1 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen**  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind als Saurplatten herzustellen oder mit einem wasserdrurchlässigen Belag (Rasenflaster, Rasengittersteinen oder Fetnschotter) zu versehen.  
Hinweise: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.
    - 2.5.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke**  
Mit Befestigung der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.
    - 2.5.3 Einfriedigungen**  
Einfriedigungen im Vorgartenbereich bis zum straßenseitigen Hausgrund sind zulässig entweder:  
- als lebende Hecke bis 0,80 m Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen, oder  
- als Holzzaun mit senkrechten Latten bis 1,00m 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 Eigentumsgränze einzuhalten.  
Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als Mauer nicht zugelassen.
    - 2.5.4 Sichtschutzeinrichtungen**  
Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus nicht imprägniertem Holz zulässig. Höhe max. 1,80 m; Länge je Einzelelement 4 m; Soweit im Plan durch Zeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt: Mindestabstand zu öffentlichen Flächen 1,50 m.  
Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Kletterpflanzen oder davorliegenden Sträuchern einzugrünen.
  - 2.6 Geländeplanänderungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)**  
Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,0 m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonderen 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 abzuböschern.  
Hinweis: Oberflächenwasser darf nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück beseitigt werden.

- VERFAHRENS- UND AUSFÜHRUNGSVERMEREK:**
- Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) am 24.11.1994  
Dringender Wohnbedarf nach § 2 Abs. 1 BauGB-Maßnahme
- Auslegungsbeschluß am 23.03.1995
- Bekanntmachung der Auslegung am 30.03.1995
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 07.04.1995 bis 24.04.1995
- Satzungsbeschluß (§10 BauGB) am 27.04.1995
- Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am 17.05.1995
- Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) am 06.06.1995  
Az.: T. 12-62141
- AUSFÜHRUNG:**  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.
- Wäschenbeuren, den 12.06.1995  
Bürgermeister
- Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 14.06.1995
- Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

Kreis Göppingen  
Gemeinde Wäschenbeuren

**Bebauungsplan SEEÄCKER III**

Lageplan Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Plüderhausen vom 23.01.1995 / 23.03.1995

VERMESSUNGSBÜRO GROSS  
GOLDBACHSTRASSE 12  
73655 PLÜDERHAUSEN  
TEL. 07181/83054 FAX. 83055

Ing. Dipl. Wolfgang Lenz freier Architekt  
70384 Weinstadt 4, Siederstraße 4a, T. 071451/67786  
Büro für städtebauliche Planungen

**Zeichenerklärung**

**Anordnung in der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	—
Dachneigung	Bauweise

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

**Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)**

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO)
----	------------------------	-------------

**Maß der baulichen Nutzung**

0,35	GRZ - Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
GBH	Gebäudehöhe	(§18 Abs.1 BauNVO)
EPH NUTZUNG	Erdgeschossfußbodenhöhe	

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

a	abweichende Bauweise	(§22 Abs.4 BauNVO)
	Baugrenze	(§23 Abs.1+3 BauNVO)

**Festsetzungen gemäß BauGB**

	Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Ga	Fläche für Garagen	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
P	öffentliche Parkfläche	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	öffentliche Grünfläche - Wildhecke	(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Pflanzgebot - große Laubbäume	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	- mittelgroße Laubbäume	
	- Laub- oder Obstbäume (Hochstamm)	
	- Baum- und Strauchpflanzung	
	Pflanzbindung	(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
2W	maximal 2 Wohnungen je Gebäude	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)

**Sonstige Zeichen**

	Sichtschutzzäune
--	------------------

**Örtliche Bauvorschriften**

SD	Satteldach
35-40°	Dachneigung

Stand Dez. 1994