



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86
 BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77
 LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.83 mit Änderung vom 01.04.85

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

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 BauNVO) (§4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind nur Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO. Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO sind zulässig, ausgenommen Gebäude mit mehr als 15 m³ Rauminhalt.
 Werbeanlagen und Automaten sind nicht zugelassen.
 Einfriedigungen vergleiche Ziff. 2.4
 Entlang der Böschungsoberkante des neuen Bachlaufs ist ein 4 m breiter Streifen von jeglichen festen Einbauten (Zäune, Stützmauern, Auffüllungen, vorspringende Balkone usw.) zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten freizuhalten.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-21a BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,35 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO
 0,5 = Geschosflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO

Die angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können.
 - Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

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

Für die Gebäude unmittelbar an der Seestraße gilt:

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise von §22 Abs.2 BauNVO in der Form, daß zwischen den Gebäudewänden und der Grenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschossige Nebengebäude (z.B. Garage, Wintergarten) von maximal 11 m Länge ohne Grenzabstand erstellt werden dürfen.
 - Gebäudehöhen** (§16 Abs.3 BauNVO)
 - 1.4.1 Für die Gebäude Seestraße 28, 32 und 38 bis 48 gilt: Firsthöhe maximal 8,50 m über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte.
 - 1.4.2 Für die restlichen Gebäude (Seestraße 34 und 36, Gartenstr. 15 u.18 sowie Schillerstr. 20) gilt: Firsthöhe maximal 8,00 m über festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
 - Stellung der baulichen Anlagen** (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

Anbauten müssen sich gegen den Hauptkörper durch Rück- oder Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Giebelfront des Hauptkörpers zurückspringen.
 - Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt nur als Richtlinie. Sie ist nicht verbindlich.
 - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Der bisher verdolte Bach wird als offener Bachlauf freigelegt. Als Bachbegleitgrün sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden wie z.B.: Weiden, Erlen, Traubenkirschen, Eschen usw.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)
 - Dachgestaltung** (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform : Satteldach, auch mit abgewalmten Giebel zulässig.
 Dachneigung : bei Z = I 30 - 40°
 Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide Hälften gleich sein.
 Dachdeckung : Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe.
 Dachvorsprünge : Traufseitig mindestens 0,30 m
 Dachaufbauten sind nur zulässig bei Z = I auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge.
 Dacheinschnitte sind nur zulässig bei Z = I auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge.
 - Außenwandflächen** (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind weiß oder leicht getönt oder als braune Holzschalung auszuführen.
 Stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 Eine Verbindung der Giebelseite in Form von im Material und Farbe gegen die übrigen Wandflächen abgesetzten und bis zur Traufe herabgezogenen Giebeldreiecken ist unzulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen** (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen 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 besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.
 - Einfriedigungen** (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

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 Eigentums-grenze einzuhalten.
 Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als Mauer nicht zugelassen.

- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
- Herstellung von Verkehrs- und Wegflächen** (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungflächen festgesetzt.

HINWEISE:

 1. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen niedriger als 20 cm und schmäler als 30 cm sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.
 2. Zur Herstellung der Randeinfassungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente (Hinterbeton) in der Breite von 20 cm zu dulden.

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

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten sowie Hauseingängen als Grünflächen zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen.
- HINWEISE**
 - 3.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.
 - 3.2 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.
 - 3.3 Soweit nicht festgesetzt werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
 - 3.4 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen gemäß §14 (2) BauNVO zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
 - 3.5 Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
 - 3.6 Für die Gebäude, die mit ihrem Grundstück unmittelbar am Krettenbach (bzw. der festgesetzten Grünfläche hierzu) angrenzen, gilt folgendes:
 Die Gemeinde verlegt mit der Bachrenaturierung zur Regenwasserableitung für jedes Gebäude ein Kunststoffrohr an dem Dachentwässerung und soweit möglich die Drainage anzuschließen sind.
 Die Einleitung erfolgt in den renaturierten Krettenbach.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerk:

Aufstellungsbeschuß	(§2 Abs.1 BauGB)	am 25.06.87/31.05.88.
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	(§3 Abs.1 BauGB)	am 07.09.87-21.09.87.
Auslegungsbeschuß		am ...09.06.1988....
Bekanntmachung der Auslegung		am ...17.06.1988....
Öffentliche Auslegung	(§3 Abs.2 BauGB)	vom ...27.06.1988... bis ...27.07.1988...
Satzungsbeschuß	(§10 BauGB)	am ...15.09.1988...
Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde	(§11 BauGB)	am ...24.09.1988...

Wäschenbeuren, den 28. Feb. 1989

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 02.02.1989

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

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

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen.

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

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

GBH Gebäudehöhe
 EFH 417,32 Erdgeschoßfußbodenhöhe (maximale Höhe über NN)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
 △ offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) zulässig
 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung- (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 Fläche für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 Einfahrt Fläche für Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche Gehweg Fahrbahn (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
 Verkehrsgrün (öffentlich) (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Grünfläche - Parkanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 Leitungsrecht - siehe textliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 Erhaltung von Bäumen
 Anpflanzen von Bäumen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

Ortliche Bauvorschriften

SD Satteldach
 30-40° Dachneigung

Kreis Göppingen
 Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan SEESTR.-KRETTENBACH

Lageplan ROHABZUG Maßstab 1:500

Vorgang Ortsbauplan gen. 01.12.1948
 Bebauungsplan Steinene gen. 23.02.1967

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet
 Plüderhausen, den 12.08.1987/09.06.1988

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
 GOLDBACKERSTRASSE 12
 7067 PLÜDERHAUSEN
 TELEFON 07161/83054