



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Wäschenbeuren  
Gemarkung: Wäschenbeuren

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Staufenstraße - West“

- Im Verfahren nach § 13b BauGB -

### 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. 17-198

Aufgestellt:

Donzdorf, 03.08.2017 / 07.12.2017

Rechtskräftig:

**Wäschenbeuren, den** .....

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 13.07.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 17.08.2017
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 14.09.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 28.09.2017
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 05.10.2017 bis 06.11.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 07.12.2017
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am \_\_\_\_.

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am** \_\_\_\_.

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wäschenbeuren, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
K. Vesenmaier, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Staufenstraße“ dient der Schaffung neuer Baumöglichkeiten in einer gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise bestehenden Wohnfläche. Entlang der westlichen Seite der Staufenstraße verläuft eine Baulinie aus dem Baulinienplan von 1955. Diese wurde im Jahr 2011 geändert. Durch die hieraus resultierende Tiefenwirkung von 50m besteht innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs bereits teilweise Baurecht. Mittels der aktuellen Festsetzungen soll der Gesamtbereich einer einheitlichen Bebauung zugeführt werden; bestehende Festsetzungen treten mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.135m<sup>2</sup>. Die Grundfläche, die nach § 19 Abs.2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 überdeckt sein darf, beträgt 2.623m<sup>2</sup> (WA-Fläche) x 0,4 (GRZ) = 1.049m<sup>2</sup>, also ca. 0,10ha. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung und auf die Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht gemäß § 13b BauGB nicht; dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

# TEXTTEIL

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017

### A.2 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 vom 03.08.2017 / 07.12.2017 des Bebauungsplans „Staufenstraße - West“ in Wäschenbeuren. Er wird begrenzt von den Flurstücken 1094 (Staufenstraße), 1095/1, 1187/1, 1187/3, 1188/2, 1188/3 (Weg), 1189/2, 1189/5, 1189/6 und 1189/8. Die Flurstücke Nr. 1188/1, 1189 und 1189/7 (Stichstraße) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

### A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO - - entsprechend Planeinschrieb -

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit §§ 4,6 und 8 BauNVO

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>)

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind **zulässig**:

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

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit **unzulässig**:

1. *Schank- und Speisewirtschaften*
2. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
3. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
4. *Anlagen für Verwaltung*
5. *Gartenbaubetriebe*
6. *Tankstellen*

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

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

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

## 2.2 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO

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

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die festgesetzten Maximalwerte der Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden (vgl. hierzu § 16 Abs.6 BauNVO).

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen §§16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Die jeweilige untere Bezugshöhe (BZH) ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

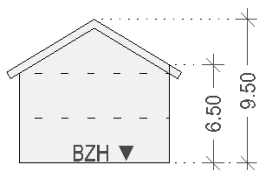
Als maximale Traufhöhe wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen zwischen der BZH als unterem Bezugspunkt und der Traufhöhe als oberem Bezugspunkt. Bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut heranzuziehen.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen der BZH und der Oberkante des Firstes. Bei Flachdächern gilt das Maß gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika, angegeben als maximale Wandhöhe (WH). Dächer unter einer Dachneigung von 10° gelten als Flachdächer.

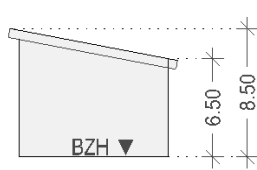
Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Dachform Satteldach:
  - a. Firsthöhe (FH): maximal 9,50m
  - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,50m
- b) Dachform Pultdach:
  - a. Firsthöhe (FH): maximal 8,50m
  - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,50m
- c) Dachform Zeltdach:
  - a. Firsthöhe (FH): maximal 9,50m
  - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,50m
- d) Dachform Flachdach:
  - a. Wandhöhe (WH): maximal 7,50m

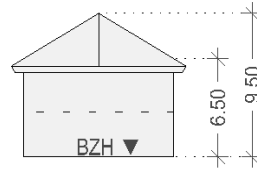
Dachform Satteldach:



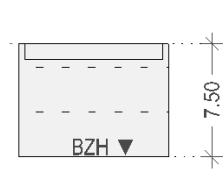
Dachform Pultdach:



Dachform Zeltdach:



Dachform Flachdach:



### Hinweis:

Die BZH stellt zugleich auch eine Empfehlung für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dar. Bei Unterschreitung der BZH mit der EFH ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der EFH von der BZH haben keinen Einfluss auf die über der BZH festgesetzte Gebäudehöhe. Überschreitungen der Traufhöhe in Folge von Rücksprüngen sind auf maximal ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe zulässig.

### **3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO**

#### **3.1 offene Bauweise (O)**

Im Baugebiet sind bauliche Anlagen gemäß Planeinschrieb im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

#### **3.2 Zulässige Hausformen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzel- / Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

### **4 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO**

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von 20m<sup>2</sup> innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß zeichnerischem Teil zulässig. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der ausgewiesenen Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

### **6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planeinschrieb bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.6 LBO ist zulässig:

*Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht*

- 1. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5m vor die Außenwand vortreten,*
- 2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5m sind, nicht mehr als 1,5m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2m entfernt bleiben.*

### **7 Verkehrsflächen, Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung §§ 9 Abs.1 Nr.26 i.V.m. 126 Abs.1 BauGB**

- a) Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.
- b) Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt. Diese, sowie die hierfür erforderlichen Fundamente, können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind ebenfalls zu dulden.
- c) Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie.

## 8 Maßnahmen der Grünordnung

### 8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### § 9 (1) 25a BauGB

Für Pflanzungen im Plangebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus unten stehender Pflanzliste zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden. Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Dachneigung 0° bis einschl. 9°, sind zu begrünen (Verweis auf Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften).

### 8.2 Pflanzliste

Für Anpflanzungen ist folgendes Gehölzsoriment anzuwenden. Die Arten sind dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) entnommen.

<b>Bäume</b>		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe
Apfel	Malus sylvestris	10,00m
Trauben-Kirsche	Prunus padus	10,00m
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	12,00m
Eberesche	Sorbus aucuparia	10,00m

<b>Sträucher</b>		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe
Salweide	Salix caprea	8,00m
Haselnuss	Corylus avellan	6,00m
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis	3,00m
Sommerflieder	Buddleia davidii	4,00m
Kornelkirsche	Cornus mas	6,00m
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	5,00m
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	6,00m
Faulbaum	Rhamnus frangula	5,00m
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	8,00m
Rosen in Arten und Sorten	Rosa in Arten und Sorten	--
Brombeere	Rubus fruticosus	3,00m
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	5,00m
Baum-Heckenkirsche	Lonicera maackii	6,00m
Heckenkirsche	Lonicera tatarica	4,00m
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	3,00m
Echte Himbeere	Rubus idaeus	2,00m
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	6,00m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	2,00m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	4,00m
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	6,00m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7,00m

Spierstrauch	Spiraea i.S.	3,00m
Stechpalme	Îlex aquifolium	5,00m

### 8.3 Beseitigung von Vegetationsstrukturen

Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störung von Arten grundsätzlich zu vermeiden wird festgesetzt, die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (Oktober bis März) vorzunehmen. Rodungen sind ausschließlich in der vom NatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Zeiträume sind in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

### B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 vom 03.08.2017 / 07.12.2017 des Bebauungsplans „Staufenstraße - West“ in Wäschenbeuren. Er wird begrenzt von den Flurstücken 1094 (Staufenstraße), 1095/1, 1187/1, 1187/3, 1188/2, 1188/3 (Weg), 1189/2, 1189/5, 1189/6 und 1189/8. Die Flurstücke Nr. 1188/1, 1189 und 1189/7 (Stichstraße) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

### B.3 Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO)

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

##### 1.1 Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude

Zulässige Dachformen gemäß zeichnerischem Teil sind Satteldach (SD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD). Zulässige Dachneigungen sind:

- Satteldach (SD): 20° - 40°
- Pultdach (PD): 10° - 25°
- Zeltdach (ZD): 20° - 30°
- Flachdach (FD): 0° - einschl. 9°

##### 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.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang: 1,50 m
- vom First: 0,50 m

#### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 Nr.2 LBO

##### 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 nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

##### 2.2 Außenwandflächen

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

Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Fassadenbereich sind unzulässig.



**3. Antennen § 74 Abs. 1 Nr.4 LBO**

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

**4. Gestaltung der Stellplätze sowie Betriebs- und Nebenflächen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO**

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30cm Oberboden anzulegen. Dazu kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigungen der Stellplätze sowie der Betriebs- und Nebenflächen sind mit sickerfähigem, offenporigem Belag auszuführen, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Als mögliche Belagsarten können wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen verwendet werden.

**5. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr.17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 und §10 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis maximal 1,0m zugelassen. Maßgebliche Bezugsebene ist das Bestandsgelände nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten.

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

Kulturfähiger Oberboden im Bereich der Aufschüttung oder Abgrabung ist im Vorfeld zu sichern und nach erfolgtem Bodenauftrag oder -abtrag wieder einzubauen.

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

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (durch Geländemodellierung) wieder einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen. Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden gemäß § 4 LBodSchAG zu berücksichtigen.

**6. Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO**

Einfriedungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist die Außenseite maßgebend - dies ist bei der Pflanzung zu beachten. Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen (Verweis auf obige Pflanzliste).

Tote Einfriedungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,8m, Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,80m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist deren Höhenlage nach Vollausbau als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.

Die endgültige Höhenlage nicht überbauter Grundstücksflächen in Folge von geplanten selbstständigen Stützmauern ist den Baugenehmigungsunterlagen 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 Holzlattung
- b) Geschnittene Hecke. Hierfür sind heimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden.

Zusätzlich sind Holzzäune, Gabionen und geschnittene Hecken als Sichtschutz auf einer Gesamtlänge pro Grundstück bis 6,00m und einer maximal zulässigen Höhe bis 1,80m zulässig. Die Errichtung dieser ist im Bereich verkehrsflächenzugewandten Grundstücksseiten unzulässig. Bei der Verwendung von Gabionen sind diese nach einer maximalen zusammenhängenden Länge von 2,50m durch geschnittene Hecken zu unterbrechen.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

#### **7. Anlegen von privaten Stellplätzen § 74 Abs.2 Nr.2 LBO**

Auf Grund der beengten Situation im Planbereich sind pro Wohneinheit 1,5 private Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

#### **8. Dachflächenwasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO**

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 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Dachfläche betragen.

Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll 0,2l / s / 2m<sup>3</sup> 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 über eine mindestens 30cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht

Den Bauantragsunterlagen ist ein Regenwasserrückhaltungsnachweis beizulegen.

Des Weiteren sind die DIN1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN1988 (Trinkwasserinstallationen), sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

#### **9. Insektenverträgliche Beleuchtung § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB**

Für die Außenbeleuchtung darf ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen werden folgendermaßen gestellt:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern
- Anbringung der Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 – 630 nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung entfalten. Ein direktes Anstrahlen angrenzender Biotope ist nicht zulässig.

---

# HINWEISE

## 1. Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls 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 (Fasadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§3 Abs.6 BauVorIVO).

## 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. Bodenschutz

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

### 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.

### 3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm<sup>3</sup>) ausgeführt werden.

### 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 Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

### 3.4 Bodenkundliche Begleitung

Es wird angeregt die Erschließungsarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung begleiten zu lassen und ein Bodenmanagement zu erstellen.

**4. Erdarbeiten**

Werden bei Erdbearbeitungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Umweltschutzamt – Fachbereich Technik sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

**5. 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 privates 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 Landesamts entnommen werden ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)).

**6. 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.

**7. 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. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wäschenbeuren verfolgt das Ziel auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, eine zeitgemäße Wohnbebauung zu ermöglichen. Derzeit ist ein Teilbereich des Gebiets aufgrund der Tiefenwirkung rechtskräftiger Baulinien aus dem Baulinienplan 1955, geändert am 01.06.2011, bebaubar. Aufgrund fehlender öffentlicher Verkehrswege ist eine Andienung allerdings nicht möglich.

Dem vorliegenden Bebauungsplan gehen städtebauliche Überprüfungen aus dem Jahr 2009 voraus. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Bauland im Gemeindegebiet soll die ehemalige Planung nun realisiert werden.

Getroffene Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung als auch an einem flächensparenden Umgang mit wirtschaftlicher Nutzung bei der Ausweisung von Bauland.

Insgesamt sollen 6 Wohngebäude sowie eine Verlängerung der bestehenden Stichstraße der „Staufenstraße“ bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

## 3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Wäschenbeuren und umfasst eine Fläche von ca. 3.135m<sup>2</sup>. Nördlich schließen sich Flächen mit Mischnutzung, östlich Flächen mit Wohnnutzung bzw. die Staufenstraße und südlich sowie westlich Außenbereichsflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1188/1, 1189 und 1189/7 (Stichstraße).

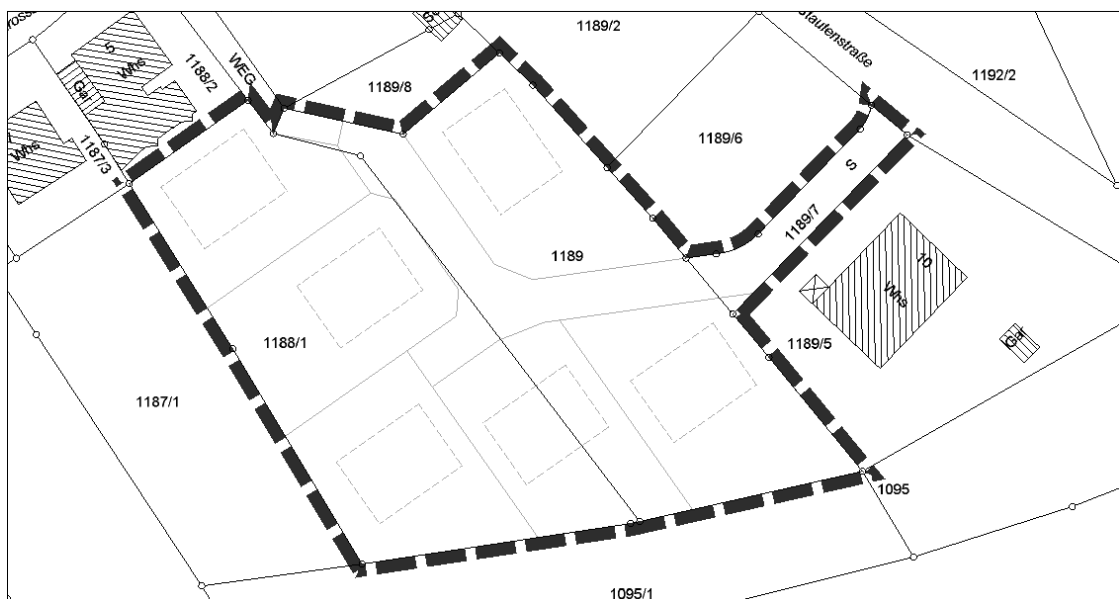


Abbildung: Lageplan Geltungsbereich mit möglicher Bebauung und Erschließung, ohne Maßstab.

## 4. Bestehendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan der Verband Region Stuttgart ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen ist die Fläche teilweise als Wohnfläche, teilweise als Grünfläche dargestellt.

### 4.2 Baulinienplan vom 22.03.1955, geändert am 01.06.2011

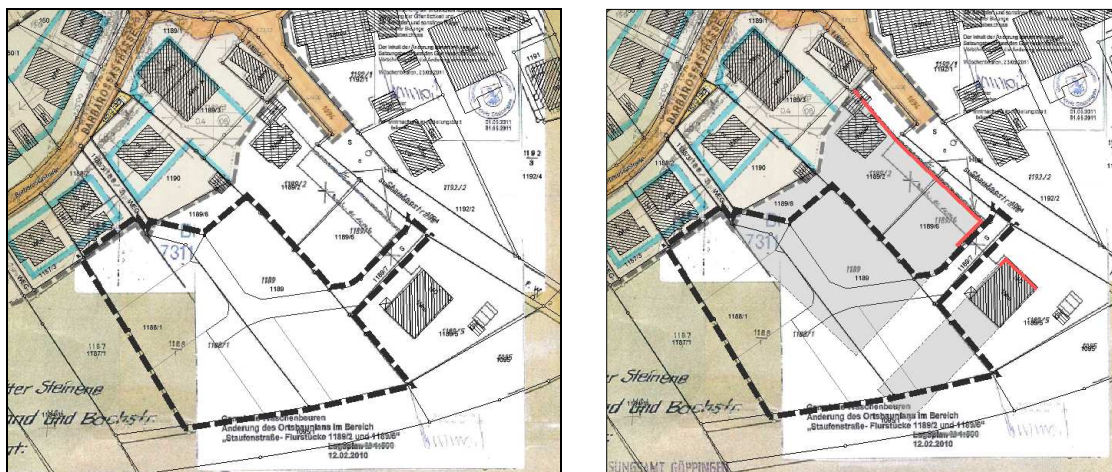


Abbildung links: Baulinienplan von 1955 mit Änderung 2011 und BPL „Barbarossastraße“ v. 1978

Abbildung rechts: Digitalisierung des Baulinienplans von 1955 mit Änderung 2011, Darstellung der Tiefenwirkung von 50m und Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Staufenstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Staufenstraße“ befindet sich teilweise innerhalb des Festsetzungsbereichs des Baulinienplans von 1955. Die Baulinien westlich entlang der Staufenstraße wurden 2011 geändert, um die nunmehr vorhandene Stichstraße der Staufenstraße zu ermöglichen.

Durch die Darstellung der Tiefenwirkung der Baulinien wird deutlich, dass in einem Teil der vorliegenden Planung bereits eine Bebauung zulässig wäre. Aufgrund fehlender verkehrlicher und infrastruktureller Anbindung dieser Flächen ist eine solche „Lückenschließung“ allerdings kaum realisierbar. Zudem würden die derzeit geltenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben keine städtebaulich gewünschte Ordnung innerhalb des Planbereichs steuern.

Nördlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barbarossastraße“ an. Dieser Bebauungsplan erlangte am 23.11.1978 die Rechtskraft und wurde bis dato noch nicht geändert.

## 5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Wäschenbeuren mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs.5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs.1 Satz 1 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Planbereichs „Staufenstraße“. Entsprechend der in § 1 Abs.5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts der ortsspezifischen Eigenschaften
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- Der allgemeinen Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung von Einfamilien- und / oder Doppelhäuser geschaffen werden. Zahlreiche Anfragen von Privatpersonen liegen der Gemeindeverwaltung vor.

Das letzte entwickelte Gebiet der Gemeinde war der Planbereich „Wilmet III / Heuhof“ im Nord-Osten des bebauten Gemeindegebiets. Nebst Flächen für Gewerbe- und Mischnutzung, wurden ca. 18 Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- / bzw. Doppelhäuser, sowie 2 Bebauungsmöglichkeiten für Geschosswohnungsbau eingeräumt. Der Bebauungsplan erlangte am 09.04.2015 die Rechtskraft. Alle Bauplätze wurden mittlerweile veräußert. Zahlreiche Gebäude wurden bereits fertiggestellt bzw. befinden sich momentan im Bau.

Die rasche Entwicklung des Gebiets „Wilmet III / Heuhof“ verdeutlicht den hohen Bedarf an Wohnbauland, der durch innerörtliche Potenziale nicht befriedigt werden kann. Zwar sind noch einige Baulücken innerhalb der Gemeinde vorhanden, doch befinden sich diese alle in privater Hand und unterliegen keinem Bauzwang. Durch entsprechende Förderung hat die Gemeindeverwaltung bereits Anreize zur Bebauung dieser Flächen gegeben, doch leider konnten nicht alle Baulücken durch dieses Vorgehen einer Bebauung zugeführt werden.

Die geschilderten Umstände verdeutlichen die Notwendigkeit einer Ausweisung von neuem Wohnbauland, welcher durch die vorliegende Planung nachgekommen wird.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Wie bereits erläutert, ging dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Prüfung voraus. Diese wurde im Jahr 2009 ausgearbeitet. Um der hohen Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet entgegenzukommen, soll das einstige Konzept mit Hilfe des Bebauungsplans „Staufenstraße“ einer dem städtebaulichen Entwurf entsprechenden Bebauung zugeführt werden.

Die Flächen sollen als „allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden. Diese Entwicklung begründet sich dadurch, dass ein direkter Übergang zu bestehender Wohnnutzung vorliegt und diese Nutzungsart der aktuellen Nachfrage entspricht. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen sein. Diese Festsetzungen entsprechen den tatsächlichen Nutzungen in den sich anschließenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl soll mit 0,4 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, um eine größtmögliche bauliche Nutzung und somit einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Hierdurch wird Belangen der Bodenfunktionen nachgekommen und zeitgleich außereichenden Spielraum in der Gestaltung der privaten Grundstücke eingeräumt.

Zusätzlich sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen beschränkt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung orientiert sich an der Straßenoberfläche nach Bau.

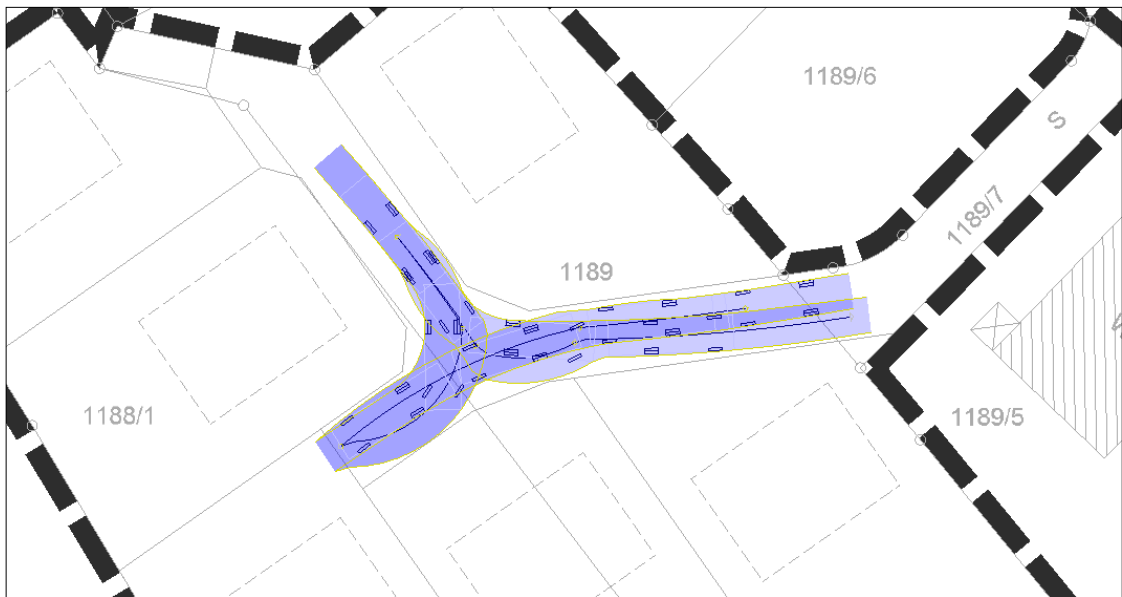
Hierdurch wird ein harmonisches Einfügen in die Umgebung und die vorhandene Topografie sichergestellt.

## 6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnflächen erfolgt über die bereits teilweise vorhandene Stichstraße der Staufenstrasse. Die Verlängerung dieser auf eine Breite von ca. 5,0m soll zeitnahe ausgeführt werden.

Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen in dem bestehenden Teil der Stichstraße wurden bereits im Jahr 2010 verlegt.

Wendemöglichkeiten für 2-achsige Müllfahrzeuge werden am „Kreuzungspunkt“ der neuen Erschließungsstraße vorgehalten (unmaßstäbliche Darstellung):



Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und fließenden Verkehrs zu verhindern, ist die Herstellung von je 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit gemäß den textlichen Festsetzungen nachzuweisen.

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze werden festgesetzt, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu erzielen und gleichzeitig gegenseitige Verschattungen zu reduzieren.

## 6.2 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, die künftigen baulichen Anlagen mittels entsprechender gestalterischer Vorgaben in die umgebende Bebauung einzufügen. Es sollen zwar verschiedenste Dachformen zugelassen werden, aus städtebaulicher Sicht wird aber eine Beschränkung der jeweiligen Dachneigung vorgenommen. Konkret sollen etwa zu steile Pult- oder Satteldächer (auch hinsichtlich einer erwünschten Nutzung von Solarenergie) ausgeschlossen werden.

Da sich das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und somit den künftigen Ortsrand bildet, werden darüber hinaus Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt. Allzu auffällige und nicht natürliche Farbtöne sollen im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung nicht verwendet werden.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine Ortsrandbebauung ermöglicht werden, welche die Flächen innerhalb des Planbereichs wirtschaftlich nutzt. Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB verfolgt der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die



sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

**7. Auswirkungen des Vorhabens**

Es wird auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan, bearbeitet durch Dipl.-Ing. (FH) Klaus Saur, Mengen, verwiesen.

**8. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 3.135m <sup>2</sup>	100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.623m <sup>2</sup>	84%
Verkehrsfläche (Straße, Gehweg und Verkehrsgrün)	ca. 512m <sup>2</sup>	16%