

Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan „Wäscherhofstraße 11 - 15“

Bestandteil des Bebauungsplans ist der Lageplan der Gemeinde Wäschenbeuren vom 1.12.1997.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

s. Einschrieb im Plan.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.1.2 Ausschluß von baulichen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.1.3 Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind allgemein nicht zulässig.
- 1.1.4 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 BauNVO)
s. Einschrieb im Plan
- 1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen
Bei Hauptgebäuden ist eine Firsthöhe entsprechend dem Einschrieb im Plan, jeweils von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen, einzuhalten.
- 1.2 Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
(§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude wird entsprechend den Einschrieben im Plan festgesetzt. Ein Abweichen +/- 0,20 m ist möglich.
- 1.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
s. Einschrieb im Plan
- 1.3.1 Stellung der baulichen Anlagen
Die im Lageplan eingetragenen Firsthauptrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (2) BauNVO)
Ein Vortreten von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 5,0 m und ein Vortreten von 1,0 m je Gebäudeseite wird zugelassen.
- 1.5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen entlang der Wäscherhofstraße sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche besteht zu Gunsten der Anlieger und den Versorgungsträgern.

- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Für die entfernten Bäume (Nußbäume) entlang der Wäscherhofstraße ist eine Ersatzpflanzung auf dem festgesetzten Standort vorzunehmen. Der Stammumfang muß mindestens ~~16~~₂₀ cm betragen.
- 1.8 Sichtflächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)
Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen an der Einmündung der privaten Zufahrt in die Wäscherhofstraße sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Oberkante Fahrbahn stets freizuhalten.
- 1.9 Herstellung des Straßenbaukörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Betonfüße (Fundamente) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm erforderlich. Die Fundamente sind von jedem Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.
- 1.10 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
(§ 9 (5) BauGB)
Nach dem Beiblatt der DIN 18005 Teil I - Schallschutz im Städtebau - sind die Richtwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Nach überschlägigen Berechnungen werden die Werte entlang der Wäscherhofstraße bei Tag um 10 dB(A) und nachts um 10 dB (A) bei einer derzeitigen Verkehrsbelastung (4.000 Kfz/24 h) überschritten. Bei Wohnungen sind Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) erforderlich.
2. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 74 LBO)
- 2.1 Dachform
(§ 74 (1) 1 LBO)
s. Einschrieb im Plan
Garagen sind entweder mit Satteldach bei einer Dachneigung von 25 - 35 ° oder als begrüntes Flachdach auszuführen.
- 2.2 Dachaufbauten
(§ 74 (1) 1 LBO)
Dachaufbauten sind als einzeln stehende Gauben zulässig. Vom seitlichen Dachrand ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

2.3 Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliches Material.

Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind als Ausnahme zulässig.

Außerdem sind für Dachflächen von Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme der Hauptzufahrt sind zur Verringerung der Versieglungsflächen mit wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Feinschotter) herzustellen.

3. **Aufzuhebende Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

4. **Hinweise**

4.1 Bauaushub

Bauaushub sollte möglichst am gleichen Ort wieder verwendet werden. Ist dies nicht möglich, so ist das Aushubmaterial je nach Eignung einer Verwertung zuzuführen.

4.2 Lärmemissionen

Im Gebäude Wäscherhofstr. 18 befindet sich eine Zimmerei. Die Entfernung zwischen der Zimmerei und den geplanten Wohngebäuden ist relativ gering. Von der Zimmerei können Lärmemissionen ausgehen.

4.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Abwasser und Oberflächenwasser darf der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.

4.4 Zufahrten zur Kreisstraße

Die Zufahrten zur Kreisstraße müssen auf die Höhenlage der Kreisstraße abgestimmt werden.

4.5 Lärmschutzvorkehrungen

Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache der Anlieger.