

Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Wäschenbeuren  
Gemarkung: Wäschenbeuren

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Wilmet III / Heuhof“

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. 14-085

Aufgestellt:

Donzdorf, 19.02.2015

Rechtskräftig:

Wäschenbeuren, den 09.04.2015

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 05.06.2014
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 03.07.2014
- Durchführungsbeschluss der frühzeitigen Beteiligung 31.07.2014
- Öffentliche Bekanntmachung des Durchführungsbeschlusses 07.08.2014
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung vom 15.08.2014 bis 15.09.2014
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 18.11.2014
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 27.11.2014
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 05.12.2014 bis 16.01.2015
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 26.02.2015
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 09.04.2015

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 09.04.2015**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wäschenbeuren, den 03.03.2015

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

## HINWEIS

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Hiervon insbesondere betroffen sind die beiden Bebauungspläne „Kapellenweg – Wilmet“ vom 17.10.1996 und „Heuhofstraße“ vom 26.04.1984, deren Geltungsbereiche sich durch den Erlass des Bebauungsplans „Wilmet III – Heuhof“ verringern. Verweis auf die parallel zu diesem Verfahren stattfindende Deckblattänderung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle in seinem Geltungsbereich bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Der Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof“ besteht aus Teil I – zeichnerischem Teil, Teil II – Textteil und Begründung mit zugehörigem Umweltbericht und Grünordnungsplan des IB Klaus Saur vom 19.02.2015.

# TEXTTEIL

Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Rechtsgrundlagen

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)            | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)   |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)   | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)  |
| 3. 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |

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

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus Teil I: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 11.11.2014 des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“ in Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 1498/1, 1275 (Straße), 1279, 1282, 1275 (Weg), 1273 und 3012/1 (Straße). Begrenzt von Flurstücken in ihrer Gänze wird der Geltungsbereich von den Flurstücken 1498, 1280, 1283, 1450/1, 1451/4, 1451/3, 1451/2, 1451/1, 1449/1, 1449/10 (Straße), 1449/7, 1449/6, 1449/8, 1449/9, 1495/5, 1495/10, 1495 (Straße) und 1495/8.

### 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, Schank- und Speisewirtschaften 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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. *Anlagen für Verwaltung*
4. *Gartenbaubetriebe*
5. *Tankstellen*

## 1.2 Mischgebiet (MI)

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind **zulässig**:

1. *Wohngebäude*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude*
3. *Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
6. *Gartenbaubetriebe*
7. *Tankstellen*

Die Nutzung **Einzelhandelsbetrieb** (Anmerkung: Definition „Einzelhandelsbetrieb“ siehe unter Hinweisen Punkt 13) nach § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO ist zulässig, sofern sie folgenden besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO) nicht widerspricht:

- Insgesamt dürfen innerhalb des Mischgebiets maximal 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden
- Je Grundstück sind maximal 133m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben zulässig
- Wird auf einem der Grundstücke die maximal zulässige Zahl von 133m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben unterschritten, so wird die Differenz auf die anderen Grundstücke gleichermaßen verteilt

Ausnahme: Diese Bestimmungen gelten nicht für Tankstellen, Kioske und Backshops sowie Verkaufsflächen von gewerblichen Einrichtungen, die per Definition nicht unter „Einzelhandelsbetriebe“ fallen.

Die Nutzung **Vergnügungsstätten** nach § 6 Abs.2 und Abs.3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit **unzulässig**.

## 1.3 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Folgende Nutzungen nach § 8 Abs.2 BauNVO sind **zulässig**:

1. *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
3. *Tankstellen*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke*

Folgende Nutzungen nach § 8 Abs.3 BauNVO sind **zulässig**:

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

Die Nutzung **Vergnügungsstätten** nach § 8 Abs.3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit **unzulässig**.

**Einzelhandelsbetriebe** sind im eingeschränkten Gewerbegebiet **unzulässig** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO).

### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- a) **Im MI-Gebiet**  
Bei baulichen Anlagen im MI-Gebiet sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- b) **Im WA<sub>2</sub>-Gebiet**  
Bei baulichen Anlagen im WA<sub>2</sub>-Gebiet sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- c) **Im WA<sub>1</sub>-Gebiet**  
Innerhalb des WA<sub>1</sub>-Gebiets ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße. Bei baulichen Anlagen auf einem Grundstück bis 500m<sup>2</sup> sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Auf allen Grundstücken über 500m<sup>2</sup> sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

## **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

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 (Bsp. II, hier in römischen Zahlen) gilt als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die Gebäudehöhen nach A3 Punkt 2.3 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 im Lageplan eingetragenen Bezugshöhen (BZH) sind in absoluten Werten in Meter über NN angegeben.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (FH = maximale Firsthöhe, TH = maximale Traufhöhe und WH = maximale Wandhöhe) beziehen sich immer auf die eingetragenen Bezugshöhen (BZH).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß gemessen von der Bezugsebene (BZH) bis zur Oberkante First bei Sattel-, Zelt- und Pultdächern. Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen von der Bezugsebene (BZH) bis zur Traufhöhe.

Bei Flachdächern gilt das Maß gemessen von der Bezugsebene (BZH) bis zur Oberkante Attika, angegeben als maximale Wandhöhe (WH).

#### 2.3.1 Festsetzungen im **GEE-Gebiet**

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Dachform Satteldach und Pultdach:
  - a. Firsthöhe (FH): maximal 13,00m
  - b. Traufhöhe (TH): maximal 11,00m
- b) Dachform Flachdach:
  - a. Wandhöhe (WH): maximal 12,00m

#### 2.3.2 Festsetzungen im **MI-Gebiet**

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Dachform Satteldach:

- a. Firsthöhe (FH): maximal 11,00m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 7,50m
    - b) Dachform Pultdach:
      - a. Firsthöhe (FH): maximal 10,50m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 9,00m
    - c) Dachform Flachdach:
      - a. Wandhöhe (WH): maximal 10,50m
  - 2.3.3 Festsetzungen im **WA<sub>2</sub>-Gebiet**  
Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:
    - d) Dachform Satteldach:
      - a. Firsthöhe (FH): maximal 10,00m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,50m
    - e) Dachform Pultdach:
      - a. Firsthöhe (FH): maximal 9,50m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 8,00m
    - f) Dachform Flachdach:
      - a. Wandhöhe (WH): maximal 9,50m
  - 2.3.4 Festsetzungen im **WA<sub>1</sub>-Gebiet**  
Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:
    - a) Dachform Satteldach:
      - a. Firsthöhe (FH): maximal 9,00m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,10m
    - b) Dachform Zeltdach (ZD):
      - a. Firsthöhe (FH): maximal 9,00m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,10m
    - c) Dachform Pultdach:
      - a. Firsthöhe (FH): maximal 8,00m
      - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,10m
    - d) Dachform Flachdach:
      - a. Wandhöhe (WH): maximal 7,00m
  - 2.3.5 Ausnahme  
Der untere Bezugspunkt (BZH) darf im gesamten Geltungsbereich um 20cm unter- bzw. überschritten werden, wenn topografische Gegebenheiten es erfordern. Dies ist im Baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.
  - 2.3.6 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 Trauflänge zulässig.
- 3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO**
- 3.1 offene Bauweise (O)**  
Im Baugebiet sind Einzelhäuser (E) gemäß Planeinschrieb im Sinne der offenen Bauweise zulässig.
- 3.2 abweichende Bauweise (a)**  
In Teilbereichen des Baugebiets wird die abweichende Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Diese wird gemäß der offenen Bauweise festgelegt, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.3 Zulässige Hausformen**  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

#### **4 Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

##### Im MI-Gebiet:

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

#### **5 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 zu 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.

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

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen, gemäß Teil 1: Zeichnerischer Teil, 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. Bei offenen Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 50cm zur Nachbarsgrenze einzuhalten.

Weitere Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

- 6.2 Tiefgaragengebäude, d.h. bauliche Anlagen zu Parkierzwecken, die unterhalb der bestehenden Geländeoberkante liegen, sind ausschließlich innerhalb der Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1) in eingeschossiger Bauweise gemäß Planeinschrieb zulässig.

Auf der nicht bebauten Oberkante des Tiefgaragengebäudes ist eine mindestens 40cm dicke Oberboden- bzw. Humusschicht im gesamten Bereich der Tiefgaragenoberkante aufzutragen. Diese Fläche ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen sind Schächte der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Tiefgarage (beispielsweise Licht- und Entlüftungsschächte), ihre Zufahrten sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen.

Zusätzlich hierzu sind genannte Tiefgaragengebäude innerhalb der bebaubaren Fläche im MI-Gebiet zulässig.

#### **7 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.*

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

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:

- a) Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- 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.

## **9 Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs**

### 9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG)

#### § 9 (1) 25a BauGB

Für Pflanzungen im Plangebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus den Pflanzlisten des zugehörigen Grünordnungsplans zu verwenden. Je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte können vom dargestellten Standort um bis zu 5,0m verschoben werden.

Die festgesetzten Flächen dürfen nicht als Nebenflächen genutzt werden. Die Vegetationsflächen sowie Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Sämtliche Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

Für sämtliche Pflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze und / oder Obstbäume zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

### 9.2 Anlage von freizuhaltenden Schutzflächen: Retentionsfläche als Biotop § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der mittleren Erschließungsstraße wird durch die Anlage eines temporär wasserführenden Grabens ein wechselfeuchtes Biotop geschaffen, das der Retention und Versickerung von im Planbereich anfallendem Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht dient. Das Regenwasser wird von den Dachflächen und Hofflächen über Leitungen zum Retentionsbereich des Grabens geführt. Dadurch entsteht ein zeitweise wasserführender Bachlauf, der als offene naturnahe Mulde anzulegen ist, um anfallendes Oberflächenwasser zur westlichen Retentionsfläche zu leiten.

### 9.3 Öffentliche Grünflächen – Kinderspielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die ausgewiesene Fläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind zum Beispiel: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Spielhütte und Sitzplätze.

Es sind soweit möglich naturnahe Materialien bzw. Naturmaterialien zur Gestaltung und Bau von Spielbereichen zu verwenden.

### 9.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden Bereiche als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Beschreibung der Flächen und der Maßnahmen im Einzelnen ergeben sich aus dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Erläuterungsbericht) des Büro Saur vom 12.08.2014.



## 10 Sonstige Festsetzungen

### 10.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Es werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Gehwege, sowie öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Von den Verkehrsflächen sind Abstände von mindestens 1,0m mit neu zu errichtenden Garagen, Carports und Nebenanlagen einzuhalten. Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Leitlinie und ist bei der Ausführungsplanung als diese zu sehen.

Grünflächen an Verkehrsflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen und im zugehörigen Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

Für den Ausbau der öffentlichen Parkplätze wird die Verwendung offenporiger Beläge festgesetzt (wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen).

### 10.2 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

**LR1:** Leitungsrecht zur Führung von Ver- oder Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Wäschenbeuren.

### 10.3 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

1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

### B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 11.11.2014 des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“ in Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 1498/1, 1275 (Straße), 1279, 1282, 1275 (Weg), 1273 und 3012/1 (Straße). Begrenzt von Flurstücken in ihrer Gänze wird der Geltungsbereich von 1498, 1280, 1283, 1450/1, 1451/4, 1451/3, 1451/2, 1451/1, 1449/1, 1449/10 (Straße), 1449/7, 1449/6, 1449/8, 1449/9, 1495/5, 1495/10, 1495 (Straße) und 1495/8.

### 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 sind Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) gemäß Planeinschrieb. Die Darstellung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

##### 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 Dachformen 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.

Flachgeneigte Dächer bis 11° sowie 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.

Geschlossene Außenwandflächen ab einer Länge von 10m und ohne Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Fassadenbereich sind partiell, mindestens alle 10m, mit Rankgewächsen zu begrünen.

Im MI-, WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebiet sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Fassadenbereich unzulässig.

## 2.3 Gestaltung von Glasflächen

Große transparente Glasflächen an exponierten Stellen an Gebäuden und insbesondere Durchsichten sind zu vermeiden.

Ist der Einsatz von großen Glasflächen unverzichtbar, sind Glastypen mit geringen Außenreflexionsgrad (maximal 15%) und zusätzlicher, hoch wirksamer Markierungen („Vogelschutzglas“) oder halbtransparente Glasflächen zu verwenden. Dies gilt im Besonderen für nach Süden ausgerichtete Glasflächen.

## **3. Werbeanlagen und Verkaufsautomaten § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der umgebenden städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

## **4. 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.

## **5. 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. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Die Anlage von Stellplätzen in Gruppen ist so zu gestalten, dass nach jeweils 6 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.

## **6. 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.

## **7. 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. Pflanzen sind gemäß der Pflanzauswahllisten aus Teil II, A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 9.1 zu wählen.

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.

### 7.1 Im WA- und MI-Gebiet

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.

### 7.2 Im GEE-Gebiet

Zusätzlich zu den Regelungen aus 7.1 sind Maschendrahtzäune bis 2,00m Höhe zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

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

Auf Grund der beengten Situation im Bereich der Flächen WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind pro Wohneinheit 1,5 private Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Festsetzungen zur Anlage der Stellplätze finden sich unter B.3 Punkt 5.

## **9. 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

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.

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

Für die Außenbeleuchtung darf ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender 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.

## **C 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 ist 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. Klima**

Gemäß dem Klimaatlas der Region Stuttgart liegt der südliche Bereich der Fläche in einem bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion, das eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweist. Der nördliche Bereich liegt in einer Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität die eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen aufweist.

## **5. Erdarbeiten**

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

## **6. 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)).

## **7. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zu Tage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 – 503 18 -0; 0173 – 9017 764; [r.rademacher@landkreis-goeppingen.de](mailto:r.rademacher@landkreis-goeppingen.de)) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

## **8. 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.

## 9. Landeswasserversorgung

Im Planbereich nördlich der Heuhofstraße befinden sich mehrere Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung. Deren Lage ist dem zugehörigen Teil I – Zeichnerischer Teil zu entnehmen. Alle Aussagen laut Schreiben der Landeswasserversorgung vom 12.09.2014.

Es handelt sich dabei um die seit dem Jahr 2008 dauerhaft stillgelegten Trinkwasserleitungen Falleitung 1, Falleitung 2 mit parallel verlegten Fernmeldekabel, den an der Oberfläche abgebrochenen ehemaligen Entleerungsschacht Nr. 2.340 und um die davon wegführende Entleerungsleitung 200 B.

Die genannten Betriebsanlagen sind Eigentum der Landeswasserversorgung und müssen im Rahmen der Erschließung des Baugebiets aus den Grundtücken entfernt werden. Der weitere Umgang mit diesen Betriebsanlagen soll zwischen der Gemeinde Wäschenbeuren und der Landeswasserversorgung festgelegt werden. Die aktuell dingliche Sicherung der betroffenen Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

Flst.-Nr.	Falleitung 1	Falleitung 2 + Fm-Kabel	Fm-Kabel	Entleerungsleitung von Schacht 2.340	Hinweis
1275		x			
1277	x	x		X	
1278	x	X			
1282	x	x			Schacht 2.340 teilweise abgebrochen
1274			x		

*Anmerkung: Die Dienstbarkeiten wurden im Rahmen und Vollzug der Flurbereinigung Wäschenbeuren 1992 in das Grundbuch von Wäschenbeuren eingetragen. Übersicht nur nachrichtlich. Kein Anspruch auf Vollständigkeit.*

Die Löschung der eingetragenen Dienstbarkeiten wird im Rahmen der Grundstücksneuordnung vollzogen werden.

## 10. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

## 11. Telekom

Im Falle einer Wahl der Deutschen Telekom Technik GmbH als Netzbetreiberin im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“, ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet angezeigt werden. Diese Anzeige ist an die Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 502020 in 70369 Stuttgart so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich, zu richten.

## 12. Gas

Sofern die zukünftigen Grundstückseigentümer Interesse an einem Erdgasanschluss haben, und ein wirtschaftlich ausreichender Gasabsatz im Plangebiet gegeben ist, kann das Erdgasnetz im Zuge der Erschließung des Plangebiets erweitert werden.



### **13. Definition „Einzelhandelsbetrieb“**

„Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen.“

Definition aus Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass).

## **III. 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 beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilmet III / Heuhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen zu schaffen. Innerhalb des Plangebiets wird mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Die Gemeinde Wäschenbeuren ist bestrebt, mit der knapp 4ha großen Fläche das Angebot an Baugrundstücken zu vergrößern um Bevölkerungsverlusten durch Anbieten zusammenhängender Baugrundstücke nicht nur für den privaten, sondern auch für den gewerblichen Sektor zu verhindern und im Rahmen der Eigenentwicklung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und weiterhin die besondere topografische Situation mit der Erweiterung der bestehenden Ortsrandlage in angemessener Weise berücksichtigen.

Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB steht die Flächenneuausweisung im Bereich der Wohnbauflächen nicht in Konkurrenz zu innerörtlichen Potenzialen. Dem wird durch hohes Engagement der Gemeinde in der Reaktivierung innerörtlicher Potenzialflächen entgegen gewirkt. So werden seit Beginn dieses Jahres durch ein eigens ins Leben gerufenes Förderprogramm innerörtliche Bauvorhaben auf privaten Grundstücken finanziell gefördert. Dieses Förderprogramm wurde am 01. August 2014 mit der Intention, Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vorzubeugen, beschlossen. Durch dieses soll ein Anreiz für die Bebauung von Brachflächen und innerörtlichen Baulücken in privater Hand geschaffen werden. Eine zeitnahe Bebauung dieser ist oftmals nicht absehbar, da die jeweiligen Eigentümer nicht zu einer Bebauung verpflichtet sind. Auch ist die Grundsteuerbelastung mit ca. 30 - 40 € pro Bauplatz so minimal, dass kein Druck auf eine baldige Bebauung besteht.

Es sind zwar einige Baulücken im Gemeindegebiet vorhanden, doch befinden sich diese fast ausschließlich in privater Hand. Im Hauptort verfügt Wäschenbeuren über keine öffentlichen Bauplätze mehr, nur noch im Weiler Lindenbronn. Hier handelt es sich um 2 öffentliche Bauplätze, die aber bereits für Bewohner des Teilorts reserviert sind und nach Beschluss des Gemeinderats nicht zum Verkauf kommen. Die Gemeinde hat somit kaum Möglichkeiten der Nachverdichtung. Lediglich durch das oben geschilderte Förderprogramm, das in etwa für 40 private Baulücken greift, können Anreize geschaffen werden. Die neuen Wohnflächen dieses Bebauungsplans sollen Bauwünschen von Privatpersonen, die nicht im Besitz von Bauland sind, entgegen kommen

Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich begründet sich somit zum einen durch den geschilderten Mangel an verfügbaren innerörtlichen Bauflächen, zum anderen durch die derzeit bestehende hohe Nachfrage an Wohnflächen die momentan nicht befriedigt werden kann. Belegen lässt sich dieser Umstand durch zahlreiche konkrete Anfragen von Privatpersonen für Grundstücke im Planbereich Wilmet III / Heuhof. Doch

nicht nur von privater Seite gingen diesbezügliche Nachfragen bei der Gemeinde ein. Auch die Kreisbau Filstal kann als sichere Bauherrin im Gebiet genannt werden, die die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Planbereich bereits zugesichert hat. Die Errichtung eines zweiten Mehrfamilienhauses im Planbereich ist ebenfalls angedacht, was durch ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Kreisbau Filstal belegt wird. Die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen in Wäschenbeuren ist der angestrebten Sicherung der Einwohnerzahlen ebenfalls äußerst zuträglich, da in diesem Bereich in Wäschenbeuren kein Angebot besteht.

Ebenso wie bei der Neuausweisung der Wohnbauflächen steht die Neuausweisung der Flächen für Gewerbe nicht in Konkurrenz zu vorhandenen Gewerbebauflächen im Gemeindegebiet. Auch die Inanspruchnahme der Flächen für Gewerbe, die sich im Außenbereich befinden lässt sich nachvollziehbar begründen. Im Bereich der Gewerbeflächen ist eine Neuausweisung im Gemeindegebiet nur an dieser Stelle möglich. Es sind keine un bebauten Gewerbeflächen an anderen Stellen mehr vorhanden, auch gibt es keine gewerblichen Leerstände. Eine zeitlich aufwändige Baureifmachung von noch nicht erschlossenen Flächen ist einer Neuansiedlung von Gewerbe nicht zuträglich.

Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen sollen zudem Arbeitsplätze in Wohnortnähe geschaffen werden. Im Jahr 2013 standen nach Zahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 202 Einpendlern 1.351 Auspendler gegenüber. Mit der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen am Ort kann die Auspendlerquote und der Pendelverkehr reduziert werden.

Weiterhin lässt sich die Neuausweisung von Flächen für Gewerbe- und Mischnutzung durch 2 konkrete Anfragen nach Erweiterungsflächen von ortsansässigen Gewerbebetrieben, die bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind, begründen. In einer Nachfrage wurde konkret der Bedarf von 3.000 – 5.000 m<sup>2</sup> Fläche angegeben. Wie bereits geschildert, kann dieser Nachfrage mittels bestehender Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nicht nachgekommen werden.

### 3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Wäschenbeuren und umfasst eine Fläche von knapp 4ha. Dem Gebiet schließen sich im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden bestehende Wohnbebauung und im Westen die Heuhofstraße an. Diese wird im Zuge der Neuausweisung mit den steigenden Bedürfnissen an die Dimensionierung der Verkehrsflächen ausgebaut werden.

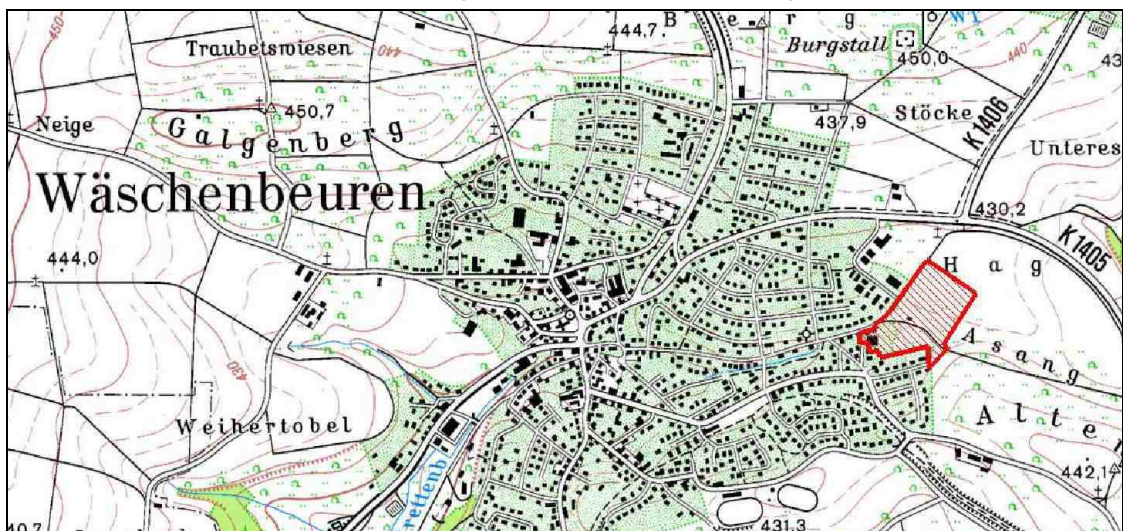


Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü





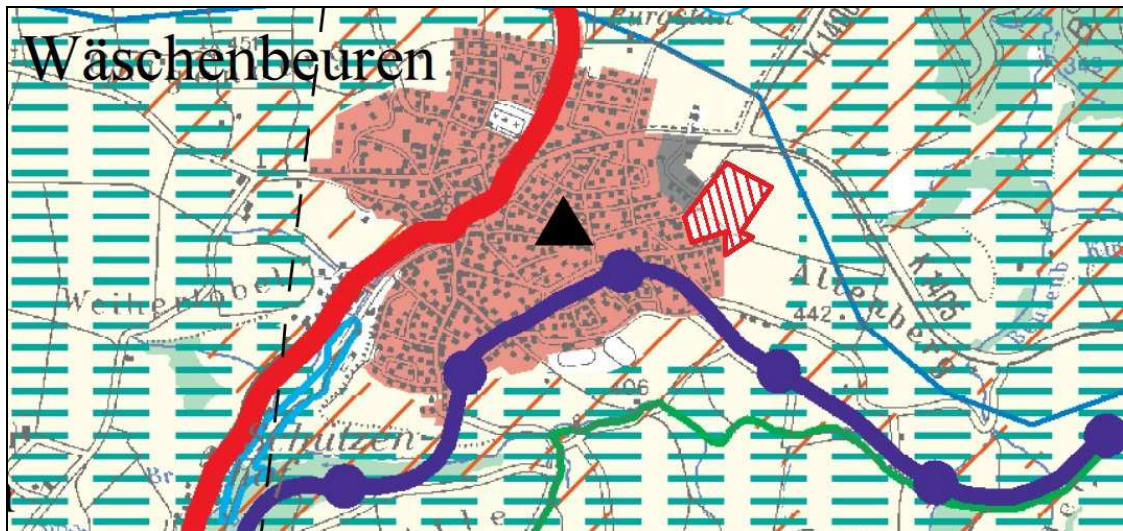


Abbildung: Ausschnitt aus Regionalplan der Region Stuttgart mit Darstellung Geltungsbereich BPL, ohne Maßstab

In ersten Gesprächen zwischen der Gemeinde Wäschenbeuren und der Region Stuttgart wurde deren Einverständnis in Hinblick auf die Planung – vor allem im Bereich einer Neuausweisung von Flächen für Gewerbe – signalisiert. Seitens der Region lässt der momentan gültige Regionalplan zu wenig Spielraum für eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu. Dies könnte laut Aussage und nach aktuellem Stand der Dinge erst im Zuge des fortgeschriebenen Regionalplans, also in ca. 8 bis 10 Jahren, ermöglicht werden. Es stehen somit keine Alternativflächen für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Wie bereits geschildert bestehen hinzukommend im Bereich von öffentlichen Wohnbauflächen keine Baulücken im Gemeindegebiet. Private Baulücken sind trotz gemeindlicher Bemühungen nicht reaktivierbar. Diese Faktoren sprechen für die Notwendigkeit der Neuausweisungen an diesem Standort, und rechtfertigen die Inanspruchnahme des 1,1ha großen, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Gebiets.

Die Gemeinde Wäschenbeuren ist gemäß Regionalplan als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ innerhalb des zentralen Orte Systems kategorisiert. Das bedeutet, dass eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Ortskern zulässig ist. Eine Einzelhandelsagglomeration in Randlage würde schädliche überörtliche Auswirkungen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, als auch auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne nach sich ziehen.

Aufgrund dessen wurde durch Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Nutzungsarten eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen – Schlat – Wäschenbeuren – Wangen liegt eine Bauflächenbedarfsberechnung bis zum Jahr 2010 zu Grunde. Diese Flächenvorräte sind in der Gemeinde Wäschenbeuren im Bereich der Wohnbauflächen bereits ausgeschöpft.

Aus Gründen des bereits erläuterten hohen Bedarfs an zusätzlichen Flächen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren diesem Bedarf angepasst. Der Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof“ wird somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

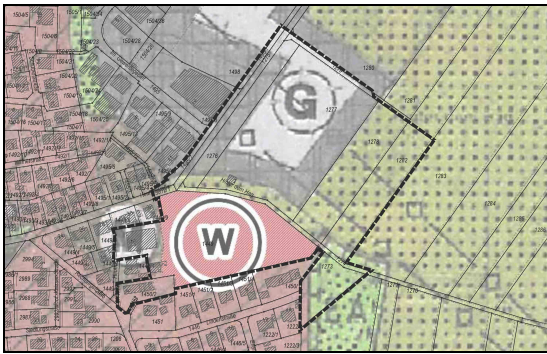


Abbildung: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP mit bereits erfolgten Änderungen, ohne Maßstab

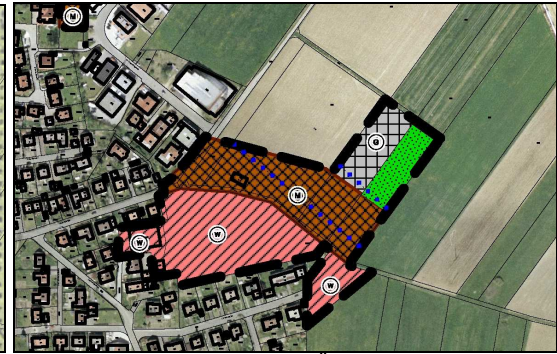


Abbildung: Vorentwurf der FNP-Änderung im Zuge des BPL „Wilmet III / Heuhof“

#### 4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flurstücke, die in Geltungsbereichen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne liegen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne in diesen Bereichen außer Kraft. Berührte Bebauungspläne sind:

- „Kapellenweg-Wilmet II“, bei den Flurstücken 1495/7, 1275, 3012/1
- „Heuhofstraße“, bei Flurstück 1449

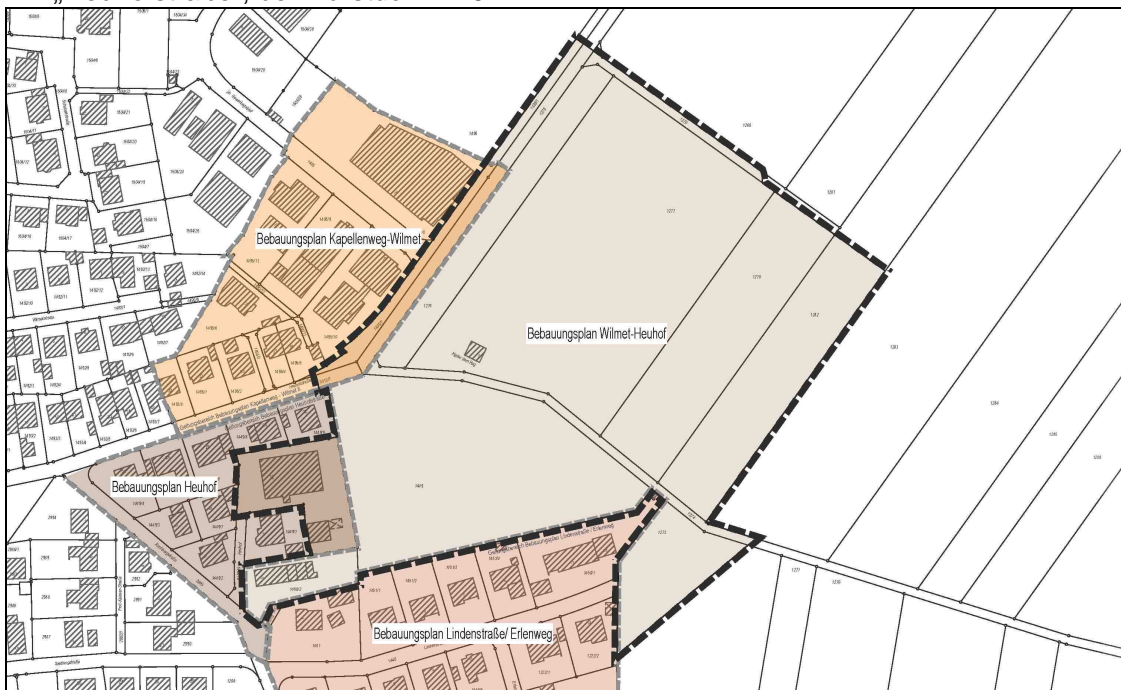


Abbildung: Berührte Bebauungspläne, ohne Maßstab

### 5. Städtebauliches Konzept

Das entwickelte Konzept soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Ortsrandlage von Wäschenbeuren ermöglichen. Im Sinne eines nachhaltigen Gesamtkonzepts sollen die im Umfeld bereits vorhandenen und die zukünftigen baulichen Anlagen und Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet und gesichert, sowie städtebauliche, gestalterische und ökologische Aspekte des Bestands und der Planung in Einklang gebracht werden.

Da dem Plangebiet in Ergänzung zum bestehenden Gemeindegebiet flächenmäßig ein bedeutender und ortsbildprägender Charakter beigemessen werden wird, werden nicht nur mit Hilfe der Anordnung der Baufenster, sondern auch mittels Festsetzungen zur

Höhe der baulichen Anlagen und deren Gestaltung das Ziel einer harmonischen Bebauung gesichert.

Innerhalb des Planbereichs werden Flächen verschiedener Nutzungen ausgewiesen. Um den Ansprüchen aller Nutzungsarten gerecht werden zu können, wurden diese strategisch und aufeinander abgestimmt im Geltungsbereich angesiedelt. Durch die Zuordnung und Abstufung der Bauflächen von GEe über MI zu WA werden mögliche Störungen des Wohnens im Sinne von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz verringert. Die Veränderung bei den Bauflächen ist somit durch das städtebauliche Konzept wesentlich mitbestimmt.

So erfolgt die Ausweisung von Flächen für Gewerbe im nördlichen Teil des Planbereichs. Die davon ausgehenden Emissionen beeinträchtigen keine angrenzende Wohn- oder sonstige Bebauung. Die einzig bestehende Umgebungsbebauung befindet sich auf westlicher Seite. Diese dient ebenfalls dem Gewerbe und entspricht in der Ausgestaltung nach Art und Maß weitestgehend den zukünftig zulässigen Dimensionen.

Durch die Erweiterung gewerblicher Flächen in Wäschenbeuren werden nicht nur Flächen für Neuansiedlungen angeboten, auch werden Erweiterungsmöglichkeiten für bereits etablierte Betriebe innerhalb der Gemeinde Wäschenbeuren ermöglicht. Durch den Ausbau der Heuhofstraße wird die direkte Erreichbarkeit des zukünftigen Gewerbegebiets verbessert, was ebenfalls eine Aufwertung für die bereits ansässigen Gewerbetreibenden mit sich bringt.

Im südlichen Anschluss an die Flächen für Gewerbe werden Flächen mit der Nutzung Mischgebiet auf nahezu gesamter Ost-West-Ausdehnung des Plangebiets ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen soll gleichzeitig Wohnen und nicht störender Gewerbebetrieb stattfinden. Das zulässige Maß der baulichen Anlagen ist darauf ausgerichtet, eventuell entstehende Lärmemissionen der Gewerbeflächen im Norden von der im Süden angrenzenden Wohnbebauung abzusichern. Damit die Mischfläche wie geplant auch tatsächlich als „Puffer“ zwischen Gewerbe und Wohnen fungieren wird, werden entsprechende Anforderungen an die baulichen Anlagen baurechtlich gesichert. Hierzu gehört beispielsweise die Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen, sowie die zulässige Länge und Stellung der baulichen Anlagen.

Wie bereits erläutert, wird der südliche Teil des Geltungsbereichs als Fläche für Wohnen ausgewiesen. Diese Ausweisung nimmt Bezug auf die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Art und Maß der Festsetzungen werden soweit möglich aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen der umgebenden Bebauung übernommen, es soll aber dennoch die Möglichkeit einer Bebauung nach aktuellen baugestalterischen Anforderungen ermöglicht und unterstützt werden.

Die bislang unbefriedigende Erschließungssituation der Lindenstraße (Sackgasse) wird mit der Durchbindung zur Heuhofstraße verbessert und der innerörtliche Verkehr innerhalb der Wohngebiete verringert. Um die Verkehrsfläche der Anbindung der Lindenstraße wirtschaftlich zu nutzen, und im gleichen Zuge den entstehenden neuen Ortsrand abzurunden, empfiehlt sich die Arrondierung in diesem Bereich mit Wohngebäuden.

Im Bereich des WA<sub>2</sub>-Gebiets wird die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung begründet sich durch städtebauliche, funktionelle und gestalterische Aspekte. Mit der geplanten Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern steigen die Anforderungen an die Größe der Parkierungsflächen. Mit den vorgegebenen Obergrenzen kann diesen Ansprüchen nicht nachgekommen werden. Um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum möglichst fern zu halten, wird die Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich planungsrechtlich ermöglicht. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen diesbezüglicher Festsetzungen sind die Baufenster in diesem Bereich eng gefasst. Weiterhin trägt der Bau einer Tiefgarage erheblich zur Verbesserung des direkten Wohnumfelds bei, da die Grundstücksflächen nicht durch Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können.

Insgesamt wird die städtebauliche Körnung von Norden in südliche Richtung kleinteiliger. Damit wird das Ziel eines harmonischen Übergangs zum bestehenden Ortsrand, mit einer angemessenen und passenden neuen Arrondierung des Siedlungsgebiets verfolgt.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung der Gewerbeflächen im Norden sowie der Mischflächen des Plangebiets erfolgt über die Straße „Im Gewerbegebiet“. Mittelfristig ist die Anbindung an die Verkehrsachse K1405 geplant, der hierfür nötige Grunderwerb wurde bereits getätigt. Nach Fertigstellung dieser Anbindung werden die Gewerbeflächen hierüber erschlossen.

Die Erschließung der Wohnflächen im südlichen Bereich erfolgt über die Linden- und die Heuhofstraße. Ab dem Bereich der Mischflächen in südliche Richtung ist vorgesehen, die Heuhofstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Dies soll die Wohnqualität steigern und zudem die Sicherheit des angrenzenden Spielplatzes gewährleisten. Die Aufteilung der Flächen für Verkehr erfolgt in öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Geh- und Radwege und öffentliche Parkierungsfläche.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist als Ringerschließung vorgesehen, Wendehämmer und Sackgassen werden vermieden. Bei der Ausweisung der Verkehrsflächen steht eine flächensparende Planung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen, sowie aufgrund von Sicherheitsaspekten durch gedrosselte Fahrgeschwindigkeit im Vordergrund. Um zusätzlich den verkehrsgestalterischen Belangen gerecht werden zu können, soll die Übersichtlichkeit und Attraktivität des Straßenraums mittels zahlreicher Flächen für Verkehrsgrün erhöht werden.

Weiterhin ist im Süd-Westen des Plangebiets ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser soll das durch die Neuausweisungen erhöhte Verkehrsaufkommen an diesem Knotenpunkt entzerren und eine Geschwindigkeitsdrosselung erzielen.