



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Wäschenbeuren  
Gemarkung: Wäschenbeuren

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Wilmet III / Heuhof,  
1. Änderung“  
- Im beschleunigten Verfahren -

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. 16-327

Aufgestellt:

Donzdorf, 02.09.2016 / 15.11.2016

Rechtskräftig:

**Wäschenbeuren, den 24.11.2016**

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 15.09.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 22.09.2016
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 15.09.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 22.09.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 26.09.2016 bis 26.10.2016
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 15.11.2016
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 24.11.2016

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 24.11.2016**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wäschenbeuren, den 17.11.2016

---

K. Vesenmaier, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil, in Kraft getreten am 09.04.2015 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Deckblattänderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit. Die dargestellten Ergänzungen oder Änderungen sind mit Datum ihrer Rechtskraft Bestandteil der Satzung und ergänzen oder ersetzen die entsprechenden seither gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“ dient der Nachverdichtung einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit bestehendem Baurecht. Durch Anpassungsmaßnahmen sollen die Festsetzungen der ca. 3.000m<sup>2</sup> großen Fläche zukünftig auch eine Bebauung mit Doppelhäusern, sowie innerhalb der Baufelder die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, eine höhere Anzahl an Wohneinheiten ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Grenze von 20.000m<sup>2</sup> unterschreitet. Da hiermit alle Voraussetzungen zur Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren, eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

# TEXTTEIL

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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)
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 15.11.2016 des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof, 1. Änderung“ in Wäscheneuren. Er wird begrenzt von den Flurstücken 3012/1 (Heuhofstraße), 1449 (Buchenweg), 4145 und 4146.

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

###### **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.

**Im WA<sub>2</sub>-Gebiet**

Bei baulichen Anlagen im WA<sub>2</sub>-Gebiet sind maximal 9 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 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

#### **2.3.2 Festsetzungen im WA<sub>2</sub>-Gebiet**

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Dachform Satteldach:
  - a. Firsthöhe (FH): maximal 10,00m
  - b. Traufhöhe (TH): maximal 6,50m
- b) Dachform Pultdach:
  - a. Firsthöhe (FH): maximal 9,50m
  - b. Traufhöhe (TH): maximal 8,00m
- c) Dachform Flachdach:
  - a. Wandhöhe (WH): maximal 9,50m

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 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 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 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.

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

### 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen 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 Nachbargrenze einzuhalten.

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

### 5.2 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.

**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 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.

**8 Maßnahmen der Grünordnung**

**8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG)**

**§ 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. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte können vom dargestellten Standort um bis zu 5,0m verschoben werden.

Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

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

**8.2 Pflanzliste**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Endwuchshöhe (Liste RWE)
Grau-Erle	Alnus incana *	16 - 20m
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	8 - 10m
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	bis 6m
Faulbaum	Frangula alnus (Rhamnus frangula)	bis 7m
Zitterpappel, Espe	Populus tremula *	über 20m
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	11 - 15m
Schlehe	Prunus spinosa	bis 4m
Ohr-Weide	Salix aurita	bis 3m
Mandel-Weide	Salix triandra	bis 4m
Sal-Weide	Salix caprea	11 - 15m

Silber-Weide	Salix alba	über 20m
Grau-Weide	Salix cinerea	bis 6m
Purpur-Weide	Salix purpurea	8 - 10m
Fahl-Weide	Salix rubens	10 - 20m
Korb-Weide	Salix viminalis	8 - 10m
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	bis 4m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	bis 5m
Über die oben genannten Arten ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und Kultursorten gepflanzt werden.		

\* Bei den gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen

### 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 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 15.11.2016 des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof, 1. Änderung“ in Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken 3012/1 (Heuhofstraße), 1449 (Buchenweg), 4145 und 4146.

### 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), Zeldach (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 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 Glastypeen 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 obigen Pflanzlisten 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.

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 verkehrsfächenzugewandten 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.

## **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 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.

**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, 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.

## 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-goepplingen.de](mailto:r.rademacher@landkreis-goepplingen.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. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

**10. 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.

### 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

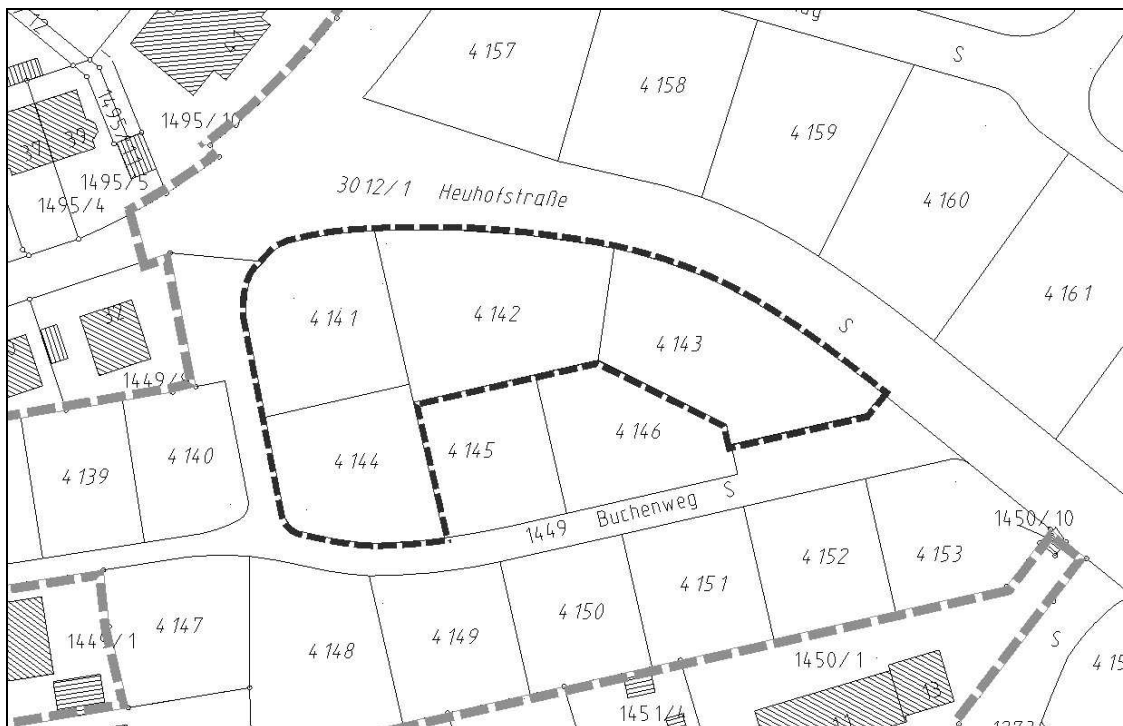
Die Gemeinde Wäschenbeuren verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets „Wilmet III / Heuhof“. Durch die erweiterten Festsetzungen soll nun nebst einer Bebauung durch Einzelhäuser auch eine Bebauung durch Doppelhäuser ermöglicht werden. Um eine verkehrliche Andienung der daraus entstehenden einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, werden in diesem Zusammenhang die Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze angepasst.

Nebst einer Bebauung durch Doppelhäuser soll ebenfalls die Möglichkeit der Erstellung eines Geschosswohnungsbaus gemäß bereits ausgearbeiteter Planung baurechtlich ermöglicht werden. Geringfügige Anpassungen in diesem Bereich sind ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“.

#### 3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Wäschenbeuren und umfasst eine Fläche von ca. 3.000m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. Wohnflächen für mehrgeschossiges Wohnen und kleineren Einzelhäusern umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4141, 4142, 4143 und 4144.



#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof“, rechtskräftig seit 09.04.2015.



Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof“

Derzeitige bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden bis auf 5 Abweichungen in den Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof, 1. Änderung“ übertragen. Diese betreffen im westlichen Teilbereich die bereits erläuterte Zulässigkeit von Doppelhäusern, eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Baufenster sowie die Anpassung der Flächen zur Errichtung von Garagen und Carports. Im östlichen Teil wird die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen auf 3 erhöht (wobei keine Erweiterung der maximalen Gebäudehöhen vorgenommen wird) und die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus von 8 auf 9 erweitert.

#### 5. Städtebauliches Konzept, Erschließung

Durch die Lage der beiden Baufenster entlang öffentlicher Erschließungsflächen kann eine Bebauung der Flächen durch Doppelhäuser ohne Hindernisse erfolgen. Eine Erschließung aller neuen Gebäude ist gesichert.

Die sich nord-östlich des Planbereichs anschließenden Baufelder ermöglichen eine Bebauung der Flächen mit mehrgeschossigem Wohnungsbau. Eine Zulässigkeit von Doppelhäusern im aktuellen Planbereich fügt sich demnach in die Dimensionen der Umgebung ein. Durch die Beibehaltung von Festsetzungen wie z.B. die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird dies zusätzlich gewährleistet. Erhöhte negative Auswirkungen auf angrenzende (künftige) bauliche Anlagen durch die geänderten Festsetzungen können ausgeschlossen werden. Durch die neue Dimensionierung der Baufenster wird den zukünftigen Eigentümern ausreichend Raum zur Verwirklichung auch durch eine Bebauung mit Doppelhäusern gegeben und gleichzeitig die dadurch resultierende Mehrbeeinträchtigung (Schattenwurf) der Nachbarn auf das Mindeste reduziert.

Im Bereich der für Geschosswohnungsbau angedachten Baufelder wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht und darüber hinaus anstatt 8 Wohneinheiten 9 als Maximalwert festgelegt. Sonstige Änderungen der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine höher verdichtete Bauweise im Kernbereich des Plangebiets „Wilmet III / Heuhof“ ermöglicht werden. 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 sowie eine vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfindende städtebauliche Entwicklung ermöglicht.