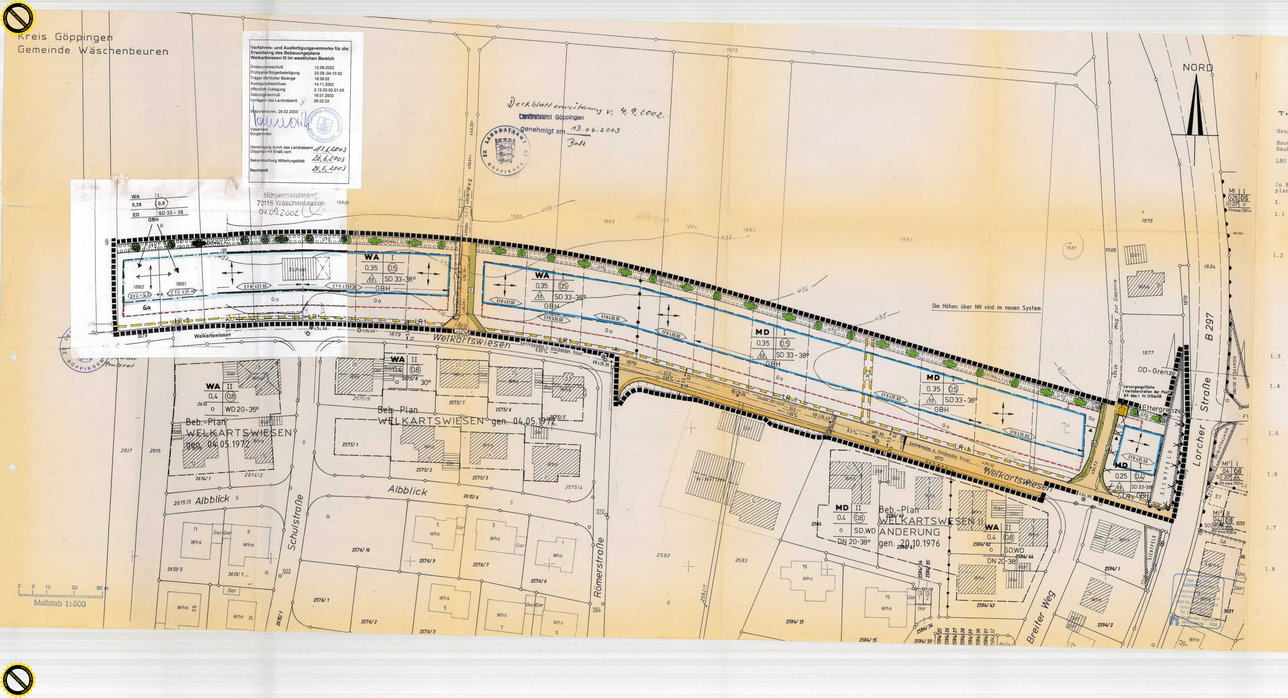
Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren



Textliche Festsetzungen:

Grundlage der Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 mit Änderung vom 19.12.1986
LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 mit Änderung vom 01.04.85 und 22.02.1988

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MD - Dorfgebiet (§5 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-21a BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

I = Zahl der Vollgeschossen als Höchstgrenze

0.25 bzw. 0.35 = GRZ-Grundflächenzahl (§19 BauNVO) Je nach Planeintrag.

0.4 bzw. 0.6 = GFZ-Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO) Je nach Planeintrag.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

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

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §8 Ü u. 23 Abs.5 BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe von 0.80 m über Fahrbahnkante freizuhalten. Dieses Maß gilt für jegliche sichtbehindernde Bebauung, Bepflanzung, Bepflanzung und Aufschüttung. Vorhandene Bäume als Hochstämme sind zulässig.

1.7 Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan benannten Strecke nicht zulässig. Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.8 Versorgungsfläche (Vertellerstation der Post) (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

1.9 Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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

Lb = Leitungsrecht für Stromversorgungskabel zugunsten der Neckarwerke Esslingen AG und für ein Fernsehkabel zugunsten der Deutschen Bundespost.

Lb = Leitungsrecht für die Ableitung von Dreiangewasser zugunsten der Gemeinde

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

pfg = Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechter Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Es sind vorzugsweise in Anordnung zu verwenden. Es sind vorzugsweise zu verwenden: Feldahorn, Eberesche, Heckenrose, Hainbuche, Traffendüchen, Roter Holunder, Wildrose, Schlehe, Hartriegel oder Schneeball.

1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Anbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

Hinweise: Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen sind nicht als 20 cm und schmäler als 30 cm und im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

Die Bodenoberkante (Hinterbeton) der Kreuzleitungsanlagen gemäß B127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Die in Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = . . .) sind einzuhalten. Abweichungen von 20 cm sind möglich.

1.13 Gebäudehöhen (§16 Abs.3 BauNVO)

Firsthöhe maximal 8,00 m über festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

1.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9 Abs.5 BauGB)

Innerhalb der in Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einem Schallschutz gegen Straßenlärm nach den Richtlinien der Normen DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten.

1.15 Grünflächen (§137 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

2. BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform: = Satteldach, auch mit abgewalmten Giebel zulässig.

Dachneigung: 33° - 38°
Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide Hälften gleich sein

Dachdeckung: Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe.

Dachvorsprünge: Traufseite mindestens 0,30

Dachaufbauten sind nur zulässig auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge. Dachaufbauten sind nur zulässig auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge. Dachaufbauten und Dacheinschnitteeind zusammen an einer Dachfläche nicht zulässig.

2.2 Farbebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzverkleidungen sind nur farbenfarben oder dunkel anzustreichen.

Eine Verbleidung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist unzulässig.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind unter das Hauptdach einzubeziehen oder mit gleichen Materialien, die dem Hauptdach entsprechen, Dacheindeckung, Außenwände wie Hauptgebäude oder in Holzverschalung. Überdachte Stellplätze können auch mit Flachdach versehen werden.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.4.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasenpflanter, Rasengittersteinen oder Feldschotter herzustellen.

2.4.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0.5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.4.3 Einbindungsmöglichkeiten sind zur Abschirmung der Wohnbereiche zulässig als Mauerwerk oder Zaun aus natur- oder dunkelbraun imprägnierten Holz bis zu einer Höhe von max. 2.00 m und einer Länge ab Hausgrund von max. 4.0 m. Mindestabstand zu öffentlichen Flächen 2.00 m.

2.4.4 Vorgärten
In jedem Vorgarten ist ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind zulässig entweder als lebende Hecke bis 0.80 m, mit darin integrierte Drahtzäunen, oder als Holzlattenzaun mit senkrechten Latten bis 1.0m Höhe. Farbe naturbraun. Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Bei Hecken sind keine Nadelgehölze zulässig.

Sie Stabmaschenzäune ohne Gebüsch ist mit allen Einfriedigungen ein Abstand von 0.50 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.

Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als Mauer nicht zugelassen.

2.6 Werbeanlagen und Automaten (§73 Abs.1 Nr.1 LBO) sind genehmigungspflichtig.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§73 Abs.3 Nr.1 LBO u. §50 Abs. 1 Nr. 17 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

3. HINWEISE

3.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1.5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.

3.2 Zur Geneehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.

3.3 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

3.4 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Die ist Jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Rauchschlüsse abgestimmt.

3.5 Erschließung von Grundwasser:
Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Bauzeitplanung sind bei der unteren Wasserbehörde - Landratsamt - einzureichen.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung , sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

WA | I
0.35 | 0.6

weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17 Abs.4 BauNVO)
0.25==0.35	GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
0.4==0.6	GFZ - Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
ED+0.80	Erdgeschoßfußbodenhöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise nur Einzel-und Doppelhäuser	(§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze	(§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtung	(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Fläche für Garagen	(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Einfahrt	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Sichtfeld: von der Bebauung freizuhaltende Fläche	(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Visterbuch Straßenlampe	
Straßenverkehrsfläche Fahrbahn Fläche für Aufschüttungen	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Verkehrsgrün (öffentlich)	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Versorgungsfläche (Vertellerstation der Post)	(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Leitungsrecht : siehe Textteil	(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Pflanzgebot	(§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
Ein-und Ausfahrtsverbot	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§9 Abs.7 BauGB)
Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen	(§9 Abs.5 BauGB)

Sonstige Zeichen

Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§16 Abs.5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

SD	Satteldach
33-38°	Dachneigung
GBH	Gebäudehöhe

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerk:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am	01.12.1988
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB)	am	17.12. - 21.12.88
Auslegungsbeschluß	am	16.02.1989
Bekanntmachung der Auslegung	am	23.02.1989
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	von	06.03.1989
	bis	06.04.1989
Satzungsbeschluß (§10 BauGB)	am	08.06.1989
Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde (§11 BauGB)	am	12.06.1989
Wäschenbeuren, den 13.07.1989		Bürgermeister
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) am		13.07.1989

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

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

46

Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan WELKARTSWIESEN III

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan WELKARTSWIESEN I gen. 04.05.1972
Bebauungsplan WELKARTSWIESEN II gen. 20.01.1975
Bebauungsplan WELKARTSWIESEN I ÄNDERUNG gen. 20.10.1976

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Göppingen, den 26.7.89 / 8.11.88 / 8 FEB. 89 / 8 JUNI 89

VERMESSUNGSAMT GMÜND
GOLDACKSTRASSE 19
TEL. PLIDENHAUSEN
TELEFON 07161 / 63051