



Grundlage der Festsetzungen sind:  
 BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986  
 BauNVO = BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990  
 PlanZV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990  
 LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 mit Änderung vom 01.04.85 und 22.02.1988 und vom 17.12.1990

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

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)**
  - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
    - WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**  
Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO. Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)**  
Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß §6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.  
Nur ausnahmsweise zulässig (§6 Abs.2 Nr.5-8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO) sind: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Entsprechend den Platzeinschriften. Es bedeuten:  
 1.2.1 z.B. 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO  
 1.2.2 **Gebäudehöhen** (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Höhe der Gebäude darf die im Plan eingetragenen Maximalwerte nicht überschreiten. Ausnahmen können bei untergeordneten, zurückgesetzten Gebäudeteilen zugelassen werden.  
Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von dem festgelegten (neuen) Gelände talseitig. Je nach Platzeinschrieb TL max. 6,50 m oder 7,00 m
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)**  
Es bedeuten:  
o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
- Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §§ 12 u. 23 Abs.5 BauNVO)**  
Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Überdachte Stellplätze (Carport) dürfen im Bereich zwischen Wohnhaus und Straße sowie seitlich der Wohnhäuser die Bauflächen überschreiten; Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.  
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche).

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)**
    - Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Dachform: Satteldach, auch mit abgewalmten Giebeln zulässig.  
Dachneigung: 28 - 35° bzw. 35 bis 45° je nach Platzeinschrieb. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide Hälften gleich sein.  
Bei freistehenden Garagen 30° - 43°  
Dachdeckung: Rote bis rotbraune Ziegel oder Beton- dachsteine in ziegelähnlicher Farbe.  
Dachgaupen: Die Gesamtbreite von einer oder mehreren Dachgaupen darf nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen. Mit Dachgaupen sind folgende Abstände einzuhalten - vom Ortsgang mind. 2,0 m - von der Traufe und vom First mind. 1,0 m.
    - Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Außenwändenflächen sind weiß, leicht getönt (Erdfarbentöne) oder als braune Holzschalung auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Eine Verblendung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist unzulässig.
    - Überdachte Stellplätze (Carport) (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Überdachte Stellplätze sind zulässig mit Flachdach maximal 2,50m hoch oder mit Satteldach 30° - 43° Neigung und Traufhöhe max. 2,50m hoch.
    - Werbeanlagen und Automaten (§73 Abs.2 Nr.1 LBO)**  
sind genehmigungspflichtig. (§73 Abs.2 Nr.1 LBO)
    - Gestaltung der Außenanlagen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)**
      - Stellplätze und Zufahrten zu Garagen**  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.  
HINWEIS: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.
      - Unbebaute Flächen der Baugrundstücke**  
Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.
      - Einfriedigungen und Stützmauern**  
Einfriedigungen im Vorgartenbereich bis zum straßenseitigen Hausgrund sind zulässig entweder - als lebende Hecke bis 0,80 m Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen, oder - als Holzzaun mit senkrechten Latten bis 1,00m Höhe; Farbe naturbraun.  
Sockelmauern sind nicht zulässig. Bei Hecken sind keine Nadelgehölze zulässig.  
Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Eigentumsgränze einzuhalten.  
Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als Mauer nicht zugelassen.
      - Sichtschutzeinrichtungen**  
Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus nicht imprägniertem Holz zulässig. Höhe max. 1,80 m; Länge je Einzelelement 4 m; Mindestabstand zu öffentlichen Flächen 1,50 m.  
Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Kletterpflanzen oder davorliegenden Sträuchern einzugrünen.
    - Geländeveränderungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)**  
Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 0,7 m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Gegenüber Grundstücken, die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1 : 4 oder flacher abzuböschern.  
HINWEIS: Oberflächenwasser darf nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück beseitigt werden.
- Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Erhaltung der Vegetation des ehemaligen Bachufers. Veränderungen sind nicht zulässig.
- Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Erhaltung der Vegetation des ehemaligen Bachufers. Veränderungen sind nicht zulässig.
- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Erhaltung des biologischen Gleichgewichtes und einer naturgemäßen Gestaltung, Verbesserung der Lebensmöglichkeiten für eine artenreiche Tier- und Pflanzenwelt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**  
LR = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde  
GR + FR + LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden Bauplätze auf Flst. 569/1.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.  
1.12.1 pfg An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (zum Beispiel: Baum-Hassel, Mehlbeere, Hainbuche, Winterlinde und Spitzahorn in Sorten) als Straßengeleitgrün zu pflanzen.  
1.12.2 In jedem Vorgarten ist ein Obstbaum oder sonstiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**  
1.13.1 Entlang des ehemaligen Bachufers ist der typische Bachuferbewuchs dauernd zu unterhalten und zu ergänzen.  
1.13.2 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen.
- Aufschüttungen und Abrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**  
1.14.1 Entsprechend den Lageplaneintragen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsfestsetzungen festgesetzt.  
Hinweise:  
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungslänge beträgt 1 : 2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.  
1.14.2 Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß §127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§9 Abs.5 BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Richtpegelwerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA - Luft (1. BimSchwV) gewährleisten.

- HINWEISE**
  - Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.
  - Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländeformen.
  - Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
  - Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.
  - Die Oberfläche der befestigten Zugänge oder Zufahrten sind in Material und Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.
  - Die neuen Straßen werden höhenmäßig so geplant, daß sie etwa 40 - 50 cm über dem jetzigen Geländeebene liegen werden. Zur Vermeidung der Abfuhr von Erdaushub der einzelnen Baugruben wird empfohlen, auf dem eigenen Grundstück zu plantieren. Geländeänderungen sind gemäß Festsetzung 2.6 bis 0,7 m möglich.
  - Erschließen von Grundwasser**  
Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen (§ 37 WG).
- VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:**

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	am 30.01.1992 / 14.05.1992
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§9 Abs.1 BauGB)	vom 10.02.1992 bis 21.02.1992
Auslegungsbeschluss	am 14.05.1992
Bekanntmachung der Auslegung	am 21.05.1992
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	vom 29.05.1992 bis 29.06.1992
Satzungsbeschluss (§10 BauGB)	am 30.07.1992
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB)	am 08.09.1992
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB)	Az.: II. A.2-6244 am 20.11.1992
- AUSFERTIGUNG:**  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.  
Wäschenbeuren, den 25.11.1992  
Bürgermeister
- Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB)**  
am 03.12.1992
- Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.**
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.**

**Zeichenerklärung**

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Gebäudehöhe	Grundflächenzahl (GRZ)	weitere Festsetzungen
WA	—	0,4	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MI	—	0	Mischgebiet (§6 BauNVO)
GRZ	—	0,4	GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
GBH	—	—	Gebäudehöhe
TL	—	—	Traufhöhe

**Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):**

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- GBH - Gebäudehöhe
- TL - Traufhöhe

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- o - offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
- - Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

**Festsetzungen gemäß BauGB**

- - Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Ga, St - Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- - überdachte Stellplätze
- - Fläche für Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- - Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- - Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- - Öffentliche Parkfläche
- - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- - Öffentliche- bzw. private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- - Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
- - Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- - Geh- und Fahrrecht - siehe textliche Festsetzungen
- - Pflanzgebot - Einzelbaum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- - Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- - Pflanzbindung - Einzelbaum
- - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)
- - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**Sonstige Zeichen**

- - Grenze unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

**Örtliche Bauvorschriften**

- SD - Satteldach
- 35-45° - Dachneigung

**Kreis Göppingen**  
Gemeinde Wäschenbeuren

**Bebauungsplan WIESENTAL NORD**

Lageplan Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet  
 Gefertigt: Plüderhausen am 22.10.91 / 30.01.92 / 14.05.1992

VERMESSUNGSBÜRO GROSS  
GOLDBÄCKERSTRASSE 12  
7067 PLÜDERHAUSEN  
TELEFON 07181 / 83054