



### Textteil Bebauungsplan Wiesental-Süd

In Ergänzung des Lageplanes wird folgendes festgesetzt:

#### Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung  
MI Mischgebiet
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung  
Siehe Einschriebe im Lageplan.
- 2.3 Ausnahmen  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3, BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.4 Vollgeschosse  
Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt. (Siehe P.3.2.Höhenbeschränkungen)
- 2.5 Bauweise  
Siehe Einschriebe im Lageplan.
- 2.6 Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.7 Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind nur in überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.8 Verkehrsflächen  
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 2.9 Pflanzgebote  
Entsprechend der Einschriebe im Lageplan und den Festsetzungen im Textteil.

#### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Äußere Gestaltung  
Die Gebäude sind in Form, Material und Farbgebung an- und einzupassen.
- 3.2 Höhenbeschränkungen  
Begriffe:  
Traufhöhe: Schnittpunkt Aussenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.  
Firsthöhe: Oberkante Dachhaut First.

| Begriffe: | EFH: Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden)  | Höhenbeschränkungen: |
|-----------|--|----------------------|
| m.B.H.1   | Max. Traufhöhe an der Außenwand 6,00 m. (EFH Ober-kante Traufe/Attika/Dachhaut) bei geneigten Dächern ist eine max. Firsthöhe von 9,00 m zulässig. (EFH bis First) |                      |
| m.B.H.2   | Max. Traufhöhe an der Außenwand 9,00 m. Bei geneigten Dächern ist eine max. Firsthöhe von 12,00 m zulässig. (EFH bis First)  |                      |
| m.B.H.3   | Max. Traufhöhe an der Außenwand 10,00 m. Bei geneigten Dächern ist eine max. Firsthöhe von 13,00 m zulässig. (EFH bis First)                                       |                      |
| m.B.H.4   | Garagen, max. Traufhöhe 2,50 m/ max. Firsthöhe 4,50 m  |                      |

- 3.3 Dachform, Dachneigung  
Siehe Einschriebe im Lageplan.
- 3.4 Firstrichtung  
Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt: Sie sind in Abgrenzung mit der angrenzenden Bebauung zu wählen.
- 3.5 Dachgestaltung  
Dächer mit weniger als 10 Grad Neigung sind zu begrünen. Für stärker geneigte Dächer sind rote bis rotbraune Materialien zu verwenden.

- 3.51 Dachgauben  
Dachgauben sind nur bei Dächern mit 30 Grad Neigung zulässig. Dachgauben sind als Kasten-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig. Die Einzellänge von Gauben darf 5 m nicht überschreiten. Der Abstand von der Giebelseite muß mind. 2 m betragen. Die Höhe der Gauben vom Schnittpunkt Außenwand Gauba darf höchstens 1,50m betragen.

- 2.10 Leitungsrecht  
Siehe Einzelschreibungen im Lageplan: Leitungsrecht für Führung und Belassung einer Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Wäschenbeuren.
- 2.11 Heizung  
Siehe Punkt 3.11 des Textteils
- 2.12 Sichtfeld  
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder müssen von jeglicher Sichtbehinderung über 0,60m vom Fahrbahnniveau gemessen, dauernd freigehalten werden.
- 2.13 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
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.SchSchwV) gewährleisten.
- 2.14 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Entsprechend der Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungflächen festgesetzt.

#### 4.0 Hinweise

- 4.1 Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Lageplan mit Zeichenerklärung und Textteil.  
2. Begründung
- 4.2 Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 und die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11.1983, geändert durch Gesetz vom 08.01.1990.
- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Genehmigungsbehörde festgesetzt.
- 4.4 Baugrundgutachten  
Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (12.04.1984). Das Plangebiet wurde als Hausmülldeponie genutzt. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise für die Gründung der Gebäude, sowie für die Entwässerung, sind zu beachten. Das Gutachten befindet sich bei der Gemeinde Wäschenbeuren.
- 4.5 Grundwasserabsenkung  
Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung, sind unzulässig. Aus Gründen des Grundwasserschutzes darf kein Schlackenmaterial für Bauarbeiten eingesetzt werden.
- 4.6 Energie  
Im Sinne eines sparsamen und rationellen Energieeinsatzes wird empfohlen, auf die Verwendung von Strom, zu Heizwecken, zu verzichten.
- 4.7 Stromversorgung  
Die Neckarwerke werden zur Versorgung des Gebietes in das Gebäude auf der Parzelle 544/2 eine Trafostation einbauen.

- 3.6 Befestigte Flächen  
Die Beläge für Fahr-, Wege- und Lagerflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, sofern die Art des Betriebes dies zuläßt. Im Zweifelsfall ist dies mit der entsprechenden Fachbehörde abzuklären.
- 3.7 Einfriedigungen  
Entlang der Strassengrenze und zwischen Grundstücken sind lebende Einfriedigungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig. Maschen- und Knüpfdrahtzäune, sowie Holzzäune bis 1,20 m sind zulässig, wenn sie in die vorgenannte Bepflanzung integriert werden. Sichtfelder sind zu beachten.
- 3.8 Gründung - Hinweis  
Das gesamte Plangebiet ist unterschiedlich hoch aufgeföhrt (Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt). Für das Gebiet liegt ein Baugrundgutachten vor, da über die erforderlichen Maßnahmen bei der Erstellung von Gebäuden Hinweise gibt. Das Gutachten befindet sich bei der Gemeindeverwaltung Wäschenbeuren.
- 3.9 Entwässerung - Hinweis  
Die Höhenlage der öffentlichen Kanäle lassen eine Entwässerung von Untergeschossen nur mit Hebeanlagen zu.
- 3.10 Unterkellerung - Hinweis  
Bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten darf kein Grundwasser freigelegt werden. Aus diesem Grund sind höchstens eingeschossige Unterkellerungen zulässig.
- 3.11 Heizungsenergie  
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen zu Heizwecken nicht verwendet werden, sofern der Anschluß an die Gasversorgung möglich ist. Dies gilt nicht für offene Kamine und Öfen, die nicht der ständigen Beheizung dienen.
- 3.12 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m sind genehmigungspflichtig. (Es darf kein Schlackenmaterial -Müllschlacke- verwendet werden.)
- 3.13 Werbeanlagen  
Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Grelle, bzw. leuchtende Farben sind unzulässig.

#### 4.0 Hinweise

- 4.1 Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Lageplan mit Zeichenerklärung und Textteil.  
2. Begründung
- 4.2 Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 und die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11.1983, geändert durch Gesetz vom 08.01.1990.
- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Genehmigungsbehörde festgesetzt.
- 4.4 Baugrundgutachten  
Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (12.04.1984). Das Plangebiet wurde als Hausmülldeponie genutzt. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise für die Gründung der Gebäude, sowie für die Entwässerung, sind zu beachten. Das Gutachten befindet sich bei der Gemeinde Wäschenbeuren.
- 4.5 Grundwasserabsenkung  
Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung, sind unzulässig. Aus Gründen des Grundwasserschutzes darf kein Schlackenmaterial für Bauarbeiten eingesetzt werden.
- 4.6 Energie  
Im Sinne eines sparsamen und rationellen Energieeinsatzes wird empfohlen, auf die Verwendung von Strom, zu Heizwecken, zu verzichten.
- 4.7 Stromversorgung  
Die Neckarwerke werden zur Versorgung des Gebietes in das Gebäude auf der Parzelle 544/2 eine Trafostation einbauen.

Aufgestellt: Ottenbach, den 21.11.1991/  
14.05.1992/  
24.07.1992

Rudolf Kübler  
Freier Architekt

Rechtsmäßigkeit bestätigt mit  
Erlaß des Landratsamts Göttingen  
11. DEZ. 92

Die Abstimmung der zu wählenden Baumart ist jeweils vom Grundstückseigentümer mit der Gemeinde vorzunehmen.

Die Abstimmung der zu wählenden Baumart ist jeweils vom Grundstückseigentümer mit der Gemeinde vorzunehmen.

## TEXTTEIL

### LIEGENSCHAFTSKATASTER

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster für dir im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Flurstücke wird beurkundet. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Göttingen, den \_\_\_\_\_

#### LEGENDE

|     |                     |       |                            |
|-----|---------------------|-------|----------------------------|
| M0  | MISCHGEBIET         | Ü     | ÜBERSCHWEMMUNGS-<br>GEBIET |
| 0,4 | GRUNDFLÄCHENZAHL    | PFG 1 | PFLANZGEBOT MIT NR.        |
| 1,0 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | ○     | PFLANZGEBOT VON BÄUMEN     |

|            |   |     |   |
|------------|---|-----|---|
| mb 1       | HÖHENBESCHRÄNKUNG MIT NR (FESTLEGUNGEN S. TEXTTEIL)         | ○   | PFLANZGEBOT VON STRÄUCHER                                   |
| SD         | SATTELDACH  | --- | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL.<br>NUTZUNG                         |
| PD         | PULTDACH  | --- | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN                                     |
| DN 15°/30° | DACHNEIGUNG MIT GRADZAHL                                    | --- | LEITUNGSRECHT   |
| ---        | BAUGRENZE   | --- | ERDWALL   |
| ---        | BAULINIE  | --- | BÖSCHUNG  |
| ---        | WÄHLWEISE FIRSTRICHTUNG                                     | --- | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN<br>FÜR STELLPLATZE u/oder<br>GARAGEN |
| ---        | GRENZE DES RÄUMLICHEN<br>GELTUNGSBEREICHES                  | --- | BEREICH OHNE EIN- und<br>AUSFAHRT                           |
| ---        | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR<br>ERHALTUNG V. STRÄUCHER-BÄUMEN | --- |   |
| ---        | VERSORGUNGSANLAGE ELEKTRIZITÄT                              | --- |   |

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung gemäß BauGB § 2, Abs. 1  
am **12.12.1991**  
Beteiligung der Bürger gemäß BauGB § 3 Abs.1 vom **16.-20.12.91**  
Öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 vom **29.5.** bis **29.6.92**  
Auslegung bekannt gemacht am **21.5.92**  
Satzungsbeschluss gemäß BauGB § 10, Beschluss des Gemeinderats vom **30.7.92**  
Genehmigt gemäß BauGB § 11 durch Erlass des Landratsamtes Götting vom **11.12.1992**  
Rechtsverbindlich gemäß BauGB § 12 - Bekanntmachung im **Hilfungsblatt**  
vom **17.12.1992**

Ausgeföhrt: 14.12.1992

*Kübler*  
Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN WIESENTAL-SÜD

## Gemeinde Wäschenbeuren

### ARCHITEKTURBÜRO

RUDOLF KÜBLER  
FREIER ARCHITEKT  
7331 OTTENBACH  
F 411 FASANENSTR. 4

GEF.: 21.11.1991  
GEA.: 14.05.1992 / 24.7.92

MASSTAB 1:500