



Landkreis: Göppingen
Gemeinde: Wäschenbeuren
Gemarkung: Wäschenbeuren

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hockengasse- West

im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB

Teil II - Textteil

Bearbeitung:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 21-455

Aufgestellt,
Donzdorf den 02.12.2021/17.02.2022

**Rechtskräftig,
Wäschenbeuren, den 24.02.2022**



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 02.12.2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 09.12.2021
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 02.12.2021
- Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 09.12.2021
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange *gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB* vom 16.12.2021 bis 30.01.2022
- Als Satzung *gem. § 10 Abs.1 BauGB* beschlossen am 17.02.2022
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung *gem. § 10 Abs.3 BauGB* am 24.02.2022

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 24.02.2022

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Wäschenbeuren, den 23.02.2022

K. Vesenmaier, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Hockengasse-West“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,20ha. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 02.12.2021/17.02.2022 des Bebauungsplans „Hockengasse-West“ in Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und umgrenzt die Flurstücke Nr. 2727, 2732 und 2731. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 2728 (Heubeundstraße), 2729 und 2727/1. Die Flurstücke Nr. 2730/3 und 334/1 (Hockengasse) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 16.07.2021 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2021 |

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet - WA1 und WA2 § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

In WA I:

0,4 (0,8) = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb. Überschreitungen bis max. 0,8 mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind zulässig

In WA II:

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb.



1.2.2 Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

In WA II:

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

In WA I:

Es sind maximal 3 Vollgeschosse (Angabe im zeichnerischen Teil in römischen Zahlen) zulässig. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden.

In WA II:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (Angabe im zeichnerischen Teil in römischen Zahlen) zulässig. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden

Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen

BZH

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese maximalen Höhen beziehen sich auf die Bezugshöhe (BZH, siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil) als unteren Bezugspunkt. Maximale obere Bezugspunkte stellen - je nach Dachform - die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) und die Gebäudehöhe (GH) dar.

First- und Traufhöhe

Bei Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächern sind die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Traufhöhe maßgeblich. Die Firsthöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe Wand“ heranzuziehen. Die Traufhöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Gebäudehöhe

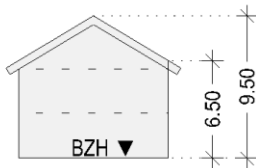
Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe heranzuziehen. Diese wird zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Oberkante der Attika gemessen. Dächer unter 10° Dachneigung gelten als Flachdächer.



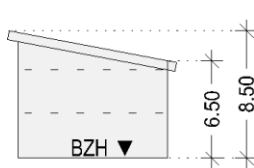
Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Pulldach		Flachdach (max. 9°)
	TH	FH	TH	FH	GH
WA I	-	-	-	-	10,00m
WA II	6,50m	9,50m	6,50m	8,50m	7,50m

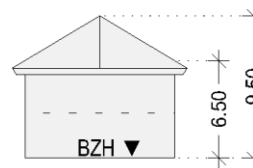
Dachform Sattel- und Walmdach:



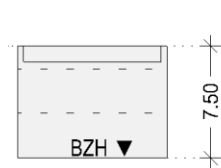
Dachform Pulldach:



Dachform Zeltdach:



Dachform Flachdach:



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 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Überschreitungen der Traufhöhe in Folge von Rücksprüngen sind auf maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig.

1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise



Es sind Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 u. 2 LBO, sowie eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge, überdachte Sitzplätze usw., dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50m überschreiten. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m muss jedoch eingehalten werden.



1.5 Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den im zeichnerischen Teil eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahmen können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

1.6.1 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

1.6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Ga, üSt) (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Werden Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) entlang öffentlicher Verkehrsflächen erstellt, so ist ein Mindestabstand von 1,00m zu diesen einzuhalten.

An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

1.6.3 Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1) § 9 Abs.(1) Nr.22 BauGB

Tiefgaragengebäude, d.h. bauliche Anlagen zu Parkierzwecken, die auch teilweise mit ihrem höchsten Punkt unterhalb der Geländeoberkante nach Geländemodellierung liegen, sind ausschließlich in den für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1) gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragengebäude sind mit maximal 1 Garagengeschoss zulässig.

Im Bereich von aus dem Gelände herausragenden Teilen der Tiefgaragen nach Geländemodellierung ist auf deren Oberkante eine mindestens 30cm dicke Oberboden- bzw. Humusschicht aufzutragen. Diese Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Schächte der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Tiefgaragen (bspw. Licht- und Entlüftungsschächte).



1.7 Verkehrsflächen, Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung §§ 9 Abs.1 Nr.26 i.V. mit § 126 Abs.1 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

- 1) Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.
- 2) 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 zu dulden.
- 3) Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

1.8 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

In WA I:

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von 30m³ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden diese Nebenanlagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, ist zu diesen ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO - die keine Gebäude sind - sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In WA II:

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von 20m³ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden diese Nebenanlagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, ist zu diesen ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO - die keine Gebäude sind - sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung § 9 Abs.1a BauGB

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs festgesetzt:

- a) Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.



- b) Eingriffe in das Schutzgut Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist, wenn möglich, einer Wiederverwendung zuzuführen.

1.10 Maßnahmen der Grünordnung

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden; es ist auf die Verwendung von autochthoner (einheimischer) Herkunft des Pflanzmaterials zu achten. Nadelgehölze sind unzulässig.

1.10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB



An den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbaumstandorten sind Bäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten kann um bis zu 5m abgewichen werden.

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum aus der unten stehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.

1.10.2 Begrünung von Flachdächern § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB

Regelung in den örtlichen Bauvorschriften.

1.10.3 Pflanzliste

Für Anpflanzungen sind die Gehölzarten aus dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit der Gebietspezifikation „Wäschenbeuren“ zu verwenden.

Das Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ kann unter folgendem Link eingesehen werden: <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/10237>.

1.11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Vorgaben für die Ausführung:

Abbrucharbeiten an Gebäuden sind in dem Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar auszuführen.



1.12 Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für die Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. staubdichte Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insektentötenden Lampengehäuse verwendet werden.

1.13 Gehrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Für die mit GR bezeichnete Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.



2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und -neigung der Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude

Zulässige Dachformen gemäß zeichnerischem Teil sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD). Zulässige Dachneigungen sind:

Satteldach	20° - 40°
Walmdach	20° - 40°
Pultdach	10° - 25°
Zeltdach	20° - 30°
Flachdach	0° - einschl. 9°

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Sattel- oder Kastenform zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Form zulässig. Dachaufbauten über einer Breite von 5,00m sind unzulässig.

Ausnahmsweise können 2 Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche zugelassen werden, sofern die einzelnen Aufbauten jeweils 2,50m nicht überschreiten. Hierbei muss die Form einheitlich gewählt werden. Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten: vom Ortgang 1,50m / vom First 0,50m.

2.1.3 Dachdeckung

Bei allen den geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung oder Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen; ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dachbegrünung

Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachung von Terrassen, überdachte Stellplätze, etc.), Dachflächen zur Solarenergiegewinnung und Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig.



Ausnahme: Anlagen für Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, ist eine Attika zu errichten. Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.

2.1.3 Fassaden

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze, grellfarbige und reflektierende Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie im Fassadenbereich sind unzulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen; ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2.2 Antennen *§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO*

Pro Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig. Parabolantennen sind in der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90m aufweisen.

2.3 Stellplatzanzahl *§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO*

Pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze herzustellen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

2.4 Gestaltung der Stellplätze, Betriebs- und Nebenflächen *§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO*

Die nichtüberbauten Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend heimischen Pflanzen zu gestalten. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30cm Oberboden anzulegen. Hierfür kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigung der Stellplätze sowie der Betriebs- und Nebenflächen ist mit sickerfähigen, offenen Belagsarten durchzuführen, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Als mögliche Belagsarten können wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen verwendet werden.



2.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen** § 74 Abs.1 Nr.3 und § 10 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis maximal 3,0m zugelassen. Maßgebliche Bezugsebene ist das Bestandsgelände nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg sind ungeachtet dieser Festsetzung zu beachten.

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 überbaubarer Grundstücksflächen in Folge von geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen ist in 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 eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 4LBodSchG zu berücksichtigen.

2.6 **Einfriedungen und Stützmauern** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.6.1 **Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen**

Es sind folgende Alternativen zulässig:

- a) Holzzäune mit senkrechter Lattung
- b) Drahtzäune, Stabgitter. Ausnahme: Maschendrahtzäune sind unzulässig.
- c) Geschnittene Hecke (Verweis auf Pflanzliste)

Tote Einfriedungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50m; Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,80m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Werden Einzäunungen als bauliche Anlagen der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o.Ä.) errichtet, so sind diese bodenfrei auszuführen.

2.6.2 **Einfriedungen als Sichtschutz**

Zusätzlich sind Einfriedungen als Sichtschutz auf einer Gesamtlänge pro Grundstück bis 6,00m und einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig. Bei Grundstücken die an einen Spielplatz grenzen, können Ausnahmen von der maximal zulässigen Gesamtlänge zugelassen werden.

Bei der Verwendung von Gabionen sind diese nach einer maximalen zusammenhängenden Länge von 2,50m durch geschnittene Hecken zu unterbrechen. Die Errichtung



von Einfriedungen als Sichtschutz ist im Bereich der verkehrsflächenzugewandten Grundstückseiten unzulässig.

2.7 Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushalts ist der jeweilige Eigentümer zur Dachflächen- und Oberflächenwasserrückhaltung von unbelastetem Regenwasser verpflichtet. Die Art der Regenwasserrückhaltung ist zu wählen aus:

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen muss mindestens 2m^3 pro 100m^2 angeschlossener, versiegelter Dachfläche betragen. Der zulässige Ablauf beträgt $0,2\text{l} / \text{s} / 2\text{m}^3$.
2. Extensive 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 der Nachweis zur ausreichenden Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück beizulegen.

Die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstalltionen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 sind zu beachten.



3 Hinweise

3.1 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 anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorlVO).

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

3.2 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig von Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt 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.

3.3 Starkniederschlag

Es ist zu beachten, dass bei Starkniederschlag Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließen und gegebenenfalls Schaden an und in den Gebäuden verursachen kann. Es wird dringend empfohlen die geplanten Gebäude vor Starkniederschlag zu schützen. In der Detailplanung sollte die schadstofflose Ableitung dieses wild abfließenden Wassers mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes abgestimmt werden.



3.4 **Boden, Bodenschutz, Geotechnik**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten.

Die Flächen zum Bodenauftrag sind mit dem Landratsamt Göppingen, Bodenschutz, abzustimmen.

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) abzuschieben. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten (Verweis auf Nr. 1.9 b) dieses Bebauungsplans).

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^3$) ausgeführt werden.

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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation (Unterjura).



Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

In den Gesteinen der Arietenkalt-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grünungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde / Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 - 50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.6 Einsatz erneuerbarer Energien

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:



- Der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solarenergieanlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Unterbringung von Schornsteinen auf Norddächern (Verschattung)

3.7 Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Begehung des abzureisenden landwirtschaftlichen Gebäudes und des Umfelds durch Hr. Dipl.Ing. (FH) K. Saur durchgeführt. Verweis auf das Gutachten „Abriss landwirtschaftliches Gebäude und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Flurstücksnummer 2727, Gemarkung Wäschenbeuren“.

Des Weiteren ist folgender Hinweis zu beachten:

- Um das Tötungsrisiko europäischer Vogelarten nicht signifikant zu erhöhen sind großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) zu versehen. Alternativ sind Glaselemente herzustellen, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Hinweise können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (im Internet verfügbar) entnommen werden.

3.8 Landwirtschaft

Das Gebiet grenzt Richtung Südwesten unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

3.9 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung von 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 wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion.
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung entfalten.

3.10 Gestaltung von Gartenanlagen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (außer Spritzschutzstreifen unmittelbar um die Gebäude (max. 50 cm breit) sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.11 Aufzuhebende Festsetzungen

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