



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Wäschenbeuren  
Gemarkung: Wäschenbeuren

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## Wilmet, 4. Änderung

- im beschleunigten Verfahren -

## Textteil und 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. 21-082**

Aufgestellt: Donzdorf, den

25.03.2021 / 10.06.2021

### Rechtskräftig:

Bebauungsplan Wilmet:	08.01.1987
1. Änderung:	10.07.1997
2. Änderung:	25.04.2013
3. Änderung:	09.04.2015
<b>4. Änderung:</b>	<b>17.06.2021</b>

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 25.03.2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 31.03.2021
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 25.03.2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 31.03.2021
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 08.04.2021 bis 10.05.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 10.06.2021
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 17.06.2021
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 17.06.2021**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wäschenbeuren, den

---

K. Vesenmaier, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil, in Kraft getreten am 08.01.1987, sowie den Änderungen 1 bis 3 behält, ausgenommen die in dieser Änderung vorgenommene Änderung, seine Gültigkeit.

Anmerkung: die vorliegende Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Umwandlung von einem GE- zu einem GEe-Gebiet. Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Wilmet übertragen. Die in schwarzer Schrift dargestellten Festsetzungen gelten für den Bebauungsplan Wilmet einschließlich der Änderungen 1 bis 4, die in grauer Schrift dargestellten Festsetzungen beziehen sich auf den Geltungsbereich einschließlich der Änderungen 1 bis 3.

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

#### 4. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

#### 1. Änderung, 10.07.1997

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 06.05.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.01.1990

#### Bebauungsplan Wilmet, 08.01.1987

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 06.07.1979

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 01.10.1977

### A.2 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 25.03.2021 / 10.06.2021 des Bebauungsplans „Wilmet, 4. Änderung“ in Wäschenbeuren. Er umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 1495/8.

Der Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wilmet“ vom 08.01.1987 beinhaltet die Flurstücke Nr. 1495/1, 1495/2, 1495/3, 1495/4, 1495/5, 1495/6, 1495/9, 1495/11, 1495/12 und 1495/13 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1495 (Str. „Im Gewerbegebiet“), 1495/10, 3012/1 (Heuhofstraße) und 4166 (Str. „Hinter dem Hag“).

Der Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung vom 10.07.1997 beinhaltet Teilflächen des Flurstücks Nr. 1495/10.

### A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit §§ 5 und 8 BauNVO

##### 1.1 MDe - Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung

Folgende Nutzungen sind **zulässig**:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

2. Sonstige Wohngebäude
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
4. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind **unzulässig**:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Tankstellen

#### 1.2 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEE)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Folgende Nutzungen sind **zulässig**:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind

Folgende Nutzungen sind **unzulässig**:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
4. Einzelhandelsbetriebe

## **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 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 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs.2 BauNVO

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angegebene Wert für die Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Maximalwert angegeben.

### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse (Bsp. II, hier in römischen Zahlen) gilt als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen §§16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Geländeschnitten festgesetzt.

Diese Erdgeschossfußbodenhöhen stellen den unteren Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GBH) gemäß Planeinschrieb (9,50m bzw. 11,00m) dar. Dieses Maß gilt sowohl für die Firsthöhe bei Satteldächern als auch für die maximale Oberkante bei Flachdächern.

#### Zusätzliche Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung

*Die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe (BZH) ist in absolutem Wert über NN angegeben. Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt (Bezugshöhe, BZH) und oberstem Punkt des Gebäudes bzw. der Dachhaut.*

## **3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

### 3.1 offene Bauweise (o)

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

### 3.2 abweichende Bauweise (a)

Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Diese wird gemäß der offenen Bauweise festgelegt, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **4 Stellung baulicher Anlagen**

Die im Lageplan eingetragenen Hauptrichtungen (Gebäudelängsseiten) der Gebäude sind einzuhalten.

## **5 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie und ist unverbindlich.

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung der Randeinfassungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) zu dulden.

## **6 Flächen für Aufschüttungen**

IM Bereich des Pflanzgebotes zwischen MDe und GEE darf ein Schutzwall bis zur Höhe von 1,50m über natürlichem Gelände aufgeschüttet werden.

## **7 Flächen mit Leitungsrecht**

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

1. LR1

Leitungsrecht für eine Wasserleistung zugunsten der Landeswasserversorgung (Verweis auf Hinweise zum Bebauungsplan)

2. LR2

Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde

## 8 Maßnahmen der Grünordnung

### 8.1 Pflanzgebote für das Anpflanzen Sträuchern

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen in unregelmäßiger Anordnung zu versehen. Es sind vorrangig zu verwenden: Kolkwitzie, Eberesche, Mehlbeere, Hasel, Scheinquitte, Feldahorn, Pfeifenstrauch, Feuerdorn, Pfaffenhütchen, Roter Holunder.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## B.1 Rechtsgrundlagen

### 4. Änderung

Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

#### 1. Änderung, 10.07.1997

Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995

#### Bebauungsplan Wilmet, 08.01.1987

Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983

## B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 25.03.2021 / 10.06.2021 des Bebauungsplans „Wilmet, 4. Änderung“ in Wäschenebeuren. Er umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 1495/8.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wilmet“ vom 08.01.1987 beinhaltet die Flurstücke Nr. 1495/1, 1495/2, 1495/3, 1495/4, 1495/5, 1495/6, 1495/9, 1495/11, 1495/12 und 1495/13 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1495 (Str. „Im Gewerbegebiet“), 1495/10, 3012/1 (Heuhofstraße) und 4166 (Str. „Hinter dem Hag“).

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung vom 10.07.1997 beinhaltet Teilflächen des Flurstücks Nr. 1495/10.

## **B.3 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **1. Dachform und Dachneigung**

#### 1.1 Dorfgebiet (MDe)

Für das Gebiet MDe (Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung) gilt:

Dachform: Satteldach, auch mit abgewalmtem Giebel zulässig

Dachneigung: bei 1 Vollgeschoss (I) 40° - 45°

Bei 2 Vollgeschossen (II) 25° - 30°

Dachdeckung: Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe

### **2. Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### 2.1 Farbgebung

Die Putzflächen sind in hellen bis erdfarbenen Farbtönen auszuführen. Glatte und glänzende Fassadenoberflächen (ausgenommen Verglasungen) sind unzulässig.

#### 2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Auf der Nordseite der Straße „Im Gewerbegebiet“ sind Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche unzulässig (Leitungstrasse Landeswasserversorgung).

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme versiegelter Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) als Grünflächen zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## **HINWEISE**

### **1. Allgemeine 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 Geländehöhen und Stützmauern.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

## **2. Naturschutz**

### Bepflanzung

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere in der Fläche mit Pflanzgebot entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollen Ziergehölze wie beispielsweise Perlmutterstrauch, Kolkwitzie, Scheinquitte, Pfeifenstrauch, Feuerdorn, nicht verwendet werden.

### Insektenschutz

Bei der Außenbeleuchtung darf ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen werden folgende Anforderungen 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 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilber-Hochdruckdampflampen 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 unzulässig.

# BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Wie den Festsetzungen entnommen werden kann, beschränkt sich die Änderung auf die Wandlung einer bisherigen Gewerbefläche in eine Gewerbefläche, welche ausschließlich Nutzungen erlaubt, die sich nach dem Störgrad an den Vorgaben von Mischgebieten orientieren (eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE).

Hintergrund der aktuellen Änderung ist die gleichzeitig stattfindende 2. Änderung des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“ auf der Ostseite des Bebauungsplans „Wilmet“. An das bisherige Gewerbegebiet ohne Einschränkungen werden künftig Mischgebietsflächen grenzen und nicht mehr wie bislang eingeschränkte Gewerbeflächen.

Dieser Umstand würde die Nutzung des aktuellen Geltungsbereiches einschränken, da die möglichen Lärmemissionen des Gewerbegebiets zu Nutzungskonflikten mit der künftig eng benachbarten Mischgebietsnutzung führen können. Der Bestandsschutz des Betriebes wäre gefährdet, wenn dieser anstelle der Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet die um 5 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einhalten müsste. Da die bislang erfolgte Nutzung der Gewerbeflächen vor einiger Zeit aufgegeben wurde und derzeit keine Nutzung innerhalb der Gewerbefläche stattfindet, steht einer Umwandlung des Gewerbegebiets in ein eingeschränktes Gewerbegebiet nichts entgegen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und die hierin festgesetzte Einschränkung der Gewerbefläche wird möglichen Nutzungskonflikten zuvorgekommen und diesen bereits im Voraus begegnet. Rücksprachen zwischen dem Eigentümer der Gewerbefläche und der Gemeindeverwaltung wurden bereits geführt, das Einverständnis des Flächeninhabers liegt vor.

Doch nicht nur eventuellen Konflikten mit dem sich östlich anschließenden Mischgebiet wird durch die Änderung vorgebeugt, auch kann eine zukünftige Entwicklung von sich nördlich anschließenden Außenbereichsflächen flexibler und je nach künftigen Erfordernissen gestaltet werden. So ist beispielsweise die Ausweisung weiterer eingeschränkter Gewerbeflächen, nicht eingeschränkter Gewerbeflächen, aber auch weiterer Mischgebietsflächen in dem im Flächennutzungsplan als „künftige Gewerbefläche“ ausgewiesenen Gebiet möglich. Eine entsprechende Ortslagenerweiterung ist derzeit zwar nicht Bestandteil gemeindlicher Planungen, doch kann durch die aktuelle Bebauungsplanänderung zukünftig leichter auf vorhandene Nachfragen reagieren.

Um darüber hinaus dem Bestimmtheitsgebot hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen nachzukommen, wird die Angabe eines unteren Bezugspunktes in Form einer Bezugshöhe in Meter über NN in die Festsetzungen der aktuellen Änderung aufgenommen. Um hierdurch entstehende Auswirkungen auf die bestehenden baulichen Anlagen zu minimieren, wurde als Bezugshöhe die Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptgebäudes gemäß dem zugehörigen Bauantrag festgesetzt. Da dieser untere Bezugspunkt bereits mit der Unteren Baubehörde im Rahmen des Bauantragverfahrens abgestimmt worden ist, kann von seiner Rechtmäßigkeit ausgegangen werden. Durch dieses Vorgehen werden bereits bestehende und rechtmäßige Gegebenheiten baurechtlich gesichert, Änderungen für den Flächeneigentümer bzw. den baulichen Bestand ergeben sich nicht.

### **3. Lage des Plangebiets**

Der Planbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Wäschenbeuren und umfasst eine Fläche von ca. 0,28ha. Das Plangebiet ist von Verkehrs-, Gewerbe- und Außenbereichsflächen umgeben. Innerhalb des Grundstücks befindet sich bereits eine bauliche Anlage, deren gewerbliche Nutzung aber bereits aufgegeben worden ist, s.o..

### **4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen weist die Fläche entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Gewerbefläche aus, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

### **5. Bestehendes Planungsrecht**

Wie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden kann, befindet sich der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wilmet“ bereits innerhalb dessen Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan „Wilmet“ wurde am 08.01.1987 zur Rechtskraft geführt und zwischenzeitlich 3mal geändert.

Die 1. Änderung erlaubte eine größere Dimensionierung der Baukörper innerhalb eines Teilbereichs von Flurstück Nr. 1495/10. Die zweite und dritte Änderung erfolgten indirekt durch die Erweiterung der angrenzenden Bebauungspläne „Kapellenweg - Wilmet II“ im Rahmen der 6. Änderung vom 25.04.2013 sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“ vom 09.04.2015.

Die aktuelle Änderung bietet die Gelegenheit, alle Änderungen in einem Planwerk zusammenzufassen und somit die bestehenden Festsetzungen übersichtlich darzulegen.