



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Wäschenbeuren
Gemarkung: Wäschenbeuren

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

Wilmet III / Heuhof, 2. Änderung

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. 19-042

Aufgestellt:

Donzdorf,

17.09.2020 / 25.03.2021 / 10.06.2021

Rechtskräftig:

Wäschenbeuren, den 17.06.2021

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 17.09.2020
 - Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 01.10.2020
 - Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 17.09.2020
 - Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 01.10.2020
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 09.10.2020 bis 11.11.2020
 - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 25.03.2021
 - Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 31.03.2021
 - Erneute 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 09.04.2015, sowie der rechtskräftigen 1. Änderung vom 24.11.2016, behält ausgenommen die in dieser Änderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit. Die dargestellten Ergänzungen oder Änderungen sind mit Datum ihrer Rechtskraft Bestandteil der Satzung und ergänzen oder ersetzen die entsprechenden seither gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Dieser Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Grenze von 20.000m² 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

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),
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBI S. 313)

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

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus Teil I: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.09.2020 / 25.03.2021 / 10.06.2021 des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof, 2. Änderung“ in Wäschenbeuren. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1283, 3012/1 („Heuhofstraße“), 4164/1 und 4165/1. Die Flurstücke Nr. 4164, 4165 und 4165/2 liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs, die Flurstücke Nr. 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163 und 4166 (Straße „Hinter dem Hag“) zu Teilen.

A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit §§ 4,6 und 8 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind **zulässig**:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Die Nutzung Einzelhandelsbetrieb (Anmerkung: Definition „Einzelhandelsbetrieb“ siehe unter Hinweisen Nr.9) nach § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO ist zulässig, sofern sie folgenden besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§1 Abs.4 Nr.2 BauNVO) nicht widerspricht:

Insgesamt sind innerhalb der Mischgebietsflächen maximal 800m² Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Diese 800m² werden gleichermaßen auf alle im Geltungsbereich liegenden Mischgebietsgrundstücke aufgeteilt, Berechnung:

$$\frac{800\text{m}^2 \text{ Gesamtfläche Einzelhandel}}{\text{Anzahl der Mischgebietsgrundstücke}} = \text{Einzelhandelsverkaufsfläche je Mischgebietsgrundstück}$$

Wird auf einem der Grundstücke diese errechnete Zahl unterschritten, so wird die Differenz auf die anderen Grundstücke gleichermaßen verteilt.

Ausnahme: Diese Bestimmungen gelten nicht für Tankstellen, Kioske und Backshops sowie Verkaufsflächen von gewerblichen Einrichtungen, die per Definition nicht unter „Einzelhandelsbetriebe“ fallen.

Die Nutzung Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 und Abs.3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

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. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO).

Die Nutzung Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei baulichen Anlagen im MI-Gebiet sind jeweils maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

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 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

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

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die Gebäudehöhen nach A3 Punkt 2.3 eingehalten werden (vgl. hierzu § 16 Abs.6 BauNVO).

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

Die im Lageplan eingetragenen Bezugshöhen (BZH) sind in absoluten Werten in Meter über NN angegeben. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (FH = maximale Firsthöhe, TH = maximale Traufhöhe und WH = maximale Wandhöhe) beziehen sich immer auf die eingetragenen Bezugshöhen (BZH).

Sattel- und Pultdächer

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß gemessen zwischen der Bezugshöhe als unterem Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Flachdächer

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe maßgeblich. Diese bemisst sich zwischen der Bezugshöhe (BZH) als unterem Bezugspunkt und der Oberkante Attika.

2.3.1 Festsetzungen im MI-Gebiet

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Dachform Satteldach:
 - a. Firsthöhe (FH): maximal 11,00m
 - b. Traufhöhe (TH): maximal 7,50m
- b) Dachform Flachdach (FD):
 - a. Wandhöhe (WH): maximal 10,50m
- c) Dachform Pultdach:
 - a. Firsthöhe (FH): maximal 10,50m
 - b. Traufhöhe (TH): maximal 9,00m

2.3.2 Festsetzungen im GEe-Gebiet

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Dachform Satteldach und Pultdach:
 - a. Firsthöhe (FH): maximal 13,00m
 - b. Traufhöhe (TH): maximal 11,00m
- b) Dachform Flachdach:
 - a. Wandhöhe (WH): maximal 12,00m

2.3.3 Ausnahme

Der untere Bezugspunkt (BZH) darf im gesamten Geltungsbereich um 20cm unter- bzw. überschritten werden, wenn topografische Gegebenheiten es erfordern.

2.3.4 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 festgesetzte Gebäudehöhe.

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

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

3.1 abweichende Bauweise (a)

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

3.2 Zulässige Hausformen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

4 Stellung baulicher Anlagen

4.1 Im MI-Gebiet:

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.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von 20m² innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werden diese Nebenanlagen an zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Flächen für Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß zeichnerischem Teil zulässig. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

6.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei offenen Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 50cm zur Nachbargrenze einzuhalten.

7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planeinschrieb bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.6 LBO ist zulässig:

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5m vor die Außenwand vortreten,
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5m sind, nicht mehr als 1,5m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2m entfernt bleiben.

8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:

1. Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
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 ebenfalls zu dulden.
3. Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

9 Maßnahmen der Grünordnung

9.1 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Pflanzungen im Plangebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus unten stehender Pflanzliste zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte können vom dargestellten Standort um bis zu 5,0m verschoben werden.

Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

9.2 Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Endwuchshöhe (Liste RWE)
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i> *	16 - 20m
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	8 - 10m
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	bis 6m
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	bis 7m
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i> *	über 20m
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	11 - 15m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	bis 4m
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	bis 3m
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	bis 4m
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	11 - 15m
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	über 20m
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	bis 6m
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	8 - 10m
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	10 - 20m
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	8 - 10m
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	bis 4m
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	bis 5m
Über die oben genannten Arten ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und Kultursorten gepflanzt werden.		

* Bei den gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen

9.3 Beseitigung von Vegetationsstrukturen

Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störung von Arten grundsätzlich zu vermeiden, wird festgesetzt, die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit vorzunehmen. Rodungen sind ausschließlich in der vom NatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Zeiträume sind in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen.

9.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden Bereiche als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Beschreibung der Flächen und der Maßnahmen im Einzelnen ergeben sich aus dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Erläuterungsbericht) des Büro Saur vom 12.08.2014.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Es werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Gehwege festgesetzt. Von den Verkehrsflächen sind Abstände von mindestens 1,0m mit neu zu errichtenden Garagen und Carports einzuhalten. Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

Öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Für den Ausbau der öffentlichen Parkplätze wird die Verwendung offenporiger Beläge festgesetzt (wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.09.2020 / 25.03.2021 / 10.06.2021 des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof, 2. Änderung“ in Wäschenbeuren. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1283, 3012/1 (Heuhofstraße), 4164/1 und 4165/1. Die Flurstücke Nr. 4164, 4165 und 4165/2 liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs, die Flurstücke Nr. 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163 und 4166 (Straße „Hinter dem Hag“) zu Teilen.

B.3 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude

Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) gemäß Planeinschrieb. Die Darstellung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

1.2 Dachgauben, Dachgiebel, Quergiebel und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dachgiebel, Quergiebel und Zwerchgiebel sind nur in Sattel- oder Kastenform zulässig. Pro Dachfläche ist eine Gaube oder ein Giebel mit einer maximalen Breite von 5,00m zulässig. Als Ausnahme sind 2 Dachgauben zulässig, sofern die Breite der einzelnen Gauben 2,50m nicht überschreitet. Hierbei muss die Dachform einheitlich gewählt werden.

Mit Dachformen sind folgende Abstände einzuhalten:

vom Ortgang: 1,50 m

vom First: 0,50 m

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

2.1 Dachflächen

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° sowie Flachdächer die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

2.2 Außenwandflächen

Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle - insbesondere schwarze - Farben, sowie reflektierende Materialien.

Geschlossene Außenwandflächen ab einer Länge von 10m und ohne Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Fassadenbereich sind partiell, mindestens alle 10m, mit Rankgewächsen zu begrünen. Im MI-Gebiet sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Fassadenbereich unzulässig.

2.3 Gestaltung von Glasflächen

Große transparente Glasflächen an exponierten Stellen an Gebäuden und insbesondere Durchsichten sind zu vermeiden.

Ist der Einsatz von großen Glasflächen unverzichtbar, sind Glastypen mit geringen Außenreflexionsgrad (maximal 15%) und zusätzlicher, hoch wirksamer Markierungen („Vogelschutzglas“) oder halbtransparente Glasflächen zu verwenden. Dies gilt im Besonderen für nach Süden ausgerichtete Glasflächen.

3. Werbeanlagen und Verkaufsautomaten

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der umgebenden städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

4. Antennen

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

5. Gestaltung der Stellplätze sowie Betriebs- und Nebenflächen

Die nichtüberbaubaren Flächen sind grüngärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30cm Oberboden anzulegen. Dazu kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigungen der Stellplätze sowie der Betriebs- und Nebenflächen sind mit sickerfähigem, offenporigem Belag auszuführen. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Die Anlage von Stellplätzen in Gruppen ist so zu gestalten, dass nach jeweils 6 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis maximal 1,0m zugelassen. Maßgebliche Bezugsebene ist das Bestandsgelände nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände der Nachbargrundstücke vorzunehmen.

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 überbauter Grundstücksflächen in Folge von geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen ist 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 des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden gemäß § 4 LBodSchAG zu berücksichtigen.

7. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist die Außenseite maßgebend - dies ist bei der Pflanzung zu beachten. Pflanzen sind gemäß der obigen Pflanzlisten zu wählen.

Tote Einfriedungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,80m, Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,80m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist deren Höhenlage nach Vollausbau als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.

Die endgültige Höhenlage nicht überbauter Grundstücksflächen in Folge von geplanten selbstständigen Stützmauern ist den Baugenehmigungsunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

Wenn Einzäunungen als bauliche Anlagen der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o. Ä.) errichtet werden, sind diese bodenfrei auszuführen.

7.1 Im MI-Gebiet sind folgende Alternativen zulässig:

- a) Holzzäune mit senkrechter Holzlattung bis 0,80m Höhe ohne Längenbeschränkung
- b) Geschnittene Hecke bis 1,80m Höhe ohne Längenbeschränkung. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden.

Zusätzlich sind Holzzäune als Sichtschutz auf einer Gesamtlänge pro Grundstück bis 6,00m und einer maximal zulässigen Höhe bis 1,80m zulässig. Die Errichtung dieser im Bereich verkehrsfächenzugewandten Grundstücksseiten ist unzulässig.

Bei der Verwendung von Gabionen sind diese nach einer maximal zusammenhängenden Länge von 3,00m durch geschnittene Hecken zu unterbrechen. Die maximal zulässige Höhe von Gabionen beträgt 1,80m. Die maximal zulässige Gesamtlänge der Gabionen beträgt 20% des jeweiligen Grundstücksumfangs.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

7.2 Im GEE-Gebiet

Zusätzlich zu den Regelungen aus 7.1 sind Drahtzäune bis zu 2,00m Höhe zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

8. Anlegen von privaten Stellplätzen § 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 private Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

9. Dachflächenwasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

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

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen soll mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelte Dachfläche betragen.

Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll 0,2l / s / 2m³ betragen.

Sofern das in Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen – Gesundheitsamt anzuzeigen.

2. Einer extensiven 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 ein Regenwasserrückhaltungsnachweis beizulegen.

Des Weiteren sind die DIN1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN1988 (Trinkwasserinstallationen), sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

10. Insektenverträgliche Beleuchtung § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB

Für die 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 3000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 – 630 nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen 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 nicht zulässig.

HINWEISE

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 und anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

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

2. Grundwasser

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

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

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen ist zu beachten.

3.1 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) abzuschleppen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm³) ausgeführt werden.

3.3 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.

3.4 Bodenkundliche Begleitung

Es wird angeregt die Erschließungsarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung begleiten zu lassen und ein Bodenmanagement zu erstellen.

4. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Umweltschutzamt – Fachbereich Technik sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

5. Geotechnik

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten können dem bestehenden geologischen Kartenwerk des Landesamts entnommen werden (www.lgrb-bw.de).

6. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zu Tage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 – 503 18 -0; 0173 – 9017 764; r.rademacher@landkreis-goepplingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz 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 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

7. Einsatz erneuerbarer Energien

Zur nachhaltigen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dächern empfohlen. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.

8. Landeswasserversorgung

Im Planbereich nördlich der Heuhofstraße befinden sich mehrere Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung. Deren Lage ist dem zugehörigen Teil I – Zeichnerischer Teil zu entnehmen. Alle Aussagen laut Schreiben der Landeswasserversorgung vom 12.09.2014.

Es handelt sich dabei um die seit dem Jahr 2008 dauerhaft stillgelegten Trinkwasserleitungen Fallleitung 1, Fallleitung 2 mit parallel verlegten Fernmeldekabel, den an der Oberfläche abgebrochenen ehemaligen Entleerungsschacht Nr. 2.340 und um die davon wegführende Entleerungsleitung 200 B.

Die genannten Betriebsanlagen sind Eigentum der Landeswasserversorgung und müssen im Rahmen der Erschließung des Baugebiets aus den Grundtücken entfernt werden. Der weitere Umgang mit diesen Betriebsanlagen soll zwischen der Gemeinde Wäschenbeuren und der Landeswasserversorgung festgelegt werden. Die aktuell dingliche Sicherung der betroffenen Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

Flist.-Nr.	Falleitung 1	Falleitung 2 + Fm-Kabel	Fm-Kabel	Entleerungsleitung von Schacht 2.340	Hinweis
1275		x			
1277	x	x		x	
1278	x	x			
1282	x	x			Schacht 2.340 teilweise abgebrochen
1274			x		

Anmerkung: Die Dienstbarkeiten wurden im Rahmen und Vollzug der Flurbereinigung Wäschenbeuren 1992 in das Grundbuch von Wäschenbeuren eingetragen. Übersicht nur nachrichtlich, kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Löschung der eingetragenen Dienstbarkeiten wird im Rahmen der Grundstücksneuordnung vollzogen werden.

9. Definition „Einzelhandelsbetrieb“

„Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen.“

Definition aus Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass).

BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass und Aufgabenstellung

Um aktuellen Anfragen entgegen zu kommen, sollen Flächen, die bisher als eingeschränkte Gewerbeflächen festgesetzt waren, künftig als Mischflächen genutzt werden können. In diesem Zusammenhang werden zudem die Bezugshöhen gemeinsam mit den Baugrenzen angepasst. Eine weitere Änderung der Festsetzungen betrifft die Regelungen zu Gabionen im Mischgebiet.

Im Bereich der Gewerbeflächen werden die bestehenden Baufenster zusammengeführt, um die Grundstücke zusammenhängend nutzen zu können.

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Wäschenbeuren und umfasst eine Fläche von ca. 1,51ha. Das Plangebiet ist von Verkehrs-, Gewerbe-, Grün- und Außenbereichsflächen umgeben.

Die Flurstücke Nr. 4164, 4165 und 4165/2 befinden sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan, die Flurstücke Nr. 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163 und 4166 (Straße Hinter dem Hag) teilweise. Außen wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke Nr. 1283, 2012/1 (Heuhofstraße), 4164/1 und 4165/1 begrenzt.

4. Flächennutzungsplan

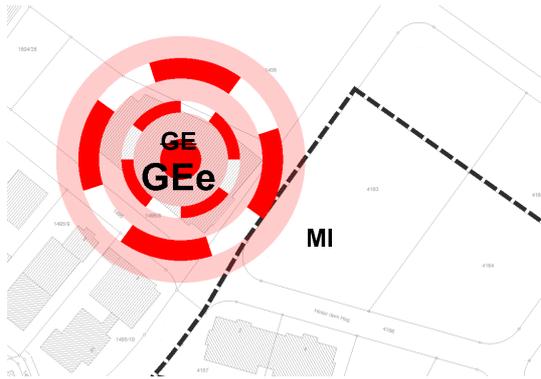
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen und der im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof“ von 2015 vorgenommen Flächennutzungsplanänderung ist ein Teil des Gebiet als Fläche für Gewerbe und Grünfläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Bestehendes Planungsrecht

Vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“, rechtskräftig seit 09.04.2015 sowie des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 24.11.2016, maßgebend. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden zum größten Teil in den Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof, 2. Änderung“ übertragen.

Die vorliegende Änderung umfasst eine teilweise Umnutzung der bestehenden Gewerbeflächen hin zu Mischflächen, angepasste Regelungen zu Gabionen sowie Vergrößerungen der Baufenster zur wirtschaftlicheren Nutzung der Flächen. In diesem Zuge werden auch die unteren Bezugshöhen teilweise angepasst.

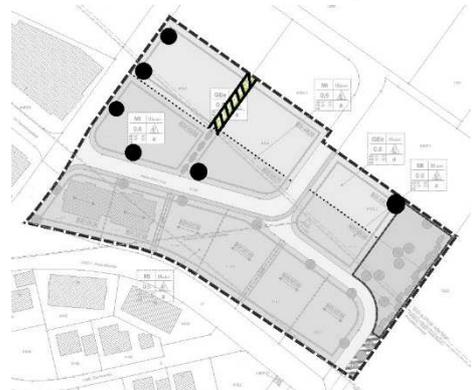
Durch die Wandlung von Gewerbe- zu Mischflächen können Nutzungskonflikte bzgl. Lärmemissionen der benachbarten Gewerbefläche (gegenüberliegende Straßenseite, Flurstück Nr. 1495/8) nicht ausgeschlossen werden. Der Bestandsschutz des Betriebes wäre gefährdet, wenn der dieser anstelle der Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet die um 5 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten müsste.



Um diesem Umstand bereits im Vorfeld begegnen zu können, wird zeitlich zur vorliegenden Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan „Wilmet“ geändert, dessen Geltungsbereich die genannte Gewerbefläche umfasst. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wilmet“ wird die Gewerbefläche in eine eingeschränkte Gewerbefläche gewandelt, in welcher nur noch Nutzungen zulässig sind, die den Störgrad eines Mischgebiets nicht überschreiten.

6. Naturschutz

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind durch die aktuelle Änderung zwar keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, doch entfallen durch deren Festsetzungen bilanzierte Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans „Wilmet III / Heuhof“ von 2015. Konkret handelt es sich um einen Teilbereich der Strauchpflanzungen mittig des oberen Quartiers sowie um 6 Einzelbaumpflanzungen mit Pflanzgebot.



Nach überschlägiger Berechnung von Seiten des Landratsamts (Umweltschutzamt, Naturschutz), ergibt sich durch die entfallenen Maßnahmen ein Ökopunktedefizit von ca. 8.000 Ökopunkten. Gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Wilmet III / Heuhof“ von 2015 erzielten die damaligen Maßnahmen einen Überschuss von 6.753 Ökopunkten. Darüber hinaus verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Festsetzung von Mischnutzung anstelle von gewerblicher Nutzung. Grob überschlagen lassen sich hierdurch ca. 6.500 Ökopunkte „einsparen“:

Innerhalb des Geltungsbereichs vor Rechtskraft der aktuellen Änderung beinhaltet Gewerbeflächen: ca. 5.442m², nach Rechtskraft: ca. 2.837m².

Innerhalb des Geltungsbereichs vor Rechtskraft der aktuellen Änderung beinhaltet Mischflächen: ca. 3.005m², nach Rechtskraft ca. 4.957m².

Bei einer Wertstufe des Bodens vor dem Eingriff von 2,333 mit 9,332 Ökopunkten je m² (Verweis auf Bilanzierung zum BPL „Wilmet III / Heuhof, Grünordnungsplan 10.10.2014 von Hr. Dipl.-Ing. Saur, Mengen) sowie einer Wertstufe des Bodens nach dem Eingriff von 0 mit 0 Ökopunkten / m² bei Gewerbeflächen und 0,5 mit 2 Ökopunkten / m² bei Mischflächen ergeben sich folgende Änderungen beim Eingriff in das Schutzgut Boden:

	Fläche Umwandlung GE zu MI	Bewertung vor dem Eingriff			Bewertung nach dem Eingriff			Ökopunkte Vergleich BPL alt und aktuelle Änderung
		Wertstufe Boden	Ökopunkte je m ²	Ökopunkte Boden	Wertstufe Boden	Ökopunkte je m ²	Ökopunkte Boden	
Gewerbeflächen	3.254m ²	2,333*	9,332*	30.366	0*	0	0	+ 6.508
Mischflächen	3.254m ²	2,333*	9,332*	30.366	0,5**	2**	6.508	

* Übernahme aus Bilanzierung Grünordnungsplan zum BPL „Wilmet III / Heuhof“, Seite 21, Tabelle 2

** Gemittelter Wert aus Versiegelung GRZ GE und GRS WA gem. Bilanzierung Grünordnungsplan zum BPL „Wilmet III / Heuhof“, Seite 21, Tabelle 2

Zusammengefasst bedeutet dies:

Ausgleichsanspruch durch die aktuelle Bebauungsplanänderung:	8.000 Ökopunkte
Überschuss durch Ausgleichsmaßnahmen BPL Wilmet III / Heuhof	- 6.753 Ökopunkte
Verringerter Ausgleichsbedarf durch Umwandlung GE zu MI	<u>- 6.508 Ökopunkte</u>
Ausgleichsbedarf durch aktuelle Änderung	- 5.561 Ökopunkte

Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans werden somit keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Städtebauliches Konzept, Erschließung

Durch die großzügigere Dimensionierung der Baufenster entlang öffentlicher Erschließungsflächen wird den zukünftigen Eigentümern ausreichend Raum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben gegeben und die Flächenausnutzung maximiert.

Durch Übertragung der Festsetzungen des bisherigen Mischgebiets in das „neue“ Mischgebiet fügt sich dieser Bereich in die Dimensionen der Umgebung ein und kann wie zuvor zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vermitteln.

Erhöhte negative Auswirkungen auf angrenzende (künftige) bauliche Anlagen durch die geänderten Festsetzungen können ausgeschlossen werden.