

Gemeinde **Wäschenbeuren**
Gemarkung Wäschenbeuren
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

„Lindenstraße / Erlenweg, 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil & Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 24-0306

Gefertigt am:

05.12.2024

Gemeinde Wäschenbeuren
Manfred – Wörner- Platz 1
73116 Wäschenbeuren
info@waeschenbeuren.de



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	05.12.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	___.___._____
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	05.12.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	___.___._____
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom ___.___._____ bis ___.___._____
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	___.___._____

Ausgefertigt Wäschenbeuren, den ___.___._____

Steven Hagenlocher, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am

___.___._____

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Lindenstraße und Erlenweg“ mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 06.12.1967 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Änderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg“ dient der innerörtlichen Nachverdichtung eines bestehenden Wohnbaugrundstücks. Durch die Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, sollen die Voraussetzungen einer zusätzlichen Wohnfläche innerhalb des ca. 0,04 ha großen Geltungsbereichs geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird, da alle Voraussetzungen erfüllt sind, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Veröffentlichung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Berichtigung des geltenden Flächennutzungsplans notwendig.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 05.12.2024 des Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg, 2. Änderung“ der Gemeinde Wäschenbeuren. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und befindet sich innerhalb der Gemarkung Wäschenbeuren. Er wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 1220/2, 1219/2 (Rechbergstraße), 1245 (Rechbergstraße) und 1221/8. Das Flurstück Nr. 1221/1 befindet sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs.



RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422) |

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 2017

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs.1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

1.1.1.1 WA - Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind die Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.1.2 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Innerhalb des WA-Gebiets sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.



1.1.3 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 19 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoss zulässig, sofern die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte BZH (Bezugshöhe, in Meter über NN).

Als maximale Traufhöhe wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) als unterem Bezugspunkt und der Traufhöhe als oberem Bezugspunkt. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante des Firsts.

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

Satteldach: Firsthöhe maximal 9,00m, Traufhöhe maximal 6,10m.

1.2 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO



= nur Einzelhäuser zulässig

Im Plangebiet wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

Garagen, offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zwischen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichteter Garage bzw. überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zur Garage bzw. zum überdachten Stellplatz hat eine Länge von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Stauraum/Mindest-Stellfläche vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz), wenn die Garage/der Carport nicht parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt wird.



1.5 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 30 m³ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werden Nebenanlagen an öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

1.6 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Flachdachgaragen und Garagen mit flachgeneigten Dächern bis zu 11 ° sind extensiv zu begrünen. Die Aufbauficke des Pflanzsubstrats muss mindestens 10 cm betragen.

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

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

- a) Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar, erfolgen.
- 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 innerhalb des Gemeindegebiets zur Bodenverbesserung wiederaufzutragen. Die Auftragsmächtigkeit darf maximal 20cm betragen.



2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Es ist die Dachform SD (Satteldach) für Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer: 25° - 35°.

2.1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachdeckung:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude 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 und Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig. Ein seitliches Übertreten der Dachflächen durch Solarenergiegewinnungsanlagen ist unzulässig. Die Höhe der Solarenergiegewinnungsanlagen wird nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet. Ausnahme: Solarenergiegewinnungsanlagen auf Flachdächern (bei Garagen) dürfen auch aufgeständert errichtet werden.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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.

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

vom Ortgang: 2,50m

vom First: 0,50m

2.1.4 Außenwandflächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich unzulässig.



2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

2.3 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Befestigungen von Stellplätzen sowie 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 keine gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

2.4 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4,5 m über Geländeoberkante liegen. Pro Betrieb ist im Plangebiet nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Video-/LED-Displays sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

2.5 Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis maximal 1,00m zugelassen.

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

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

2.7 Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,50m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist die Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Tote Einfriedungen und Mauern dürfen eine Höhe von 1,50m, Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,80m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist deren Höhenlage als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.



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

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

Es sind folgende Alternativen zulässig:

- a) Holzzäune mit senkrechter Lattung
- b) Geschnittene Hecke. Hierfür sind heimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden.

2.8 Stellplätze

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

2.9 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 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 2m^3 pro 100m^2 versiegelte Dachfläche betragen. Der Ablauf dieser Zisterne soll $0,2\text{ l/s}$ / 2m^3 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 10cm betragen.
3. Bei geologischer und topographischer Möglichkeit kann eine Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen (siehe hierzu auch Hinweis 3.2).

Die Ableitung des Notüberlaufs für Oberflächenwasser hat durch die Einleitung in den vorhandenen Oberflächengraben an der Rechbergstraße zu erfolgen. Zudem ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Wasser in den Straßenbereich der Rechbergstraße gelangt. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass Regenwasser aus dem Erlenweg das neu zu planende Gebäude schadlos umfließen kann.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück ist den Bauantragsunterlagen der geologische Nachweis zur ausreichenden Regenwasserrückhaltung beizulegen. Hierbei ist der Schutz der Nachbarbebauung zu beachten.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen. (Verweis auf die Anzeigepflicht über das Anzeigeformular vom Landratsamt Göppingen vgl. auch Hinweis unter Ziffer 3.3).



3. Hinweise

3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Auch 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 der Dachflächen anzugeben.

3.2 Geotechnik

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der geologischen Großeinheit „Obtusustone“, juOT des Schwarzen Juras. Im Bereich in und um Wäschenbeuren sind einige Störungen bekannt, sodass sich die Verhältnisse kleinräumig ändern können. Überlagert werden die Festgesteine von Verwitterungslehmen aus tonigem Schluff. Im Untersuchungsgebiet finden sich die Bodenart Pararendzina aus Tonfließerden über Tonsteinen des Unterjuras. Die Bodenfunktionen innerhalb des Untersuchungsgebiets haben keine hohe oder sehr hohe Bewertung als Standort für naturnahe Vegetation, eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine geringe bis mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist hoch bis sehr hoch.

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

3.3 Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Grundwasser darf nicht über Drainagen in die Kanalisation eingeleitet werden. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren 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 als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z. B. WC-Spülung), ist dies über das Anzeigenformular nach



§ 13 (4) TrinkwV vom Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“, das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die DIN 1989, Teil 1 – 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit Januar 2018) zu beachten.

3.4 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

3.5 Regelungen zum Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist ganz besonders 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 soweit möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten 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. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen.

Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit März 2020) zu beachten.

3.6 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO vom 11. Oktober 2021).

Rechtsgrundlage bildet das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 11.02.2023, das gemäß § 23 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 1 bei Neubau von Wohngebäuden und auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes ab 1. Mai 2022 vorschreibt.

3.7 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Schutzgüter Boden und Wasser:

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

Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:

Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.

Es wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus“ verwiesen. Dieses kann über die Homepage www.artenschutz-am-haus.de → Dokumente bezogen werden.



3.8 Denkmalpflege

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bürgermeisteramt Donzdorf umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

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 (nachbarliche Belange) entfalten.

3.10 Starkregenereignisse

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im



bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen. Es wird daher dringend empfohlen, die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen wird verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aufrufbar. Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Hochwasser und ebenso auch vor Starkregenereignissen zu schützen.

3.11 Aufzuhebende Festsetzungen

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



BEGRÜNDUNG

1 Rechtsgrundlagen

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

2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Wäschenbeuren beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Lindenstraße / Erlenweg, 2. Änderung“ die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine zusätzliche Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Konkret soll die Bebauung des Teilgrundstücks mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden.

Seit dem 06.12.1967 bildet der Bebauungsplan „Lindenstraße und Erlenweg“ die baurechtlichen Grundlagen für die Wohnbebauungen im Bereich der Lindenstraße und des Erlenwegs. Im Jahr 2017 wurde für das Flurstück 1221/8 bereits eine erste Änderung durch den Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg, 1. Änderung“ vorgenommen. Ziel der Bebauungsplanänderung war ebenfalls die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Das nun von der 2. Änderung erfasste Teilgrundstück wird derzeit im Bebauungsplan von 1967 als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Grund hierfür war die zu dieser Zeit als Kreisstraße klassifizierte Rechbergstraße und das damit einhergehende Anbauverbot. Diese Klassifizierung wurde jedoch in der Zwischenzeit zurückgenommen und das Anbauverbot gilt nicht länger.

Die im Bebauungsplan von 1967 getroffenen Festsetzungen sind demnach nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen, weshalb es gilt die 2. Änderung des Bebauungsplans zur Rechtskraft zu führen.

Mit dem Bebauungsplan wird der Vorschrift des § 1a Abs.2 BauGB „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“, nachgekommen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und weiterhin die bestehende Innerortslage in angemessener Weise berücksichtigen

3 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsfläche

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wäschenbeuren und grenzt im Norden, Osten und Westen an bestehende Wohnbebauung und im Süden an die Rechbergstraße an. Es wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1220/2, 1221/8, 1245 (Rechbergstraße) und 1219/2 (Rechbergstraße). Das Flurstück Nr. 1221/1 sich teilweise innerhalb teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch: Wohnbebauung (Teile des Flurstücks Nr. 1221/1),

im Osten durch: Wohnbebauung (Flst. Nr. 1221/8),

im Süden durch: die Rechbergstraße (Flst. Nr. 1219/2 und 1245),

im Westen durch: Wohnbebauung (Flst. Nr. 1220/2)



4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

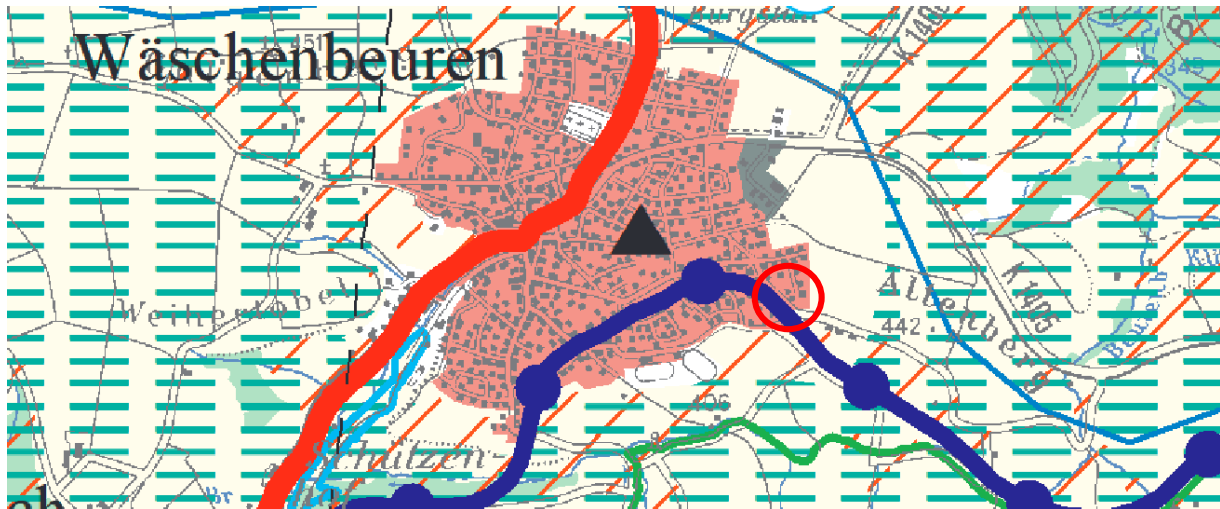


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Stuttgart

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich „Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet“ zugeordnet. Die Gemeinde Wäschenbeuren ist gemäß Regionalplan als „Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ innerhalb des Zentralen-Orte-Systems kategorisiert. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig. Hierzu gehört unter anderem auch die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für natürliche Entwicklung und die Beseitigung der Bauplatznot. Durch die Kategorisierung werden zudem Vorgaben zur Bruttowohn-dichte gemacht; also wie viele Menschen pro Hektar Wohnraum finden sollen. In Wäschenbeuren soll der Wert von 50 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden.

Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerdichte im Planbereich:

Im Plangebiet entsteht ein Wohnbauplatz für ein Einfamilienhaus.

1 Bauplatz = 1 Wohneinheit

Der aktuellste zur Verfügung stehende Wert der Belegungsdichte in Wäschenbeuren vom 31.12.2023 (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023, Abrufdatum 31.10.2024) beträgt 2,1 Einwohner je Wohneinheit.

Dies ergibt somit $1 \text{ Wohneinheit} \times 2,1 \text{ Belegungsdichtewert} = 2,1 \text{ Einwohner}$. Dividiert durch den Geltungsbereich ergibt sich somit ein Einwohnerdichtewert von $2,1 / 0,04\text{ha} = 52,5 \text{ EW/ha}$. Durch die vorliegende Planung wird der vorgegebene Bruttoeinwohnerdichtewert von 50 EW/ha gemäß Regionalplan somit eingehalten.



4.2 Flächennutzungsplan

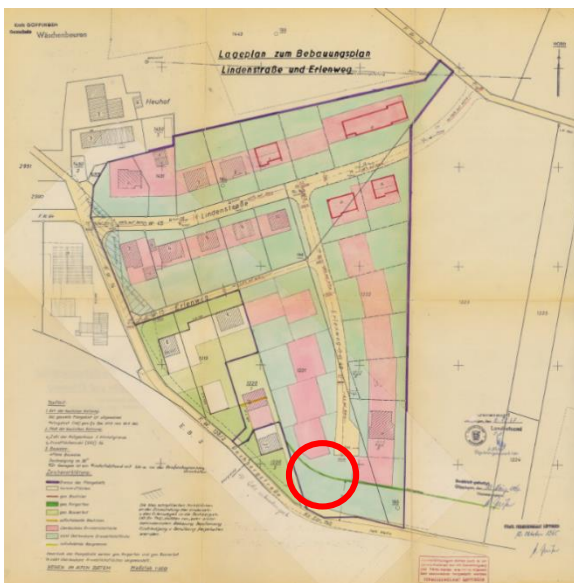


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen wird der Geltungsbereich größtenteils als Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Wohnbaufläche“ aus.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB besteht kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Diesen gilt es im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse



Seit dem 06.12.1967 bildet der Bebauungsplan „Lindenstraße und Erlenweg“ die baurechtlichen Grundlagen für den aktuellen Geltungsbereich. Im Jahr 2017 wurde für das Flurstück 1221/8 bereits eine erste Änderung durch den Bebauungsplans „Lindenstraße / Erlenweg, 1. Änderung“ vorgenommen. Ziel der Bebauungsplanänderung war die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Das von der 2. Änderung erfasste Teilgrundstück wird derzeit im Bebauungsplan von 1967 als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die dort getroffenen Festsetzungen sind demnach nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen, weshalb es gilt die 2. Änderung des Bebauungsplans zur Rechtskraft zu führen.

Abbildung 3: Bebauungsplan „Lindenstraße und Erlenweg“ 1967



Textteil und Begründung vom 05.12.2024

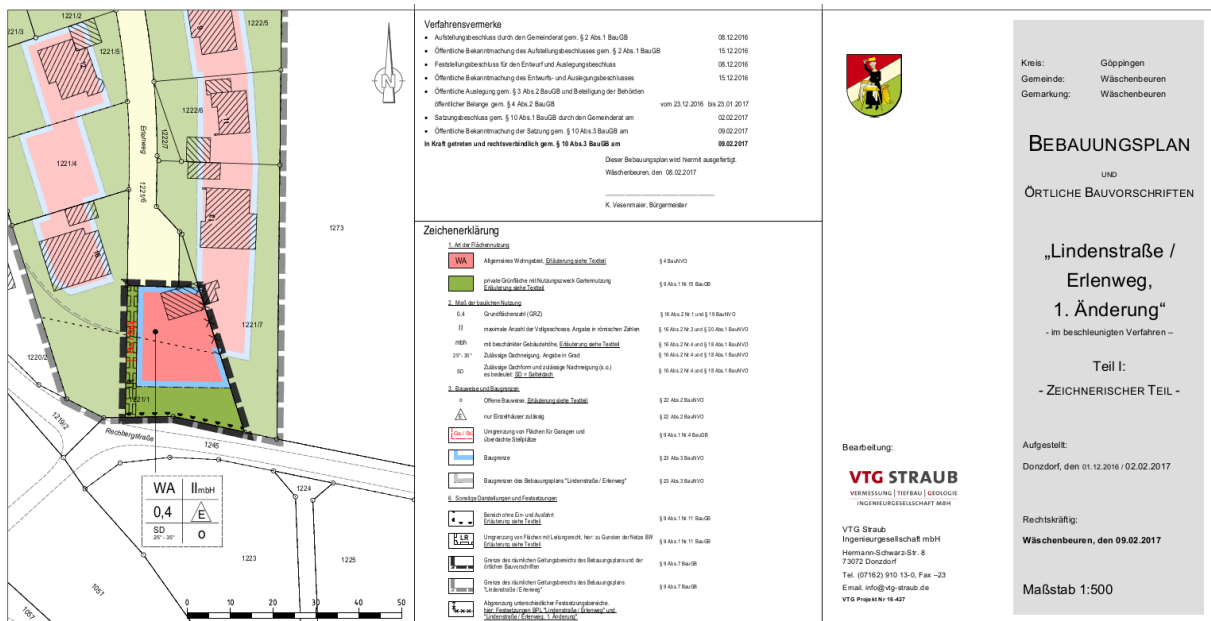


Abbildung 4: Bebauungsplan „Lindenstraße / Erlenweg, 1. Änderung“ 2017

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Wäschenbeuren mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesem Prinzip wird ebenfalls durch den Bebauungsplan nachgekommen.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde Wäschenbeuren ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung.

Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und der zu prognostizierenden Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen zur Innenentwicklung,
- Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- Die allgemeine Einbindung in das Gemeindebild.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.



5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nutzung des Gebiets erfolgt im Einklang mit der Umgebung und wird gemäß der bestehenden Bebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fortgeführt. Zulässig sind Wohngebäude, Läden die der Versorgung dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um der Eigenart des Gebiets sowie der Umgebung zu entsprechen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig erklärt.

Innerhalb des Wohngebiets wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei festgelegt, um eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks und Nachverdichtung zu gewährleisten. Als Maß der baulichen Nutzung und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Flächennutzung wird die Grundflächenzahl gemäß den Richtlinien des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß der umgebenden Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan definierten First- und Traufhöhen begrenzt. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die im Plan festgelegte Bezugshöhe.

Angesichts der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgelegt.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem umbauten Raum von bis zu 30 m³ sowie Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziel der Festsetzung ist es, den Bauherren eine freie Gestaltung des Grundstücks zu ermöglichen.

Um Eingriffe in die Umwelt sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und zu minimieren, werden Maßnahmen festgelegt, die insbesondere den Zeitraum der Baufeldfreimachung und den Schutz des Bodens betreffen.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, wobei auf jeder angefangenen Grundstücksfläche von 400 m² ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Begrüpfungspflicht von Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern dient ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Gebiets.

6.2 Gestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geregelt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind verbindliche Vorgaben zur Materialwahl und Farbgestaltung der von außen sichtbaren Bauelemente festgelegt. Diese Maßnahmen tragen entscheidend dazu bei, dass sich die Gebäude stimmig in das bestehende Ortsbild einfügen.

Die Vorschriften regeln zudem detailliert die zulässige Dachform, Dachneigungen sowie die Art der Dacheindeckung. Um den ortsbildprägenden Charakter künftiger Bauvorhaben zu wahren, sind deshalb ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 35° zugelassen. Ergänzend wird die Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten festgelegt, um ein einheitliches und stimmiges Gesamtbild zu fördern.

Darüber hinaus wurden gestalterische Festsetzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen. Durch die Regelung sollen Umweltbelange entsprechend berücksichtigt und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert werden.



Auch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze und Betriebs- und Nebenflächen sowie die Vorschrift über die Regenwasserrückhaltung bzw. die Sammlung von Niederschlagswasser sollen einen positiven Beitrag zur Versiegelung bzw. zum Wasserhaushalt leisten.

Die Vorschriften zur Höhe und den Materialien von Einfriedungen und Stützmauern erlauben den zukünftigen Bewohnern ein gesundes Maß an Privatsphäre und Sichtschutz, verhindern jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichzeitig die Abschottung und Trennwirkung. Des Weiteren werden Sichtbeziehungen durch den Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt. Um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren und somit ein ansprechendes Gemeindebild zu sichern, sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Das ausschließliche Anbringen von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung verhindert darüber hinaus die Überfrachtung des Bereichs mit überörtlicher Werbung.

Insgesamt fördern diese Regelungen nicht nur ein einheitliches und ästhetisches Erscheinungsbild der Bebauung, sondern tragen auch zur Sicherheit und Funktionalität der örtlichen Infrastruktur bei.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung ist bereits über die Straße „Rechbergstraße“ südlich des Geltungsbereichs gesichert. Ein Ausbau von Verkehrsflächen ist weder notwendig noch geplant.

Um von der Rechbergstraße zum Grundstück zufahren zu dürfen, wurde mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt das Ortschild entsprechend zu verschieben.

6.3 Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erkennen, da es innerhalb des Plangebiets keine entsprechenden Habitatsstrukturen vorhanden sind. Auch werden die angrenzenden Gehölze durch die künftige Bebauung nicht tangiert. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung in Form einer zeitlichen Regelung zur Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen zur Grünordnung im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Plandurchführung und Umsetzung

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7.2 Entwässerung

Die Ableitung des Notüberlaufs für Oberflächenwasser hat durch die Einleitung in den vorhandenen Oberflächengraben an der Rechbergstraße zu erfolgen.

Zudem wird durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass kein Wasser in den Straßenbereich der Rechbergstraße gelangt. Darüber hinaus werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass Regenwasser aus dem Erlenweg das neu zu planende Gebäude schadlos umfließen kann.



7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

8. Boden

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Grundsatz wird durch den Bebauungsplan nachgekommen.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben:

- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grüngärtnerisch anzulegen.
- Festsetzung einer GRZ mit 0,4
- Stellplätze, Betriebs- und Nebenflächen sind versickerungsfähig herzustellen.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 412 m ²	100 %
Gesamt	ca. 412 m²	100 %