



GEMEINDE ESCHENBACH

BEBAUUNGSPLAN WIESENWEG

SATZUNGEN

- A) Bebauungsplan**
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	23.01.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	15.02.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	22.02.2007 bis 26.03.2007
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	12.02.2008
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	06.03.2008 bis 06.04.2008
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	19.03.2008
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen:	20.10.2009
Zweite Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.10.2009
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung:	05.11.2009
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	12.11.2009 bis 14.12.2009
Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	12.11.2009
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen:	28.09.2010
Dritte Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	28.09.2010
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung:	10.03.2011
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	17.03.2011 bis 18.04.2011
Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	17.03.2011 bis 18.04.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	10.05.2011

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Eschenbach, den 11.05.2011

gez. Thomas Schubert
.....
Bürgermeister Schubert

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

08.09.2011
.....

Datum: 10.05.2011



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0, F 07164/14718-18

kommunikative Stadtentwicklung

A) Satzung über den Bebauungsplan „Wiesenweg“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.05.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	10.05.2011
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	10.05.2011
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	10.05.2011
Begründung	in der Fassung vom	10.05.2011
Umweltbericht	in der Fassung vom	09.03.2011

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wiesenweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.


Eschenbach, den 10.05.2011

(Bürgermeister Schubert)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (WA)
---	------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)


	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) und die Traufhöhe (TH) bestimmt. Beide sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH um +/- 0,50 m abweichen. Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäudelänge. Bei einseitig geneigten Pultdächern (keine versetzten Pultdächer) kann die Traufhöhe auf 6,0 m bezogen auf die Bezugshöhe erhöht werden. Bei allen anderen Dachformen gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufhöhe der Nutzungsschablonen. Solaranlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und sind nur parallel zu den Dachflächen mit einer maximalen Aufständigung von 0,5 Meter zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Einzel- und Doppelhäuser Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
--	--


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze und Einfriedigungen sind davon nicht betroffen (siehe Nr. 6).

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäudeorientierung Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt (siehe Plandarstellung). Von der festgesetzten Hauptgebäudeorientierung kann um 5° abgewichen werden. Querbauten sind bis maximal 1/3 der Länge des Hauptgebäudes zulässig.
---	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	Stellplätze und Garagen Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Fläche für überdachte Stellplätze und Garagen auf maximal 40 m² je Grundstück beschränkt. Garagen und überdachte Stellplätze haben generell einen Abstand von 0,5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (Längsausrichtung). Vor Garagen ist ein Abstand von 5 Meter einzuhalten (Querausrichtung).
--	---

7. Wohneinheiten




(§ 9 (1) 6 BauGB)

2 WE	Maximale Zahl der Wohneinheiten Siehe Planeinschrieb Die maximale Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern beträgt 2 WE im Bereich mit einer maximalen GH von 8,0 Meter und 3 WE im Bereich mit einer maximalen GH von 9,0 Meter.
-------------	--

	Die maximale Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhäusern beträgt 1 WE pro Doppelhaushälfte.
--	--


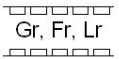
8. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsgrünflächen
	<p>Die Flächen dienen der begleitenden Begrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p>
	Private Grünflächen
	<p>Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Wiesenflächen am südöstlichen Rand des Plangebiets entsprechend den Vorgaben in 6.1.2 des Umweltberichts zu entwickeln und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.</p>
	Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	<p><u>Öffentliche Flächen</u> An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste Bäume im Umweltbericht zu entnehmen.</p>
	<p><u>Private Flächen</u> Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung des Grundstücks folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste Bäume im Umweltbericht zu entnehmen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.</p>
	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
	<p><u>Erhalt von Einzelbäumen</u> Die als Pflanzbindung im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste Bäume im Umweltbericht zu ersetzen.</p>

9. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Planeinschrieb Gr, Fr = mit Gehrecht und Fahrrecht zu belastende Fläche, zugunsten der Hinterlieger</p>
	<p>Gr, Fr, Lr = mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Fläche, zugunsten der Gemeinde Eschenbach für den geplanten Regenwasserkanal.</p>

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenweg“

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.05.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Wiesenweg“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenweg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 10.05.2011

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Eschenbach, den 10.05.2011

(Bürgermeister Schubert)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb

Hauptgebäude

Nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Bei einseitig geneigten Pultdächern (PD) kann die Dachneigung auf bis zu 8° reduziert werden.

Tonnendächer oder gekrümmte Dächer sind nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze

Die Dächer sind auch mit geringerer Neigung als 15° zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Nutzung als Terrasse, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung, ist zulässig.

Dachdeckung

Hauptgebäude

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

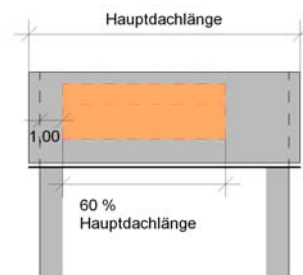
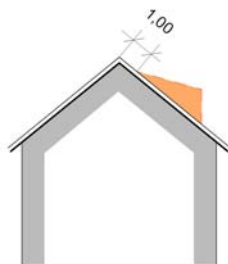
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung > 30° zulässig.

Zusammengefasst darf ihre Länge 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand zur seitlichen Außenwand muss mindestens 1,0 Meter betragen. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 Meter unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).



Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Befestigungen der privaten Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster).</p> <p>Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen ist der erforderliche Zwischenraum von 0,5 m zu begrünen.</p> <p>Einfriedigungen und Stützbauwerke</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen und Stützbauwerke nur im Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Fläche und bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen der Pflanzliste Heimische Sträucher für naturnahe Hecken im Umweltbericht zu verwenden. Bestehende Einfriedigungen haben bezüglich der Art und Höhe Bestandsschutz, auch bei baubedingtem Austausch oder Ersatz.</p> <p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p>
--	---

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Anlage von Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Volumen muss mindestens 3 m³ betragen.</p> <p>An die Zisterne ist die Dachentwässerung anzuschließen. Die privaten Erschließungsflächen müssen an die Zisterne angeschlossen werden, sofern die Flächen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden.</p>
--	--

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Archäologie

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postf. 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Geologie

Nach der Bodenkarte 1:50.000 der Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet als Bodentyp „Braunerde-Pelosol“ aus Juraton-Fließerden. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

5. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

6. Angaben in den Bauunterlagen

Der Nachweis über Geländeänderungen ist in den Planunterlagen darzustellen. In den Bauzeichnungen sind Material und Farbgebung der Außenwände und der Dachflächen anzugeben.

7. Mineralwasser

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Mineralwasservorkommens im unteren Filstal, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers genießt oberste Priorität, die mineralwasserführenden Gesteinsschichten dürfen nicht tangiert werden. Evtl. vorgesehene Erdwärmennutzungen sind daher frühzeitig mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden- Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) hinsichtlich der maximal zulässigen Bohrtiefe abzustimmen. Diese Voranfrage ist formlos und mit einem Lageplan versehen an das Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt – zu senden und wird von dort an das LGRB weitergeleitet.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Im Zuge der Untersuchung zur innerörtlichen Nachverdichtung wurden die Flächen östlich der Lotenbergstraße bzw. südlich des Wiesenweges als innerörtliche Nachverdichtungsflächen dargestellt.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung resultierend, wurden vor einigen Jahren mit sämtlichen Eigentümern im Gebiet Gespräche geführt, mit dem Ergebnis, dass grundsätzliches Interesse an einer baulichen Entwicklung und an einer Erschließung auf den Flächen des Plangebiets besteht.

Um die Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand zu vermeiden ist es Ziel der Gemeinde, diese Flächen im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung als Bauland zu nutzen.

Um verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bereich für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat hat hierfür am 23.01.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wiesenweg" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wiesenweg" gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung im Plangebiet geschaffen werden.

II. Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Voralb stellt für das Plangebiet Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist demzufolge genehmigungspflichtig.

III. Bestand

1. örtliche Gegebenheiten

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um innerörtliche Nachverdichtungsflächen, welche im nördlichen Bereich bereits bebaut sind. Die unbebauten Flächen werden derzeit größtenteils als Gartenland genutzt. Auf diesen Flächen ist vorrangig Obstbaumbestand zu finden.

2. Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im privaten Eigentum.

3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die bestehende Erschließungsstraße Wiesenweg.

4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung kamen Hinweise zu einer möglichen Verunreinigung des vorhandenen Erschließungsweges.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird daher eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Sollten sich Verunreinigungen zeigen, müssten diese entsprechend ihrer Belastung entsorgt werden.

5. Geologie und Hydrologie

Für das Plangebiet wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Dieses liegt bei der Gemeinde zur Ansicht bereit. Den Eigentümern wird jedoch empfohlen, vor Baubeginn ein geologisches Baugrundgutachten auf das jeweilige Baugrundstück bezogen erstellen zu lassen.

IV. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Verkehrliche Erschließung

Um die geplanten Baugrundstücke erschließen zu können, wird der bestehende Wiesenweg als Stichstraße nach Süden verlängert und ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist im mittleren Bereich des Gebiets vorgesehen. Diese ist für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Um eine ordnungsgemäße Parkierung im Gebiet zu gewährleisten, werden im Bereich der Erschließungsstraße zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Straßenbreite ist mit brutto 5,50m ausreichend, um teilweise ruhenden Verkehr aufzunehmen. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen werden keine Gehwege vorgesehen.

2. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in Anlehnung an den Entwurf des AKP im Mischsystem. Die Anbindung kann am Ende des vorhandenen Wiesenweges geschehen.

Eine Trennentwässerung wurde untersucht. Das Regenwasser könnte dabei in den östlich verlaufenden verdolten Eschenbach eingeleitet werden. Im AKP-Entwurf ist hierfür eine Leitung dargestellt, die das Außengebietswasser des Bereichs westlich der Lotenbergstraße ableiten soll. Dieses fließt derzeit in das Mischsystem.

Allerdings würde dies Mehrkosten nur allein für das Gebiet in doppelter Höhe verursachen. Des Weiteren müssten Grundstücke einbezogen werden, die außerhalb des Plangebiets liegen, teilweise bebaut sind und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Es könnte nur das Regenwasser des südlichen Teils abgeleitet werden. Im nördlichen Bereich ist topographisch bedingt nur eine Einleitung in Richtung Norden möglich.

Um die im AKP dargestellte RW-Leitung langfristig nicht zu verhindern, wird ein Leitungsrecht zur Führung dieser Leitung auf den zukünftigen Bauplätzen vorgesehen.

Um der Regenwasserbewirtschaftung Rechnung zu tragen, wird die Pflicht einer Zisterne aufgenommen. Diese soll eine Mindestgröße von 3 m³ pro Gebäude aufweisen und zur Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf beitragen.

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden Leitung im Wiesenweg. Der Wasserdruck ist gesichert. Eine Ringverbindung ist allerdings nicht möglich.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind die nach § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Dadurch wird die geplante Bebauung mit dem umgebenden Bestand im Westen und Norden verträglich. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem beabsichtigten Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienendem Gebiets entgegenstehen. Die bisherigen Nutzungen im Gebiet, insbesondere die Nebenerwerbslandwirtschaft im Nordosten, genießen Bestandsschutz und stehen nicht im Widerspruch zum Allgemeinen Wohngebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen festgelegt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Gebäude- und Traufhöhen, bezogen auf die Bezugshöhe (BH) über NormalNull (NN), definiert. Die Festsetzungen erlauben eine eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung. Die maximale Höhe der Traufe von 5,0 m bzw. 6,0 m sowie die maximale Höhe des Gebäudes von 8,0 m bzw. 9,0 m gestalten den hier entstehenden Ortsrand, sowohl mit der Bestandsbebauung im Westen und Norden, als auch mit der angrenzenden freien Landschaft städtebaulich verträglich.

Für Pultdächer wird eine Traufhöhe von bis zu 6,0 m festgesetzt, um eine zweigeschossige Nutzung der Gebäude zu erreichen.

4.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird der durch die Bebauung entstehende Ortsrand zur Landschaft hin durchlässig gestaltet und die umgebenden Bebauungsstrukturen aufgenommen.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird wahlweise bestimmt. Von diesen kann um +/- 5° abgewichen werden. Dadurch wird die Veränderbarkeit der Bestandsbebauung und der möglichen späteren Nachverdichtung im Plangebiet städtebaulich anpassungsfähig gestaltet. Durch die Beschränkung der Länge von Querbauten auf ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes soll die städtebaulich erkennbare Ordnung der Hauptgebäuerichtung gewahrt werden. Durch die wahlweise Stellung der baulichen Anlagen wird der Übergang zur Landschaft im Bereich des südlichen und östlichen Ortsrandes städtebaulich aufgelockert gestaltet.

4.5 Garagen und überdachte Stellplätze, sonstige Nebenanlagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur bis maximal 40 m² zulässig. Dadurch sollen möglichst große Flexibilität erreicht und gleichzeitig die Ausmaße reduziert werden.

Durch das Abrücken der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 50 cm soll eine von Bebauung frei gehaltene Abstandsfläche zur Erschließungsstraße geschaffen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, sofern sie quer zur Straße aufgestellt werden. Dies erlaubt einen weiteren Stellplatz vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz.

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert und der bestehende Gebietscharakter erhalten werden.

4.6 Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit 2 WE bzw. 3 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte festgesetzt, um den Charakter der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im nördlich und westlich angrenzenden Gebiet zu erhalten.

4.7 Private Grünflächen

Um den Charakter einer durchgängigen Grünfläche zu erhalten und so die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sind die Flächen unter Verwendung von Bäumen und Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Dadurch soll der Bezug zum vorhandenen Gebietscharakter hergestellt werden.

4.8 Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Um eine zusätzliche Durchgrünung im öffentlichen Straßenbereich zu erhalten, wird die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Die Pflanzstandorte sind im Bereich der Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind die anzupflanzenden Bäume im Plangebiet der Pflanzliste zu verwenden.

4.9 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Um das Gebiet zusätzlich zu durchgrünen und den Bezug zum bestehenden Streuobstbestand herzustellen, ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum anzupflanzen. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind die anzupflanzenden Bäume der Pflanzliste zu entnehmen. Bestehende Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

4.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Der bestehende Streuobstbestand soll so weit wie möglich erhalten werden. Aus diesem Grund sind alle Bäume als Pflanzbindung zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer zulässig. Dadurch soll der Charakter der Bestandsgebäude in der Umgebung des Plangebiets gewahrt werden.

Es sind alle Formen von geneigten Dächern zulässig, deren Dachneigungen sich innerhalb der Festsetzungen befinden.

Hierdurch wird eine ortstypische, aber doch abwechslungsreiche Dachlandschaft geschaffen und den einzelnen Bauherren und Architekten eine größtmögliche Freiheit der Gestaltung gelassen, ohne das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Nicht zulässig sind Tonnendächer bzw. gekrümmte Dächer, da diese nicht in das Ortsbild passen.

5.2 Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Analog zu den Hauptgebäuden sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen ebenfalls geneigte Dächer zulässig. Hierdurch wird eine städtebauliche Einheit zwischen Hauptgebäude und Garagen und überdachten Stellplätzen geschaffen. Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen auch Flachdächer zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig bepflanzt werden. Bei Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf bei.

5.3 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand, sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

5.4 Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen. So werden Dachaufbauten auf maximal 60% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der seitlichen Außenwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich, sowie die Dachaufbauten von Doppelhäusern achssymmetrisch zur Gebäudewand auszubilden. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

5.5 Einfriedigungen und Stützbauwerke

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedigungen und Stützbauwerke mit maximal 0,80 m festgesetzt. Bestehende Einfriedigungen haben dabei bezüglich der Art und Höhe Bestandsschutz (auch bei baubedingtem Austausch oder Ersatz).

5.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Wohnumfeld des geplanten Allgemeinen Wohngebietes massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

5.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und das im Baugebiet geplante Straßensystem funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird.

Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht.

Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um am Verkehr teilnehmen zu können.

5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände ist nur sehr schwach bewegt und neigt sich leicht nach Norden. Größere Veränderungen des vorhandenen Geländes sind daher städtebaulich nicht erwünscht und werden daher auf maximal 0,70 m gegenüber dem Bestand eingeschränkt.

V. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine gesetzliche Bodenordnung in Form einer Umlegung nach §§ 45 ff. des Baugesetzbuches durchgeführt.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan		12689 m²	100 %
Verkehrsflächen		962 m²	7,6 %
	<i>Straße</i>	941 m²	7,4 %
	<i>Parkierung</i>	21 m²	0,2 %
private Grünflächen		528 m²	4,2 %
öffentliche Grünflächen		8 m²	0,1 %
Nettobauland		11192 m²	88,2 %

Gesamtzahl Grundstücke **14 Stck.**

Öffentliche Parkplätze **2 Stck.** **0,1 je WE**

angenommene Wohneinheiten (WE) 21 WE 17 WE je ha Bbl.
(Grundstück x 1,5 WE)

angenommene Einwohner (EW) 48 EW 38 EW je ha Bbl.
(Wohneinheit x 2,3 EW)