### Kreis Göppingen Gemeinde Wangen

# Bebauungsplan "Wiesenweg"

# **TEXTTEIL**

# zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen: Teil A Lageplan Teil B Textteil

Bearbeitet von
Dipl.Ing. Wolfgang Lenz
freier Stadtplaner
Silcherstraße 40, 71384 Weinstadt
Tel. 07151 / 67788 Fax 07151 / 690325

7. Oktober 2004 geändert am 28.10.2004 / 10.03.2005 / 07.04.2005

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBI. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 486).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBI. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBI. S. 521); geändert durch Gesetzu vom 19.12.2000 (GBI. S. 760)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBI. I S. 2994).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBI. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBI. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBI. I S. 1950)

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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß Nutzungsschablonen und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl GRZ ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein kann.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB u. § 18 Abs.1 BauNVO)

Die eingetragenen <u>Bezugshöhen</u> (BZH=.....) über NN sind Maximalwerte und empfohlene Erdgeschoßfußbodenhöhen.

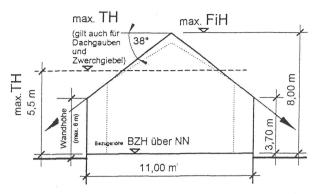
Eine Unterschreitung der BZH mit der Erdgeschossfußbodenhöhe von mehr als 50 cm ist unzulässig.

Hinweis: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten!

Die festgelegten, und in der Nutzungsschablone eingetragenen Gebäudehöhen ( max FiH = maximale Firsthöhe und max TH = maximale Traufhöhe ) beziehen sich immer auf die Bezugshöhen. Innerhalb der Planquartiere WA (2) – WA (6) ist der Gebäudehöhenrahmen (s. Skizze) einzuhalten.

Die eingetragenen <u>Fußbodenhöhen von Garagen</u> sind einzuhalten. Abweichungen von 10 cm sind zulässig.

Gebäude-Höhenrahmen für WA (2)-(6)



1.4 <u>Bauweise</u> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben bedeutet:

- o = offene Bauweise (§22Abs. 2 BauNVO)
- E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig (§22Abs. 2 BauNVO)
- D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig (§22Abs. 2 BauNVO)
- a = abweichende Bauweise. Die Gebäude müssen auf ihrer Nordseite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- 1.5 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO)
  - a) Die <u>überbaubaren Grundstücksflächen</u> sind durch Baugrenzen nach §23 (3) BauNVO festgesetzt.
  - b) <u>Vorbauten:</u> (§23(3) BauNVO, § 5(6)Ziff.1+2 LBO) Vorbauten im Sinne von § 5(6) Ziff.1+2 LBO (z.B. Eingangsvorbauten, Erker oder Wintergärten) dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 2,0 m überschreiten
- 1.6 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> ( §9 Abs.1 Nr.2 BauGB )

Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

- 1.7 <u>Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. §14 Abs.1 BauNVO)
  - (1) <u>Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> sind entsprechend des Planeinschriebs nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) müssen auf mindestens 2 Seiten offen sein. In die bauliche Anlage integrierte Nebenräume sind entsprechend 1.7 (1) zulässig.
  - (2) <u>Offene Stellplätze</u> sind darüber hinaus auch im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.
  - (3) <u>Nebenanlagen</u> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen diese (ausgenommen die Baufläche für Abstellräume im Planteilbereich WA 1) max. 25 cbm umbauten Raums in der Summe nicht überschreiten.
  - 1.8. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Leitlinie für die Ausführungsplanung.

Es sind festgesetzt:

1.8.1 öffentliche Verkehrsfläche

- 1.8.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr.4 BauGB (VG = Verkehrsgrünfläche)
- 1.8.3 Fußweg
- 1.8.4 Verkehrsberuhigter Bereich Mischfläche: ohne Trennung der Verkehrsarten
- 1.8.5 öffentliche Parkplätze

### 1.9 Anschlussbeschränkung Ein- u. Ausfahrtverbot (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der im Plan gekennzeichneten Strecke sind Ein – u. Ausfahrten unzulässig.

### 1.10 Pflanzgebote

Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen , sowie die Begrünung von Flachdachgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB )

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten <u>Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen</u> sind entsprechend der Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können vom dargestellten Standort bis 3 m verschoben werden.

Sämtliche <u>Flachdachgaragen</u> und Garagen mit flach geneigten Dächern bis 12 ° sind extensiv zu begrünen

### 1.11 Pflanzbindungen

Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen müssen die vorhandenen Bäume erhalten und bei Verlust durch gleichartige Bäume der Artenauswahlliste ersetzt und dauerhaft unterhalten werden.

### Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen.

Maßnahmen die zu Bodenverdichtungen im Wurzelbereich von Bäumen führen, sind nicht zulässig. Insbesondere während der Baumaßnahme darf der Wurzelbereich <u>nicht</u> als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt, oder mit Baumaschinen befahren werden. Als Wurzelbereich gilt die gesamte Fläche unterhalb der jeweiligen Baumkrone.

### 1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

### Hinweise:

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt.

Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB dürfen bis zu 30 cm auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

### 1.13 Entwässerungssystem (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Deshalb muss die Ableitung von Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleigedeckte Dächer (Hauptdachflächen), sind - wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen - unzulässig.

- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)
- 2.1 <u>Gebäudehöhen</u> (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO ) Siehe Ziff. 1.3 Höhe der baulichen Anlage
- 2.2 <u>Wandhöhen</u> (§§ 5 Abs. 4 Satz 2-4 und 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)
  Im Bereich der WA (2)-(6) dürfen die im Mittel gemessene (Definition: § 5 Abs.4 Satz 2-4 LBO)
  Wandhöhen das Maß von 6,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß vom
  Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der
  Dachhaut.
- 2.3 <u>Dachform u. Dachneigung</u> (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO )

  <u>Wohngebäude:</u> Satteldach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb. Die Dachneigung muss auf beiden Seiten des Firstes gleich sein.

  Dachgauben u.

Zwerchgiebel: - sind nur in Sattel – oder Kastenform zulässig.

- Die Summe der Vorderansichtsflächen darf dabei 15 % der dahinter liegenden Dachansichtsfläche nicht überschreiten. (s. Anlage 1)

<u>Dachvorsprünge:</u> - Bei den Wohngebäuden mit einseitigem Grenzbau im Bereich WA 6 ist ein grenzüberschreitender Dachvorsprung von max. 50 cm zulässig.

Garagen:

- Wahlweise Satteldach (-38°), Pultdach (-20°) oder begrüntes Flachdach.

Die Wahl der Dachform kann durch Planeinschrieb eingeschränkt sein.

- 2.4 <u>Äußere Gestaltung der Gebäude, sowie die Behandlung von Überschusswasser bei begrünten</u> Dächern (§ 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO)
  - a) Bei den geneigten <u>Hauptdachflächen</u> der Wohngebäude sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis graublaue Farbtöne zulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Bei der Installation der Solarenergieanlagen muss die festgesetzte Dachneigung eingehalten werden.

    Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleigedeckte Dächer (Hauptdachflächen), sind wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen unzulässig.
  - b) Flachgeneigte Dächer bis 12°, sowie <u>Flachdächer</u>, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden). Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8 cm betragen.

    Überschusswasser ist über eine begrünte Geländemulde oder eine Rigole mit vorgeschaltetem Hofablauf zu versickern.

    Eine Ausnahme von der begrünten Dachform ist zulässig, wenn eine ganzjährige Regenwassernutzung [Toilettenspülung und/oder Wäsche waschen] erfolgt, und dafür der Regenertrag optimiert werden soll.
  - c) Außenwandflächen sind überwiegend in den Materialien Putz, Holz oder Glas (z.B. als Glasvorbauten) auszuführen. Hellbezugswert der Farben: 20 80. Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle Farben, reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.
- 2.5 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die <u>nichtüberbaubaren Flächen</u> sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Mit mittelgroßen Nadelgehölzen (wie z.B. Blaufichten, serbischen Fichten, Bergkiefer oder Thujen) ist ein Abstand von mind. 4 m zur öffentlichen Fläche einzuhalten. Großwüchsige Nadelgehölze sind unzulässig.

Die Befestigung der <u>Pkw-Stellplätze</u> und der <u>Garagenzufahrten</u> ist mit sickerfähigem Belag (Abflussbeiwert < 0.7) auszuführen (z.B. in Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen). Zur seitlichen Grundstücksgrenze hin ist ein Abstand von ca. 50 cm

einzuhalten. Ausnahme: Auf den Grenzabstand kann verzichtet werden, wenn eine Gestaltungsabstimmung zwischen den Grundstücksnachbarn erzielt werden kann.

### 2.6 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

An besonders im Plan gekennzeichneten Bereichen sind Einfriedigungen unzulässig. Darüber hinaus sind entlang den öffentlichen Flächen als <u>Einfriedigungen</u> folgende Alternativen zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe
- Holzzäune in naturfarbener senkrechter Holzlattung (z.B. Staketenzaun) mit max. 1.2 m Höhe
- Geschnittene Laubhecken bis max. 1,8 m Höhe;
   Bei allen Gehölzen sind standortheimische Arten zu verwenden (s. Artenauswahlliste unter Hinweise). Nadelgehölze sind nicht zulässig.

<u>Stützmauern:</u> Entlang des Erschließungsrings sind Stützmauern - mit Ausnahme straßenbaubedingter Geländeeinschnitte - unzulässig.

Notwendige Stützmauern entlang den übrigen öffentlichen Flächen sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig, sofern sie als Natursteintrockenmauern gestaltet werden. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Struktur damit ebenso erreicht werden kann.

<u>Abstände:</u> Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind mit <u>Einfriedigung und Stützmauern</u> folgende Mindest-Abstände einzuhalten: Bis 1,2 m Höhe = 0,5 m, 1,2 m - 1,8 m = 1,0 m. Im privaten Grenzbereich sind die nachbarrechtlichen Vorschriften zu beachten.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3u.§10 Nr. 1,2,3 LBO)
Im Bereich der Pflanzbindungen dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden.
Darüber hinaus sind Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31(1) BauGB möglich. Für Zufahrten zu den Garagen entlang des Wiesenwegs sind die erforderlichen Abgrabungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände der Nachbargrundstücke vorzunehmen.

Hinweis a): Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Hinweis b) Als "Bereich der Pflanzbindungen" ist die <u>gesamte</u> Fläche unter der jeweiligen Baumkrone zu verstehen.

- 2.8 <u>Außenantennen</u> (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
  Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund ihres Standorts anzupassen.
- 2.9 <u>Niederspannungsfreileitungen</u> (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB, § 74 (1) Nr. 5 LBO und § 50 (3) TKG) Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

### 2.10 Retentionszisternen (§74(3) Nr.2 LBO)

Im Plangebiet ist das Regenwasser von einer nicht begrünten Dachfläche einer Retentionszisterne [Speicherung, Nutzung, gedrosselte Ableitung] zuzuführen. Die Retentionszisternen werden im Rahmen der Baugebieterschließung versetzt. Eine Retentionszisterne setzt sich aus zwei Funktionsteilen zusammen.

Im unteren Bereich befindet sich das Nutzvolumen für den privaten Gebrauch [z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen].

Darüber liegt das Speichervolumen. Dieser Teilbereich [im öffentlichen Interesse] wird über eine Abflussdrossel bewirtschaftet.

Die Dimensionierung des Speichervolumens erfolgt mit einem spezifischen Ansatz von 20 l/m² projizierte Dachfläche [Berechnungsgrundlage ist die Grundstücksgröße und die zulässige Grundflächenzahl GRZ].

Die Bemessung der Abflussdrossel erfolgt mit einem Simulationsprogramm.

Die grundstücksbezogenen Angaben für das Speichervolumen [m³]

und die Drosseleinrichtung [mm] sind im Entwässerungsplan des Büro ISW vom \_\_\_.\_\_.2004

festgelegt.

3. <u>Stellplatzsatzung</u> (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 erhöht.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Schutz des Bodens

- (1) Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 1a Abs. 1 BauGB, § 4 BodSchG) Ober- und Unterboden sind getrennt aus und wieder einzubauen.
- (2) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 23 Abs. 1 Landesabfallgesetz das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen.
- (3) Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treffen können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, tel. 07161 503 18-17 oder 503 18-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 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, 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

### 5. <u>Hinweise</u>

(1) Artenauswahlliste für Bäume, Sträucher und Hecken

großkronige Bäume

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus

. Bergahorn

Quercus robur

Stieleiche

Quercus petraea Tilia cordata Traubeneiche Winterlinde

Obstbäume (Hochstamm)

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss

Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### für mittel- bis kleinkronige Bäume

Als zu pflanzende Pflanzqualität wird vorgeschlagen: Hochstamm, Stammumfang 18/20, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung

Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus avium Sorbus aria Feldahorn Hainbuche Holzapfel Vogelkirsche Mehlbeere

### Sträucher

Comus mas Comus sanguinea Corylus avellana Komelkirsche Roter Hartriegel Hasel

Crataegus laevigata Lonicera xylosteum Zweigriffeliger Weißdorn Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa rubigniosa Sambucus racemosa Sorbus aucuparia Schlehe Feldrose Hundsrose Weinrose Holunder Vogelbeere

Sommergrüne, blütenreiche Sträucher Wuchshöhe bis 1,5 m

Potentilla in Arten u. Formen

Fingerstrauch Sommerspiere

Spirea bumalda Strauchrose "Mozart"

·

Deutzia kalimiiflora

Kalmien Deutzie

Wuchshöhe bis 3,0 m

Spirea arguta

Schneespiere

Buddleja in Arten u. Form Kerria japonica Ribes sanguineum Schmetterlingsstrauch Ranunkelstrauch Blut-Johannisbeere

Weigelia in Arten und Form

Weigelie

Wuchshöhe über 3,00 m

Syringa in Arten u. Formen Vibumum opulus "Roseum"

Flieder

Vibumum opulus "Roseum" Philadelphus in Arten u.Form Echter Schneeball Gartenjasmin

Hecken

Carpinus betalus Acer campestre Ligustrum vulgare

Hainbuche Feldahorn Liguster

Heckenrosen (verschiedene Arten)

Spiraea x arguta Salix caprea Schneespiere Salweide

geeignet als Einzelsträucher in einer Hecke

Philadelphus erectus Symphoricarpos albus Gartenjasmin Schneebeere

Cornus mas

Kornelkirsche

- (2) Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in den Baueingabeplänen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- (3) Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- (4) Der Einsatz von insektenverträglichen Leuchten, die Gelblicht ausstrahlen, ist zu bevorzugen.

### (5) Drainagewasser

Insofern eine Ringdrainage um das Gebäude ausgeführt wird, ist das gefasste Wasser zu versickern [z.B. über eine Rigole] oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Ein Anschluss der Ringdrainage an den Schmutzwasserkanal ist gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Wangen vom 30. 10. 1997 nicht zulässig.

### (6) Regenwassernutzung

Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und / oder für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden.

Wird in Mietwohnungen Betriebswasser [Regenwasser] zur Verfügung gestellt, muss für die Waschmaschine zusätzlich ein Trinkwasseranschluss als Wahlmöglichkeit angeboten werden.

Im Eigeninteresse sollte jedoch wegen der möglichen Verunreinigung mit Schwermetallen auf unbeschichtetes Kupfer und Blei im mit Regenwasser in Berührung kommenden Dachbereich verzichtet werden.

Sofern das in den vorgesehenen Retentionszisternen gesammelte Regenwasser ("Nutzvolumen") zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspühlung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Des Weiteren sind DIN 1988 "Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen" sowie die DIN 1989. Teil 1-4 "Regenwassernutzungsanlagen" zu beachten.

### (7) Gartenteiche

Gartenteiche werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch aus Gründen der Verdunstung empfohlen.

### (8) Versickerung

Die grundstücksbezogene Versickerung beschränkt sich auf das Überschusswasser von Dachbegrünungen sowie das Niederschlagswasser von Stellplätzen, Garagenvorplätzen, Zufahrten und Gehwegen.

### (9) Baugrundbeurteilung

### Regenwasserversickerung:

Die im Gebiet angetroffenen Bodenschichten eignen sich aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht besonders zur Wiederversickerung des nach Niederschlägen anfallenden Dachflächen- und Drainagewassers.

### (10) Anlagen zum Bebauungsplan

### Anlage 1:

Erläuterung zur Ermittlung der max. zul. Gauben und Zwerchgiebelgröße

Anlage 2:

Funktionsplan / Städtebaulicher Entwurf vom 07.10.2004 / 07.04.2005 Planungsbüro Wolfgang Lenz Weinstadt

Anlage 3:

Grünordnungsplanung vom 07.10.2004 / 28.10.2004 / 07.04.2005

mit

Textteil Grünordnungsplanung
Eingriffs - Ausgleichsbilanz
Ausgleichsflächenplanung

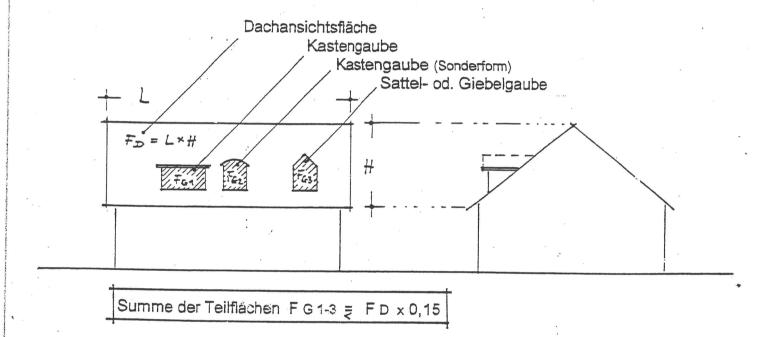
Landschaftsarchitekt Siegfried Schäfer Waiblingen

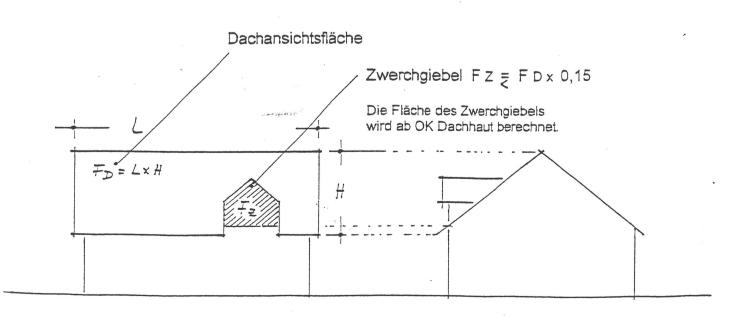
### Anlage 1

BPlan "Wiesenweg" Gde. Wangen

Erläuterung der textlichen Festsetzung Punkt 2.3:

"Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur in Sattel – oder Kastenform zulässig. Die Summe der Vorderansichtsflächen darf dabei 15 % der dahinterliegenden Dachansichtsfläche nicht überschreiten."







46/1

# Planzeichen

# Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der
( ) Nr. der Teilbereichsfläche	Vollgeschosse
Grundflächenzahl /	
GRZ	
Bauweise	Dachform und
	Dachneigung
max. Firsthöhe über	max. Traufhöhe über
Bezugshöhe BZH	Bezugshöhe BZH

# 1. Art der baulichen Nutzung

(WA)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

# 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)
Zahl der Vollgeschosse zwingend
mHb mit Höhenbeschänkung

O,4 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BZH 398.60 Bezugshöhe in m über NN (s.Textteil)

max. FiH 8,0 m Firsthöhe als Höchstmaß über BZH

Traufhöhe als Höchstmaß über BZH

FBH 396.40 festgelegte Garagen-Fußbodenhöhen

# 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O O

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise (s. Textteil)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

→ Hauptfirstrichtung

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)



Straße Geh- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

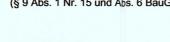
p öffentliche Parkfläche

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

# 5. Grünflächen





öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün

6. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



zu erhaltender Baumbestand



Pflanzgebot (s.Textteil 1.10)

# Bebauungsplan "Wiesenweg"

Gde. Wangen Kreis Göppingen

# 7. Sonstige Planzeichen

	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga	Garage
Ga-i	Garage integriert
CP	Carport
4	Einfahrt
	Geltungsbereich Bebauungsplan
••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	geplante Böschungsfläche

Leitungsrecht (Wasserleitung) zugunsten der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

	private Flächen mit Einfriedungsverbot
SD	Satteldach
PD	Pultdach

Neigungsrichtung des Pult- oder Sattel(Garagen)dachs
FD Flachdach

FD / PD wahlweise Flachdach oder Pultdach 32°-38° Dachneigung

# Verfahrensvermerke:

01.	Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplan	
02.	Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses	
03.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
04.	Entwurfsbilligung des städtebaulichen Konzepts	
05.	Entwurfsbilligung des BPlan und Auslegungsbeschluß	
06.	Bekanntgabe der ersten öffentl. Auslegung	
	Erste öffenliche Auslegung	
08.	Beteiligung der TÖB	
	Beschluß über Behandlung der vorgebrachten Anregungen	
	im Rahmen der öffentl. Auslegung	
10.	Billigung des geänderten Planentwurfs	
	und Beschluss zur erneuten Auslegung	
11.	Bekanntgabe der erneuten Auslegung	
	Zweite öffentliche Auslegung (verkürzt)	
13.	Zweite Beteiligung der TÖB (verkürzt)	
14.	Beschluß über Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken	
	im Rahmen der öffentlichen Auslegung12.05.2005	
15.	Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB 12.05.2005	
16.	Ausgefertigt am	
17.	Inkraftsetzung, Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Wangen 24.05.2005	
	1.12	

Wangen, den .24. 5. 2005



Bürgermeister

Gemeinde Wangen

Bebauungsplan "Wiesenweg"
mit integriertem Grünordnungsteil

Dieser BPlan besteht aus 2 Teilen: Teil A (Lageplan) Teil B (Textliche Festsetzungen)

Lageplan M. 1: 500

BÜRO FÜR STÄDTEB. PLANUNGEN
Dipl.Ing. Wolfgang Lenz
Freier Architekt + Stadtplaner SRL
71384 Weinstadt Silcherstraße 40
Tel. 07151-67788 Fax.07151-690325

07.10.2004

Änderungen: 28.10.04 / 10.03.05 / 07.04.05