

Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90
 Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- z.B. TH (max.) 5,50m maximale Traufhöhe (TH max.), über Bezugshöhe (BH)
- z.B. FH (max.) 7,50m maximale Firsthöhe (FH max.), über Bezugshöhe (BH)
- z.B. BH 350,50m Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

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

- ED** offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptgebäude / Firstrichtung zwingend
- Hauptgebäude / Firstrichtung wahlweise

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

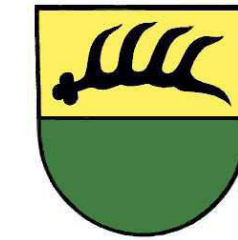
Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

- Ga,üSt** Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, hier: Garagen, überdachte Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schnittlinie

Füllschema zur Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ Dachneigung
Max. Traufhöhe (TH max.) = 4,50m* Max. Firsthöhe (FH max.) = 8,00 m* * über Bezugshöhe (BH m.ü.NN.)	



GEMEINDE WANGEN
BEBAUUNGSPLAN
"TALSTRASSE III"

ZEICHNERISCHER TEIL **M 1: 500**
BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
SATZUNG

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.05.2012
- Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 24.05.2012
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: vom 17.08.2012 bis zum 18.09.2012
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 20.09.2012

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

Wangen, den
 Bürgermeister Frey

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 26.09.2012
 ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 13.09.2012

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



GEMEINDE WANGEN

BEBAUUNGSPLAN „TALSTRASSE III“

SATZUNGEN

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

SATZUNG

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	24.05.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	26.06.2012
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	17.08.2012 bis 18.09.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	20.09.2012

Ausgefertigt:

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

Wangen, den

.....
Bürgermeister Frey

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

Datum: 13.09.2012

A) Satzung über den Bebauungsplan „Talstraße III“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)
- **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) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986, 1190) m. W. v. 14.10.2011
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.09.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	13.09.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	13.09.2012
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	13.09.2012
Begründung	in der Fassung vom	13.09.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Talstraße III“ 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.

Wangen, den

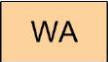
Bürgermeister Frey

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Talstraße III“.


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

 WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
---	--

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


0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb
II	Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb
	Höhe baulicher Anlagen Siehe Planeinschrieb Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt durch die max. Traufhöhe von 4,50 m und die max. Firsthöhe von 8,00 m. Die Firsthöhe (FH) 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 maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe werden auf die Bezugshöhe (BH) bezogen. Die Bezugshöhe 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.

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

 ED	Siehe Planeinschrieb Die Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
---	---

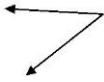
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. §23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksfläche Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken muss dabei 2,0 m betragen. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze und Einfriedigungen sind davon nicht betroffen (siehe Nr. 6).</p>


5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäudefirstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt (entsprechend Planeintrag).</p>
---	--

6. Nebenanlagen

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

	<p>Stellplätze und Garagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 4,50 m Länge vorhanden sein.</p>
---	---

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talstraße III“

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

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 20.09.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talstraße III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile und Anlagen

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

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.09.2012

§ 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 „Talstraße III“ 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.

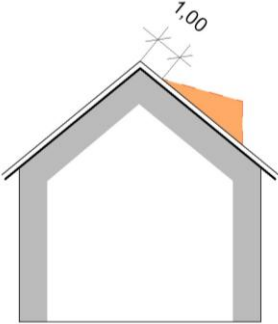
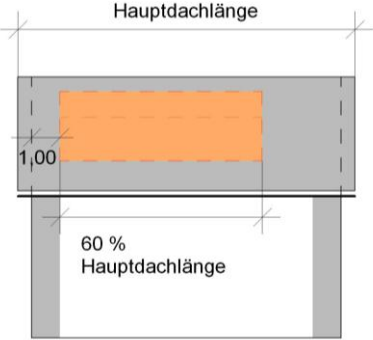
Wangen, den

(Bürgermeister Frey)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform, Dachneigung, Dachdeckung</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune anthrazitfarbene und graue Ziegel, Betondachsteine und Dacheindeckungselemente zulässig. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p> <p>Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 15° zulässig. Diese sind als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Extensive Begrünungen sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm herzustellen.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,00m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

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

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen und Stützmauern</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen im Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Fläche und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m (auf die Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>PKW-Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. mit Schotterrasen, Sickersteinen, Rasenpflaster).</p>

3. Stellplätze und Garagen

(§ 74 (2) LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit kleiner 75 m² ist mindestens 1,0 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 75 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Im Plangebiet ist das Regenwasser von einer nicht begrünter Dachfläche einer Zisterne zuzuführen.</p> <p>Für jedes Grundstück mit versiegelten Dachflächen ist eine Regenwasserzisterne vorzusehen. Das Volumen beträgt mindestens 30l/m² projizierter Dachfläche.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten, so ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (07161/50318-0 oder 50318-17; 0173/9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 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 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Geotechnik

Nach Geologischer Karte stehen im Plangebiet unter einer Bedeckung aus quartärem Lehm und Lösslehm bzw. jungen Talfüllungen oberflächennah verwitterte, teilweise pyrithaltige Ton-, Mergel- und Kalksteine des Unterjuras (Obtususton- und Numismalmergel-Formation) an. Die Mächtigkeit der quartären Bedeckung ist nicht im Detail bekannt. Auffüllungen einer früheren Nutzung sind nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird aufgrund lokal wahrscheinlich geringer Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Ggf. sollte wegen einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden. Die quartären Ablagerungen sowie die verwitterten Gesteine des Unterjuras bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Sie neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in An- und Einschnitten rutschgefährlich sein. Für Neubauvorhaben werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Grundwasserfreilegungen

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 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.

4. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Das Plangebiet befindet sich in der Talstraße, südlich des Ortskerns der Gemeinde Wangen und ist von der bestehenden Bebauung umgeben. Nach der Verlegung des Kindergartens in ein größeres Kinderhaus in die Schulstraße, steht die Fläche für eine Umnutzung bereit. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Gemeinde bemüht, vorrangig innerörtliche Baupotentiale zu nutzen. Aus diesem Grund soll der innerörtliche Bereich nachverdichtet werden, um den örtlichen Bedarf an Bauflächen nachkommen zu können. Zu diesem Zwecke muss der Bebauungsplan „Talstraße III“ aufgestellt werden.

II. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) / Umweltbericht

Für Verfahren, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²). Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1580 m² und liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Die Planungen sehen die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vor. Es handelt sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

III. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Schlat-Wäschenbeuren-Wangen“ als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit der beabsichtigten Zweckbestimmung. Dementsprechend kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

IV. Bestand

1. Örtliche Gegebenheiten

In dem Plangebiet befindet sich momentan das Gebäude des ehemaligen Kindergartens Wangen. Mit Inbetriebnahme des neuen Kinderhauses zum 12. September 2011 wurde die Kindereinrichtung gemeinsam mit zwei weiteren gemeindeeigenen Kindergärten aufgelöst und im Kinderhaus vereint. Das 70er Jahre Gebäude steht nun zum Abbruch bereit. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Im hinteren Bereich befinden sich eine gepflasterte Spielfläche, sowie ein Grünstreifen mit Bestandsbäumen und bestehenden Heckenstrukturen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wangen und soll zur Wohnbaufläche weiterentwickelt werden.

2. Verkehr

Die Erschließung der vorderen Grundstücke erfolgt über die bestehende Talstraße. Von dieser aus geht ein Stich in Richtung Norden aus und dient als Wohnstraße der Erschließung des hinteren Bereiches.

3. Topographie

Das Gelände des Plangebietes steigt vom bestehenden Straßenniveau der Talstraße von 358 m.ü.NN in Richtung Norden auf bis zu 362 m.ü.NN leicht an.

4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Bebauung

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vereinzelt von Reihenhäusern geprägt. Damit sich die neue Bebauung gut in die bestehende Umgebung einfügt, soll sich die Gebäudetypologie in dem Gebiet auf Einfamilien- und Doppelhäuser beschränken. Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen, soll sich an den bestehenden Raumkanten und den Firstrichtungen der angrenzenden Gebäude orientieren.

2. Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes wird eine öffentliche Stichstraße geplant. Am Ende der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit. Zur privaten Abfallentsorgung sind die Müllbehälter entlang der Talstraße aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, da sie dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal Trauf- und Firsthöhe der Gebäude festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung zu. Somit wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmt.

3.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Nachverdichtung gewährleistet.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäudeorientungen werden an die topographischen Gegebenheiten und an die Bestandsbebauung angepasst. Durch die Festlegung der Hauptgebäudeorientungen wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände gesichert.

3.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrüneten Gebäudefreiflächen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m einzuhalten, um diesen Stauraum als zusätzlichen offenen Stellplatz nutzen zu können.

3.6 Nebenanlagen

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. **Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

4.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sowie Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für den Ortskern typisches Ortsbild.

4.2 Dachaufbauten

Die angrenzende Bebauung ist bereits vereinzelt durch Dächer mit Dachaufbauten geprägt. Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für den Geltungsbereich Dachaufbauten allgemein zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

4.3 Einfriedigungen und Stützmauern

Es werden textliche Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen getroffen, die sich am Bestand orientieren und einen gestalterischen Rahmen schaffen, der individuell ausreichend Spielraum ermöglicht.

4.4 Stellplatzverpflichtung

Die Talstraße mit ihrer schmalen Fahrbahnbreite im Zusammenhang mit der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der geplanten Stichstraßen 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 Nr. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 pro Wohneinheit

erhöht. Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

4.5 Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege wasserdurchlässig herzustellen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich des Plangebietes	1.580 m²	100 %
Verkehrsfläche	114 m ²	7,2 %
Wohnbaufläche	1466 m ²	92,8 %