

GEMEINDE WÄSCHENBEUREN

BEBAUUNGSPLAN „WIESENTAL-SÜD, 1. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	24.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	26.07.2021 bis 07.08.2021
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	17.02.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	18.02.2022 bis 21.03.2022
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	20.04.2023
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom:	04.05.2023
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	05.05.2023 bis 05.06.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	20.07.2023
Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB:	
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Wäschenbeuren, den

.....
Hagenlocher (Bürgermeister)

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

Plandatum: 20.07.2023 / 19.03.2026



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Wiesental-Süd, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren mit ergänzenden Dienstleistungen sowie der zugehörigen, untergeordneten baulichen Anlagen.</p> <p>Im Sondergebiet (SO) sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelmart mit Backshop und max. 1.400 m² Verkaufsfläche. Nebensortimente dürfen dabei nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche einnehmen. • Räume für Dienstleistungen mit max. 150 m² Fläche • Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Verkehrsflächen
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p>

	Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.
--	--


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
--	---

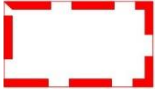
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---


5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p>
---	---


6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Garagen sind nicht zulässig.</p>
---	--

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	--


8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	---

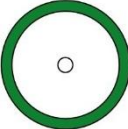
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wäschenbeuren zur Führung von Abwasserkanälen.</p>
---	--

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen parallel zur Erschließungsfläche verschoben werden.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wiesental-Süd, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Die Dachflächen sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 10 m² je Fassadenseite zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² zulässig. Die maximale Höhe entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

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

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hof- und Lagerflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Wiesental-Süd, 1. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesental-Süd, 1. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 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. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. 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. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.