



GEMEINDE  
**SCHLAT**

BEBAUUNGSPLAN  
**ANWÄNDER, 1. ÄNDERUNG**

---

**SATZUNGEN**

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

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.

Schlatt, den .....

.....  
Bürgermeister Welser

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum:

## A) Satzung über den Bebauungsplan "Anwänder, 1. Änderung"

### 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 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung

in der Fassung vom  
in der Fassung vom  
in der Fassung vom  
in der Fassung vom

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Anwänder, 1. Änderung" 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.

Schlat, den

---

(Bürgermeister Welser)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

<b>MD</b>	<p><b>Dorfgebiet (MD1)</b></p> <p>Im MD1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Wohnungen,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul> <p>Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</p>
<b>MD</b>	<p><b>Dorfgebiet (MD2)</b></p> <p>Im MD2 ist folgende Nutzung nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen.</li> </ul> <p>Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</p>
<b>MI</b>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b></p> <p>Im MI sind folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul> <p>Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</p>

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. 0,6	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. (1,2)	<p><b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. II	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird vom Bauamt beim Landratsamt festgelegt. Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist das natürliche bzw. vorhandene Gelände maßgebend. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern der Geländeverlauf dies erfordert.</p> <p>Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p>


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p><b>offene Bauweise (o)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p>
----------	--


**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.</p>
---	--


**5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Die gekennzeichneten Flächen entlang der Göppinger Straße (L 1218) und der Süßener Straße (K1426) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>
---	--

**6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (26) BauGB i.V.m § 126 BauGB)

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



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform, Dachneigung</b></p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-35° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-15° zulässig.</p> <p>Kollektorenanlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Für Hauptgebäude gilt: Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt: Metalldächer und unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen eine maximale Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
--	---

### 3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig.</p>
--	--

### 4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. 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. 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. 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**

Für den Großteil der Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Anwänder“ besteht der bereits seit 1983 rechtskräftige Bebauungsplan „Anwänder“. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flächen Mischgebiet fest. Im westlichen Bereich entlang der Göppinger Straße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen Entwicklungsmöglichkeiten zu. Um die Auswirkungen auf den Bestand beurteilen zu können, wurde eine Immissionsbeurteilung beauftragt. Diese sagt aus, dass bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes in Richtung Osten ein Abstand von 50 m gegenüber einer Wohnnutzung eingehalten werden sollte.

Der bestehende Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Einschränkung von Wohnnutzung im benachbarten Bereich der Landwirtschaft. Somit sind Nutzungskonflikte zu erwarten.

Um eine Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes auch in Zukunft zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplan „Anwänder“ notwendig. Das Plangebiet wird um den Bereich der Hofstelle erweitert und im mittleren Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Der östliche Bereich soll wie bisher als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (BauGB) geändert. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Maßnahme der Nachverdichtung dient und der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche weit unterschritten wird.

### **II. Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Göppingen – Schlat – Wäschenbeuren - Wangen stellt für die östlichen Flächen Gemischte Bauflächen und für den Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes Aussiedlerhof und landwirtschaftliche Flächen dar.

### **III. Bestand**

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Die östlichen Grundstücke entlang der Süßener Straße sind bereits vollständig bebaut. Die mittleren Bauflächen liegen derzeit brach. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

#### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet ist weder in örtlichen noch überörtlichen Schutzgebieten einbezogen.

#### **Eigentum**

Mehrheitlich befinden sich die Flächen des Plangebietes im Privateigentum.



## **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Anwänder.

## **Sonderbeurteilung wegen benachbarter Tierhaltung**

Westlich an das Plangebiet, direkt anschließend an die Wohnnutzung, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Um den Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes, mit den ihm zustehenden Nutzungen, auf die Bebauung und deren Schutzansprüchen Rechnung tragen zu können, wurde eine Sonderbeurteilung wegen benachbarter Tierhaltung erstellt.

Die Standort- und Windverhältnisse sowie die derzeitige und zukünftige Ausgestaltung der Tierhaltung auf dem landwirtschaftlichen Betrieb lassen erwarten, dass ein Immissions-, Belästigungs- und Konfliktpotential mit einer Wohnnutzung im nördlichen Baufenster westlich der Stichstraße im geplanten Dorfgebiet „Anwänder“ besteht.

Um eine realistische Betriebsentwicklung jedoch nicht zu beschneiden und einen angemessenen Schutz der Anwohner weiterhin zu gewährleisten, wird dringend empfohlen, einen Schutzabstand zwischen Tierhaltung und Wohnnutzung im Dorfgebiet von 50m nicht unterschreiten und auf eine Wohnnutzung im nördlichen Baufenster westlich der Stichstraße zu verzichten.

Die Erhöhung der Emissionen durch die Stallerweiterung wird für die Gesamtsituation als weniger relevant angesehen, als die Verkürzung des Abstandes zum nördlichen Baufenster bei den gegebenen ungünstigen Windsituation. Für das südliche Baufenster wäre die Stallerweiterung tolerierbar.

## **IV. Umweltbelange**

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Durch die geringe Größe der noch nicht bebauten Fläche und der bereits bestehenden Bebauung wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu befürchten.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind.

Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe und der derzeitigen Bebauung nicht als bedeutend eingestuft werden.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Zusammengefasst ist die Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

## V. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die mittlere Bauflächen und den Bereich der Hofstelle als Dorfgebiet festzusetzen. Der östliche Bereich soll wie bisher als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Dorfgebiet 1 (MD1), welches direkt an die Hofstelle angrenzt, ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Dorfgebiet 2 (MD2) und im Mischgebiet ist Wohnen zulässig. Mit der Änderung von Mischgebiet in Dorfgebiet und in Teilbereichen den Ausschluss von Wohnen, kann eine realistische Betriebsentwicklung des Landwirtes sichergestellt werden aber auch den Schutzansprüchen einer Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

### Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die vorhandenen Leitungen in den Erschließungsflächen versorgt.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Gesamtgebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und der bereits bestehenden Nutzung im Westen als Dorfgebiet und im Osten als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Dorfgebiet wird in das MD1 und MD2 unterteilt. Im Dorfgebiet (MD1) sind Wohngebäude, Wohnungen und Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Der Ausschluss von Wohngebäuden und Wohnungen resultiert aus den Schutzansprüchen einer Wohnnutzung. Im Dorfgebiet (MD2) sind Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen Nr. 7 und Nr. 8 sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Der Ausschluss resultiert aus dem für diese Nutzungen notwendigen Flächenbedarfs und den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung mit maximal ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden zu.

#### Bauweise

Im Dorfgebiet und im Mischgebiet wird entsprechend der Zielsetzung der Planung die offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudekubaturen ermöglicht.

#### Von der Bebauung freizuhalten Fläche

Die gekennzeichneten Flächen entlang der Göppinger Straße und der Süßener Straße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## Örtliche Bauvorschriften

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Dachform (Satteldächer von 25°-35° und Pultdächer von 5°-15°) und Dachdeckung gewährleisten die harmonische Einbindung der geplanten Baukörper in die bestehenden städtebaulichen Strukturen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung belastende, Fernwirkung verhindert.

### Einfriedungen

Um ein geordnetes Straßen- und Ortsbild zu erzielen, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

### Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Umfeld beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anwänder, 1. Änderung“ umfasst ca. 1,89 Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>18605 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	1905 m <sup>2</sup>	10,0 %
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	275 m <sup>2</sup>	1,5 %
Verkehrsgrün	305m <sup>2</sup>	1,5 %
<b>Dorfgebietsfläche</b>	<b>10080 m<sup>2</sup></b>	<b>54 %</b>
<b>Mischgebietsfläche</b>	<b>6040 m<sup>2</sup></b>	<b>33 %</b>