



Kreis: Göppingen  
Stadt: Lauterstein  
Gemarkung: Nenningen

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Wiedäcker II, 1. Änderung“

- Im beschleunigten Verfahren -

Teil II - TEXTTEIL  
und  
Teil III - BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Str. 8  
73072 Donzdorf  
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23  
Email. info@vtg-straub.de  
VTG Projekt Nr. 14-133

Aufgestellt:

Donzdorf, 15. August 2014

Rechtskräftig:

Lauterstein, den 02.10.2014

## VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 03.07.2014
- Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses 11.07.2014
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat 03.07.2014
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 11.07.2014
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 18.07.2014 bis 15.08.2014
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 24.09.2014
- Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 02.10.2014

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lauterstein, den 25.09.2014

---

M. Lenz, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 17.08.1990 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Deckblattänderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit. Änderungen im Textteil sind in schwarz hervorgehoben.

Die dargestellten Ergänzungen oder Änderungen sind mit Datum ihrer Rechtskraft Bestandteil der Satzung und ergänzen oder ersetzen die entsprechenden seither gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Wiedäcker II dient der Nachverdichtung einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit bestehendem Baurecht. Durch Anpassungsmaßnahmen soll die ca. 870m<sup>2</sup> große Fläche geändert werden. Dieser Bebauungsplan ist somit als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen, der die Grenze der zulässigen 20.000m<sup>2</sup> unterschreitet. Da hiermit alle Voraussetzungen zur Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren, eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## TEXTTEIL

Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A.1 Rechtsgrundlagen

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)            | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013                            |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)   | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m.W.v. 20.09.2013  |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

#### A.2 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 15.08.2014 des Bebauungsplans „Wiedäcker II, 1. Änderung“ in Lauterstein, Ortsteil Nenningen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. **Er wird begrenzt von einem Teil des Flurstücks 1128/12 (Straße), und von den Flurstücken 1123/30, 1123/29, 1128/10, 746 und 1123/49 in ihrer Gänze.**

#### A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB i.V.m. BauNVO *entsprechend Planeinschrieb*

##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit § 4 BauNVO

###### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

###### Mischgebiet (MI)

Die Ausnahmen entsprechend § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nach § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs.2 Nr.1 und Nr.2, §19 und §20 BauNVO**

Die Höchstwerte der GRZ (Grundflächenzahl) mit ~~0,35~~ **0,4** und GFZ (Geschossflächenzahl) mit 0,7 dürfen nicht überschritten werden. Diese sind ebenfalls dem zugehörigen zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

## **3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO**

3.1 jeweils nach Planeinschrieb

3.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO:  
Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

**An der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1123/53 und 1128/11 können Gebäudeteile, die im jeweiligen Gebäude baulich integriert sind, ohne Mindestabstand zu dieser erstellt werden. Andere Flurstücksgrenzen sind von dieser Regelung nicht betroffen.**

Garagen die im jeweiligen Gebäude integriert sind, können an einer Grundstücksgrenze ohne Beschränkung der Gebäudehöhe erstellt werden. Ansonsten im Sinne der offenen Bauweise.

**4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**  
Entsprechend den Planzeichen (Richtungspfeilen) im Lageplan.

## **5. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen vom festgesetzten Gelände (**unterer Bezugspunkt, gemäß Planeinschrieb in Meter über NN**) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist:

- a) Bergseits: max. ~~3,00m~~ **4,50m**
- b) Talseits: max. ~~5,75m~~ **7,25m**

## **6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO**

Die Garagen sind entweder im jeweiligen Gebäude baulich zu integrieren, oder als erdüberdeckte Garage auszuführen.

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei direkter Zufahrt ein Mindestabstand von ~~5,00m (Stauraum)~~ **2,50m** einzuhalten.

## **7. Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt nicht zugelassen.

## **8. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Nr.26 BauGB**

8.1 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

8.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine auf einer Breite von 15cm und einer Tiefe von 20cm Beton eingebracht. Dies ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

8.3 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden an den in die Straßen angrenzenden Grundstücken hergestellt und müssen geduldet werden. Die entsprechenden Flächen sind im Lageplan festgesetzt.

## 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG) § 9 (1) 25a BauGB

9.1 Pflanzgebote für Einzelbäume entsprechend den Planeintragungen.

9.2 Flächenhafte Pflanzgebote (PFG)

Die im Plan mit Pflanzgebot (PFG) ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten heimischen Obst- oder Laubbäumen, mit Zwischenpflanzungen von heimischen und standortgerechten Sträuchern (keine Nadelhölzer) zu bepflanzen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **B.1 Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

### **B.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 25.06.2014 des Bebauungsplans „Wiedäcker II, 1. Änderung“ in Lauterstein, Ortsteil Nenningen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. **Er wird begrenzt von einem Teil des Flurstücks 1128/12 (Straße), und von den Flurstücken 1123/30, 1123/29, 1128/10, 746 und 1123/49 in ihrer Gänze.**

### **B.3 Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO)**

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - ~~36°~~ 40° entsprechend dem Einschrieb im Lageplan zulässig. Einzeldachgauben sind bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig.

Von den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50m zu halten.

**Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch leicht geneigte Dächer bis 10° zulässig.**

1.2 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachdeckung

Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen ist in roten bis rotbraunen **sowie anthrazitfarbenen** Dachziegeln oder Betonpfannen auszuführen.

**Dächer untergeordneter Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen.**

1.3 Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwandflächen

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen weiß oder leicht farbig getönt – erdgebundene Töne- auszuführen.

Verkleidungen mit Asbestzementplatten sind nicht zulässig.

Die Farbgebung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

#### **2. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

3. Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO  
Einzel – Außenantennen sind nicht zulässig. ~~Die Deutsche Bundespost ermöglicht den Anschluss an das örtliche Breitbandnetz.~~
4. Versorgungsleitungen § 74 Abs.3 Nr.5 LBO  
Die Leitungen für die Stromversorgung und die Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen.
5. Parkplätze, Stellplätze und Garagenvorplätze § 5 Abs.2 und § 74 Abs.1 LBO  
Stellplätze, Parkplätze sowie Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit Schwarzdecken (asphaltiert) versehen werden.
6. Einfriedungen § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO  
Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune) entlang öffentlicher Straßen und Wege bis maximal 0,80m Höhe, sonst bis 1,20m Höhe zulässig.
7. Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO  
~~In Flächen, die im Bebauungsplan als Böschungen festgelegt sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m errichtet werden. Diese Mauern sind genehmigungspflichtig.~~  
**Stützmauern bis zu einer Höhe von 90cm können ausnahmsweise errichtet werden. Diese sind in den Unterlagen zum Bauantrag mit darzustellen und bedürfen einer Genehmigung.**

## **C HINWEISE**

### **1 Wasserdruck**

Für Grundstücke über 525m ü.NN werden Wasserdrucksteigerungsanlagen empfohlen.

### **2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 07161-50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart / Ref.86 Denkmalpflege zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landratsamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs.1 DSchG). 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 Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutzgesetz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### **3 Bodenschutz**

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen ist zu beachten.

### **4 Telekommunikation**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, so dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Im Zweifel ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, 70369 Stuttgart zu kontaktieren.

### **5 Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiedäcker“ treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

### III. BEGRÜNDUNG

#### 1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

#### 2 Erfordernis der Planaufstellung

Am 17.08.1990 wurde der Bebauungsplan „Wiedäcker II“ zur rechtskräftigen Satzung geführt. Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs und damit einhergehend des süd-westlichen Baufensters. Dieses befindet sich im Bereich der Flurstücke 1128/9, 1128/10 und 1128/11. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und der westlichen Baugrenze des Baufensters wird das Flurstück 1123/53 mit in dessen Geltungsbereich aufgenommen.

Das Flurstück 1123/53 liegt derzeit im Planbereich des Bebauungsplans „Wiedäcker III“ vom 12.10.1996, befindet sich aber im selben Eigentum wie das östlich daran angrenzende Flurstück 1128/11, welches in den Geltungsbereichen beider Bebauungspläne liegt. Der Besitzer besagter Flurstücke plant die Erweiterung seiner baulichen Anlage, welche nach derzeitigem planungsrechtlichem Stand nicht möglich ist. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit der Errichtung einer weiteren baulichen Anlage im Innenbereich der Stadt Lauterstein, im Ortsteil Nenningen, ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz3 BauGB geschaffen werden.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiedäcker III“ nachrichtlich, mittels einer Deckblattänderung, angepasst.

#### 3 Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Nenningen und umfasst eine Fläche von rund 870m<sup>2</sup>. Der Fläche schließt sich im Norden der Ahornweg, im Osten bestehende Wohnbebauung und im Süden eine öffentliche Grünfläche an und wird im Westen durch eine öffentliche Parkfläche mit darauf liegendem Leitungsrecht der Stadt Lauterstein begrenzt. Sowohl die infrastrukturelle als auch die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ahornweg.



Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü





„Wiedäcker III“ verringert. Diese Änderung findet zeitgleich zur Aufstellung der 1. Änderung nachrichtlich durch eine Deckblattänderung statt.

#### 4.2 Bebauungsplan „Wiedäcker II“ vom 17.08.1990

Teile der Flurstücke 1128/12 und 1128/11 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiedäcker II“ der Stadt Lauterstein. In diesem ist die Fläche mit den Nutzungen Fläche für Wohnen und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um dem geltenden Planungsrecht Rechnung zu tragen, trotzdem aber den baulichen Vorstellungen des Eigentümers entgegen zu kommen, wurden ausschließlich die Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung an das Bauvorhaben angepasst, die diesem entgegenstehen. Konkret handelt es sich hierbei um die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ von 0,35 auf 0,4; die Änderung der zulässigen Dachneigung von 30°-36° auf 30° - 40°; die Verringerung des Abstandes zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von 5,00m auf 2,50m sowie die Drehung der zulässigen Stellung baulicher Anlagen um 90°. Diese wird allerdings nicht im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung angepasst, sondern nur auf Flurstück 1123/53.

Alle sonstigen getroffenen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Wiedäcker II“ in dessen 1. Änderung übernommen.

### 5 Städtebauliches Konzept

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs und des Baufensters des Bebauungsplans „Wiedäcker II“ werden die beiden durch diese Änderung betroffenen Bebauungspläne an die bestehende Flurstückenteilung angepasst. Dies führt zu einer erhöhten Übersichtlichkeit und klaren Strukturierung in Bezug auf die baurechtlichen Vorgaben.

Hauptzweck der Bebauungsplanänderung ist die Einräumung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung des Eigentümers der Flurstücke 1128/11 und 1123/53. Durch die momentan geltenden Festsetzungen ist eine diesbezügliche Bebauung ausgeschlossen. Alle Festsetzungen – insbesondere zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen - orientieren sich an der baulichen Bestandsituation. Ein Einfügen in die umgebende Bebauung ist somit gewährleistet.

Ganz im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz3 BauGB erfolgt durch dieses Vorgehen die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lauterstein vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die bestehende städtebauliche Struktur wird durch die Bebauungsplanänderung nahezu nicht beeinträchtigt, es wird die Möglichkeit der Schließung einer innerörtlichen baulichen Lücke ermöglicht.

Durch die Dimensionierung des Baufensters wird dem Eigentümer genügend Raum zur Verwirklichung seines Vorhabens gegeben und gleichzeitig den Anforderungen des momentan bestehenden Baurechts nachgekommen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Sinne einer bedarfsorientierten Bauleitplanung, durch die geänderten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.