

LEGENDE

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Allgemeine Angaben**
  - 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
  - 1.2 Der Bebauungsplan M 1 : 500 wird durch die beiliegenden Längenprofile für öffentliche Verkehrsflächen ergänzt, die Bestandteil dieser Satzung sind.
2. **Planungsrechtliche Vorschriften ( § 9 Abs. (1) BBauG und Bau NVO )**
  - 2.1 **Art der baulichen Nutzung ( §§ 1 - 15 Bau NVO )**
    - 2.1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 Bau NVO )**
      - 2.1.1.1 **Ausnahmen** i.S.vom § 4 Abs. (3) Nr. 2 - 6 sind nicht zugelassen.
    - 2.1.2 **Masse der baulichen Nutzung ( §§ 16 - 21 Bau NVO )**  
siehe Einschriebe im Plan
    - 2.1.3 **Zahl der Vollgeschosse ( § 18 Bau NVO und § 2 Abs.(7) LBO )**  
siehe Einschriebe im Plan
  - 2.2 **Bauweise ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG und § 22 Bau NVO )**  
siehe Einschriebe im Plan
  - 2.3 **Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG )**  
Firstrichtungen siehe Einschriebe im Plan
  - 2.4 **Nebenanlagen**  
im Sinne des § 14 Bau NVO, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen sind Einfriedigungen (s. 3.5 bauordnungsrechtl.Vorschriften)
  - 2.5 **Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs.(1) Nr. 4 BBauG u. § 12 Bau NVO )**  
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zwischen öffentl.Verkehrsfl. u. Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) einzuhalten.
  - 2.6 **Verkehrsflächen ( § 9 Abs. (1) Nr. 11 BBauG )**  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich
  - 2.7 **Sichtfelder ( § 9 Abs. (1) Nr. 10 BBauG )**  
sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung (z.B. Stellplätze) freizuhalten. Eine etwaige Bepflanzung oder Einfriedigung darf die Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn-bzw.Gehwegdecke nicht überschreiten.
  - 2.8 **Pflanzgebot ( § 9 Abs. (1) Nr. 25 a) u. b) BBauG )**  
Entlang der Kreuzbergstr. sind beidseitig großkronige Bäume (Winterlinden) zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum soll nicht mehr als 20 m betragen.  
Die öffentl. Parkplätze sind talseitig dicht mit heimischen Gehölzen abzapflanzen.  
Entlang der Wohnwege sind landschaftsbezogene Gehölze zu pflanzen. Das Baugebiet ist im nordöstl. Teil zur freien Landschaft hin ebenso mit landschaftsbezogenen Gehölzen abzugrenzen.  
(Landschaftsbezogene oder heimische Gehölze sind z.B.: Erlen, Weiden, Eschen, Haselnuß, Wasserschneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhüttele, Liguster.)
3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ( § 111 LBO )**
  - 3.1 **Dachform ( § 111 Abs. (1) Nr. 1 LBO )**  
Siehe Einschrieb im Plan  
Dachaufbauten sind unzulässig. SD I: Bei parallel zum Hang stehenden Gebäuden sind die Dachflächen so auszuführen, daß die längere Dachseite talseitig und die kürzere bergseitig angebracht wird. Die festgesetzte Neigung bezieht sich auf die Sparrenneigung. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur Flachdach zulässig.
  - 3.2 **Höhenbeschränkung ( § 111 Abs. (1) Nr. 8 LBO )**  
mHb: Die Höhe der bergseitigen Dachtraufe ist auf 2,70 m über natürl. Gelände beschränkt und darf nicht überschritten werden. Die Höhe der talseitigen Dachtraufe wird mit 5,40 m über EFH verbindlich festgesetzt.
  - 3.3 **Äußere Gestaltung ( § 111 Abs.(1) Nr. 1 LBO )**  
Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung ist Material mit rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
  - 3.4 **Niederspannungsfreileitungen ( § 111 Abs.(1) Nr. 4 LBO )**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
  - 3.5 **Einfriedigungen ( § 111 Abs. (1) Nr. 6 LBO )**  
Entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind nur Rabattensteine oder Sockelmauern bis 0,50 m Höhe zulässig. Einfriedigungen dürfen nur als Hecken, lose Sträuchergruppen und Holzzäune bis max. 0,80 m Höhe zur Ausführung kommen.
  - 3.6 **Erdaufschüttungen und Abgrabungen ( § 111 Abs. (2) LBO i.V. mit § 89 Abs.(23) LBO )**  
Erdaufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.
  - 3.7 **Höhenlage der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. (2) BBauG und § 15 LBO )**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Benehmen mit dem Architekten und dem Kreisbau- u. dem Kreisplanungsamt festgesetzt.

4. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise ( § 9 Abs. (6) BBauG )**

- 4.1 Die im Plan eingezeichneten Höhenlinien wurden örtlich aufgenommenen Querschnitten entnommen. Für die höhenmäßige Beurteilung von Baugesuchen sind diese Eintragungen nicht ausreichend. Es sollten deshalb zu jedem Baugesuch örtlich aufgenommene Geländeschnitte verlangt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde vom Gemeinderat am gefaßt. (Aufstellungsbeschluß)
2. Dieser Beschluß wurde am bzw. in der Zeit vom bis durch öffentlich bekanntgemacht. (vgl. § 2 Abs.(2) Nr. 2 BBauG)
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung wurden am durch öffentlich dargelegt. (vgl. § 2 a Abs.(2) Nr. 1 BBauG)
4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am zur Stellungnahme gem. § 2 Abs.(5) BBauG unter Einräumung einer Frist bis aufgefordert. Aufgefordert wurden folgende Träger öffentlicher Belange: .....
5. Geäußert haben sich folgende Träger öffentlicher Belange: .....
6. Die Anhörung nach § 2 a Abs.(2) Nr. 2 BBauG wurde - entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom - am bzw. in der Zeit vom bis durch durchgeführt. Von ihr wurde gem. § 2 a Abs.(4) BBauG abgesehen, weil
7. Der Auslegungsbeschluß wurde vom Gemeinderat am gefaßt.
8. Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes ( § 2 a Abs.(6) BBauG ) wurde am bzw. in der Zeit vom bis durch öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf einschließlich Begründung lag in der Zeit vom bis öffentlich aus.
9. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am von der Auslegung benachrichtigt ( § 2 a Abs.(6) Nr. 3 BBauG )
10. Innerhalb der Auslegungsfrist gingen - keine - in Fällen Anregungen und Bedenken ein.
11. Der Gemeinderat entschied am über die Bedenken und Anregungen und beschloß am den Bebauungsplan-Entwurf als Satzung (Satzungsbeschluß nach § 10 BBauG) Die Tagesordnung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
12. Die Personen und die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen vorgetragen hatten, wurden über die Entscheidung des Gemeinderats mit Schreiben vom unterrichtet. ( § 2 a Abs.(6) Nr. 4 BBauG )
13. Der Satzungsbeschluß einschließlich Begründung wurde dem mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen ( Fälle) wurden beigelegt. ( § 2 a Abs.(6) letzte Nr. BBauG )
14. Der Bebauungsplan - wurde vom mit Erlaß vom Nr. genehmigt ( § 11 BBauG ) - gilt durch Fristenablauf als genehmigt. ( § 6 Abs.(4) BBauG )
15. Die Genehmigung wurde am bzw. in der Zeit vom bis durch bekanntgemacht.
16. Der Bebauungsplan wurde am rechtsverbindlich.

WA

I + IU m.b.H.

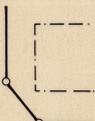
GRZ

GFZ

x x x x

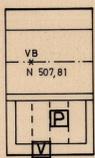
△

SD 20°-33°  
WD



↔

Ga



△

V

---

○—○

A

ptb

ptb

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.(1)Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 15 Bau NVO )

Allgemeines Wohngebiet ( § 4 Bau NVO )

Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.(1) Nr. 1 BBauG u. §§ 16 - 21 Bau NVO )

1 Vollgeschoss und 1 anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoss mit Höhenbeschränkung

Grundflächenzahl ( §§ 16 u. 19 Bau NVO )

Geschoßflächenzahl ( §§ 16 u. 20 Bau NVO )

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG )

Bauweise ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG )

Nur Einzelhäuser zulässig ( § 22 Abs.(2) Bau NVO )

Dachform und Dachneigung ( § 111 Abs.(1)Nr. 1 LBO )

Satteldach 20° - 33° Dachneigung oder Walmdach

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG )

Baugrenze ( § 23 Abs.(3) Bau NVO )

Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG )

Baugrenze ( § 23 Abs. (3) Bau NVO )

nicht überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs.(1) Nr. 2 BBauG )

Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG )

Firstrichtung zwingend

Flächen für Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. (1) Nr. 4 BBauG und § 12 Bau NVO )

Garagen

Öffentliche Verkehrsfläche ( § 9 Abs.(1) Nr. 11 BBauG )

Straßenbegrenzungslinie Gehweg

Fahrbahn mit Straßenachse und Visierbruch

Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen ( § 9 Abs. (1) Nr. 12 BBauG )

Trafostation

Grünflächen ( § 9 Abs. (1) Nr. 15 BBauG )

Grünfläche als Bestandteil v. Verk.Anl. i.S.v. ( § 127 Abs. (2) Nr. 3 BBauG )

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ( § 9 Abs. (7) BBauG )

bestehende Flurstücksgrenze

Führung oberirdischer Versorgungsanlage und Hauptabwasserleitungen

A = Abwasserleitung ( § 5 Abs.(2) Nr. 4 und § 9 Abs.(1) Nr. 13 BBauG )

von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen ( § 9 Abs. (1) Nr. 10 BBauG )

Pflanzbindung - Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs.(1) Nr. 25 a u. b BBauG )

BEGRÜNDUNG

zur

Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Galgenlah II" ( § 9 Abs. (8) BBauG )

Der Bebauungsplan "Im Galgenlah" wurde am 10.11.1972 vom Verm.-u.Ingenieurbüro Thomas Straub in Donzdorf nach dem Entwurf der Beratungsstelle für Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg ausgearbeitet.

In diesem Bebauungsplan war der südwestliche Teil entlang der Kreuzbergstraße als "Reines Wohngebiet" für Terrassenbebauung ausgewiesen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ging man davon aus, daß es möglich ist, auch in Weißenstein an dem sehr sonnigen südwest-Hang eine gegliederte und sehr aufgelockerte Terrassenbebauung zu gestalten.

Bedingt durch die Rezession und dem immer stärker werdenden Bedürfnis nach Einzelwohnbebauung wurde in verschiedenen Vorentwürfen versucht das Gelände möglichst sinnvoll für eine Einzelbebauung zu überplanen.

Der größte Teil der Grundstücke im Planungsgebiet gehört der Familie Brenner aus Stuttgart und einzelne Teile der Stadt Lauterstein.

Für die Gesamtmaßnahme ist keine Baulandumlegung notwendig. Die Neuaufteilung der Grundstücke kann aufgrund eines Vertrages der Stadt Lauterstein mit den Eheleuten Brenner erfolgen. Die Erschließung des Geländes wurde von der Stadt Lauterstein schon teilweise vorgenommen. Für die Erschließungsstraße ist noch der Restausbau notwendig.

Entsprechend der seinerzeitigen Grundstückseinteilung wurden schon die Hausanschlußleitungen für Frischwasser und Abwasser eingelegt. Die im Nord-Osten des Gebietes geplante neue Zufahrtsstraße muß noch erschlossen werden. Beim Verkauf der Einzelgrundstücke ist darauf zu achten, daß für die Führung der Entwässerungs-u. Wasserleitungen entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden. Soweit es in Ausnahmefällen nicht anders möglich ist, müssen neue Anschlüsse an die Hauptversorgungsleitungen gebaut werden.

Dem Kinderspielplatz ist durch den im Bebauungsplan "Im Galgenlah I" ausgewiesenen Kinderspielplatz Rechnung getragen. Dieser Kinderspielplatz liegt, wie aus dem Plan ersichtlich, zentral zwischen beiden Bebauungsplänen.

Bei der Durchführung der durch den Bebauungsplan noch notwendigen Erschließungsmaßnahmen entstehen auf der Grundlage der derzeit gültigen Einheitspreise etwa nachfolgende, überschlägig ermittelte Kosten:

Straßenbau: Resterschließung	ca. DM 115.000,--
Neubau	ca. DM 85.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 22.000,--
Kanalisation	ca. DM 30.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 13.000,--
Summe:	ca. DM 265.000,--

Kreis Göppingen

Stadt Lauterstein Gemarkung Weißenstein

Bebauungsplan

„Im Galgenlah II“

Lageplan und Textteil

Entwurf : Landratsamt Göppingen  
Kreisplanungsstelle  
und  
Verm. u. Jng. Büro  
Thomas Straub  
Donzdorf

Gefertigt : Donzdorf, den  
Verm. u. Jng. Büro  
Thomas Straub

Maßstab : 1:500

Jng. für Verm. Technik(grad.)

Höhenbezugsssystem :  
Neues System