



**Stadt  
Lauterstein**

Kreis: Göppingen  
Stadt: Lauterstein  
Gemarkung: Weißenstein

# **BEBAUUNGSPLAN**

UND

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
NACH § 13A BAUGB**

**„Erweiterung -  
Im Heges“**

**- TEXTTEIL -**

**Entwurf:**

**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](mailto:info@vtg-straub.de)

**VTG Projekt Nr. 12-086**

**Aufgestellt:**

Donzdorf, den 06.12.2012

**Rechtskräftig:**

Lauterstein, den 31.10.2013



## Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes** *gem. § 2 Abs. 1 BauGB*  
am 19.04.2012
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** *gem. § 2 Abs. 1 BauGB*  
am 27.04.2012 Mitteilungsblatt Nr. 17
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung** *gem. § 3 Abs. 1 BauGB*  
Vom 07.05.2012 bis zum 06.06.2012 (je einschließlich)
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss**  
*gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
am 20.07.2012
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** *gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB*  
vom 30.07.2012 bis zum 31.08.2012 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** *gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
am 20.07.2012 Mitteilungsblatt Nr.29
- **Als Satzung** *gemäß § 10 Abs. 1 BauGB* **beschlossen**  
am 24.10.2013
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** *gem. § 10 Abs. 3 BauGB*  
am 31.10.2013 Mitteilungsblatt Nr. 44
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** *gem. § 10 Abs. 3 BauGB*  
am 31.10.2013

Michael Lenz, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Lauterstein, den 31.10.2013

Michael Lenz, Bürgermeister



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004**

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990**

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010**

veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)



## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 BauGB und BauNVO

### **1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### **1.1.1 Mischgebiet - MI** § 6 BauNVO

Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise in den Teilbereichen **MI 6** und **MI 7** zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Sofern die verkehrliche Erschließung über die Degenfelder Straße (im Westen des Baufensters) erfolgt. Die genannten Nutzungen sind in den Teilbereichen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen in allen Teilbereichen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauGB:

Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf max. **2 Wohneinheiten (WE)** je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im Planbereich **MI 1, MI 2, MI 4, MI 5** und



**MI 7** und maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im Planbereich **MI 6** begrenzt.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

### **1.2.1 Grundflächenzahl** §19 BauNVO

**0,4** bzw. **0,5** = Grundflächenzahl (**GRZ**) entsprechend Planeinschrieb.

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (**GRZ**) ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein kann.

### **1.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen** § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Bezugshöhe (**BZH**) als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung vorgegeben. Es handelt sich hierbei um absolute Werte in m ü. NN.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (**mbH**), hier festgeschrieben als maximale Firsthöhe (**FH**) und maximale Traufhöhe (**TH**), beziehen sich entsprechend auf die vorgeschriebenen Bezugshöhen (**BZH**).

Diese sind im Rahmen von **+/- 25 cm** einzuhalten.

Bei Hauptgebäuden deren Grundfläche sich über Flächen mit unterschiedlichen Bezugshöhenfestsetzungen erstreckt, ist die maßgebliche Bezugshöhe (**BZH**) linear, gemessen zwischen den äußeren Baugrenzen, an der Stelle der geplanten Firstlinie des Gebäudes entsprechend zeichnerisch oder rechnerisch als Ausgleichswert zu bestimmen.

Als Firsthöhe (**FH**) gilt bei Satteldächern das Maß gemessen von der Bezugsebene (**BZH**) bis Oberkante First als höchstem Punkt der Dachfläche.



Als Traufhöhe (**TH**) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen von der Bezugsebene (**BZH**) bis zur Trauflinie.

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 1:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **10,50 m**
- Traufhöhe (**TH**) maximal **6,50 m.**

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 2:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **12,50 m**
- Traufhöhe (**TH**) maximal **8,50 m.**

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 3:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **12,50 m**
- Traufhöhe (**TH**) maximal **8,50 m.**

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 4:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **9,50 m**
- Traufhöhe (**TH**) maximal **7,50 m.**

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 5:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **7,00 m**
- Traufhöhe (**TH**) maximal **4,50 m.**

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 6:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (**FH**) maximal **13,00 m**



- Traufhöhe (TH) maximal **7,00 m.**

❖ Festsetzungen Planbereich **MI 7**:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Firsthöhe (FH) maximal **8,00 m**
- Traufhöhe (TH) maximal **4,50 m.**

### **1.3 Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§ 22 BauNVO



= offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO  
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

**a** = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO

Auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO wird gemäß Planeinschrieb für die Teilbereiche **MI 1** und **MI 3** eine abweichende Bauweise, im Sinne der geschlossenen Bauweise, eingegrenzt auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, festgelegt.

Ein Verpflichtung, entsprechend einer geschlossenen Bauweise oder einer Baulinie nach § 22 Abs. 3 und § 23 Abs. 2 BauNVO zum Anbau auf die Grundstücks- oder Baugrenzen besteht nicht.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen dürfen im Geltungsbereich dieser Festsetzung unterschritten werden, bzw. deren Nachweis muss nicht geführt werden.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.



### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

### **1.6 Garagen** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.6 BauNVO

Garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.7 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

### **1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB bzw. § 126 Abs.2 BauGB

Die zur Herstellung, Erhaltung und Sicherung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und erhalten werden und sind zu dulden.

Der Hinterbeton der Randsteine und Rabatten, Fundamente von öffentlichen Stützmauern, Lichtmasten, sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



## 1.9 Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### Pflanzgebot (Pfg) zur Gebietseingrünung:

**Pfg:** Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit standortgerechter Baum- und Strauchpflanzung als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen.

Für sämtliche Pflanzungen sind gemäß der im Folgenden dargestellten Auswahlliste und den Vorgaben des Grünordnungsplanes heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Sämtliche Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

### Pflanzenauswahlliste:

Für die Anpflanzung der abgestuften Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern in den Gärten und hauptsächlich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird im Folgenden ein Gehölzsortiment vorgeschlagen, das dort verwendet werden soll. Diese Arten sind dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LfU (heute: LUBW) entnommen.<sup>1</sup>

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen zur freien Landschaft hin bevorzugt neben der Pflanzung von **Obstbaumhochstämmen** geeigneter Sorten verwendet werden sollen.

| <u>Deutscher Name</u>   | <u>Wissenschaftlicher Name</u> | <u>Hinweis</u>             |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Feld-Ahorn</b>       | <b><i>Acer campestre</i></b>   |                            |
| <b>Spitz-Ahorn</b>      | <b><i>Acer platanoides</i></b> | (bevorzugt als Einzelbaum) |
| Bergahorn               | <i>Acer pseudoplatanus</i>     |                            |
| Schwarz-Erle            | <i>Alnus glutinosa</i>         |                            |
| Grau-Erle               | <i>Alnus incana</i>            |                            |
| <b>Hänge-Birke</b>      | <b><i>Betula pendula</i></b>   | (bevorzugt als Einzelbaum) |
| <b>Hainbuche</b>        | <b><i>Carpinus betulus</i></b> |                            |
| <b>Roter Hartriegel</b> | <b><i>Cornus sanguinea</i></b> |                            |

<sup>1</sup> Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Ba-Wü.: Das richtige Grün am richtigen Ort; Naturschutz-Praxis, Fachdienst Naturschutz, Landschaftspflege 1, Karlsruhe



**Gewöhnliche Hasel**

Zweiggriffeliger Weißdorn

Eingriffeliger Weißdorn

**Gewöhnl. Pfaffenhütchen**

Rotbuche

Faulbaum

Gewöhnliche Esche

**Gewöhnlicher Liguster**

Rote Heckenkirsche

Zitter-Pappel

**Vogel-Kirsche**

Gewöhnliche Traubenkirsche

**Schlehe**

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Echter Kreuzdorn

**Echte Hunds-Rose**

**Wein-Rose**

**Silber-Weide**

Sal-Weide

Grau-Weide

Purpur-Weide

Fahl-Weide

Mandel-Weide

**Schwarzer Holunder**

Trauben-Holunder

**Winter-Linde**

Sommer-Linde

Berg-Ulme

**Wolliger Schneeball**

Gewöhnlicher Schneeball

***Corylus avellana***

*Crataegus laevigata*

*Crataegus monogyna*

***Euonymus europaeus***

*Fagus sylvatica*

*Frangula alnus*

*Fraxinus excelsior*

***Ligustrum vulgare***

*Lonicera xylosteum*

*Populus tremula*

***Prunus avium***

*Prunus padus*

***Prunus spinosa***

*Quercus petraea*

*Quercus robur*

*Rhamnus cathartica*

***Rosa canina***

***Rosa rubiginosa***

***Salix alba***

*Salix caprea*

*Salix cinerea*

*Salix purpurea*

*Salix rubens*

*Salix triandra*

***Sambucus nigra***

*Sambucus racemosa*

***Tilia cordata***

*Tilia platyphyllos*

*Ulmus glabra*

***Viburnum lantana***

*Viburnum opulus*

(bevorzugt in Einzelstellung)

## 1.10 Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, **nicht** zulässig.

**LR:** Leitungsrecht für einen öffentlichen Abwasserkanal der Stadt Lauterstein.



## 2 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

### 2.1 **Dachform und Dachneigung** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

Einzig zulässige Dachform ist das Satteldach (**SD**).

Die Darstellung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

Dachgauben u. Zwerchgiebel:

Sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die halbe Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **1,50 m**
- vom First **0,80 m**

### 2.2 **Äußere Gestaltung der Gebäude** § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.



Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind **nicht zulässig**.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie liegende Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens **8 cm** betragen.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

**Unzulässig** sind auffallend grelle oder bunte, sowie schwarze oder dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.

Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich **unzulässig**.

## **2.3 Antennen** § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von **1,00 m** aufweisen.

## **2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten.



Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und der Garagenzufahrten ist mit sickerfähigem Belag auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Angleichungsflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen.

## **2.5 Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO*

Selbstständige Aufschüttungen sind nur bis maximal **1,0 m**, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Selbstständige Abgrabungen sind nur bis maximal **2,0 m**, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von selbstständigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen. Eine Abböschung entsprechend der geltenden Regeln der Technik ist einzuhalten.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Das bestehende Gelände wurde durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

Auf Gliederungspunkt **3.8** -Hinweise zur Geotechnik- wird verwiesen.



## **2.6 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO**

Entlang öffentlicher Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Knüpf- oder Holzzäune zulässig. Die Auswahl der Hecken und Sträuchern ist aus der beigefügten Pflanzliste (Gliederungspunkt 1.9) zu treffen.

Hiervon ausgenommen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit oder Absturzsicherheit notwendige Geländer entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Einfriedigungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens **0,5 m** zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe eine Gesamthöhe von **1,5 m** nicht überschreiten. Tote Einfriedigungen dürfen eine Höhe von **0,8 m** nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Geländer entlang öffentlicher Verkehrsflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Selbstständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von **2,0 m** über dem bestehenden Gelände zulässig. Für die Errichtung der Stützmauern wird die Verwendung von Natursteinmaterial aus frostsicherem Jurakalk- oder Sandstein empfohlen. Die örtliche und höhenmäßige Lage von Stützmauern ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Für mit Gebäuden direkt verbundene Stützmauern in Verbindung mit Zufahrten und Eingängen ist eine max. Höhe von **3,5 m**, vom Bestandsgelände aus gemessen, zulässig. Ein statischer Nachweis zur Standsicherheit entsprechender Bauwerke ist den Bauunterlagen beizufügen, bzw. bei nachträglicher Errichtung der Baurechtsbehörde vorzulegen.



Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Das bestehende Gelände wurde durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.



### **3 Hinweise**

#### **3.1 Grundstücksentwässerung/ Hangwasserschutz**

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

Auf Niederschlagswasserversickerung sollte auf Grund der Rutschanfälligkeit der Böden verzichtet werden.

Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den umliegenden Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume zu verhindern, sollen Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend Überflutungssicher angelegt werden.

#### **3.2 Entwässerungseinrichtungen / Entwässerungshöhen**

Für den Schutz vor Rückstau gelten die Regelungen der DIN 1986 in Ihrer neuesten Fassung.

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 und DIN EN 1610 vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Wiederkehrende Prüfungen durch eine Kanalfernsehanlage haben alle 15 Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Landratsamt unaufgefordert vorzulegen.

Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie gegebenenfalls Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.



### **3.3 Niederschlagswasser- und Regenwassernutzung**

Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung in eigen genutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und/ oder für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser, Regenwasserzisternen in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen der Zisterne mindestens **2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup>** versiegelte Fläche betragen sollte. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll **0,2 l / s / 2 m<sup>3</sup>** betragen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der aktuell gültigen Abwassersatzung der Stadt Lauterstein verwiesen.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Des weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.



### **3.4 Grundwasserschutz**

Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.

### **3.5 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung - auch im Hinblick auf erforderliche Kompensationsmaßnahmen - auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Auf die Regelungen aus dem **„Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“** des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt wird verwiesen.

#### Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Heft 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

#### Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / qcm) ausgeführt werden.



#### Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **3.6 Bodendenkmalpflege**

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschende archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 8 09, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 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 § 2,16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutzgesetz, so dass



zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

### **3.7 Altlasten**

Dem Landratsamt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

### **3.8 Geotechnik**

Der gesamte Steilhang an der Ostseite von Weißenstein wird von mächtigen Hangschuttablagerungen des Weißen Jura eingenommen.

Im Bereich des Talfußes sind unterhalb des Hangschutts die Tonmergelsteine der „Impressamergel“ (Weißer Jura  $\alpha$ , ox1) ausstreichend, die Schichtenfolge reicht bis zu den Felsen des Weißjura  $\delta$  (ki2) an der Traufkante.

Der Hangschutt besteht aus gemischtkörnigen Böden mit kantigen Weißjurageröllen in lehmig-mergeliger Matrix. Der feinkörnige, lehmige Anteil kann bereichsweise wechselnd sein. Die Mächtigkeit wird bis zu ca. 10 m angenommen. Die Böden neigen zur Rutschanfälligkeit. Auf eine Versickerung von Oberflächenwasser sollte verzichtet werden.

Es wird empfohlen die Stabilität von Aufschüttungen und Abgrabungen in der Höhenlage von **0,5 m** über, bzw. unter Gelände über eine geotechnische Berechnung nachzuweisen.

Zur Sicherung der Standfestigkeit und Tragfähigkeit der Hänge wird für alle Neubaumaßnahmen wird jeweils eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



### **3.9 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

### **3.10 Forst**

Durch die unmittelbare Nähe zum Wald entsteht eine unmittelbare Gefährdung der vorhandenen und geplanten Gebäude. Seitens der Stadt Lauterstein wird zur Gefahrenabwehr mit dem Grundstückseigentümer ein Vertrag erstellt, in dem die Niederwaldbewirtschaftung für den oberliegenden Bereich bis Flst. 500/1 (Weg) vorgeschrieben wird. In diesem Vertrag wird auch die Beeinträchtigung der forstwirtschaftlichen Nutzung durch eine Entschädigung geregelt. Dadurch wird die bereits angesprochene Gefährdung auf das geringstmögliche Maß reduziert.

### **3.11 Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

# Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes** *gem. § 2 Abs. 1 BauGB*  
am 19.04.2012
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** *gem. § 2 Abs. 1 BauGB*  
am 27.04.2012
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung** *gem. § 3 Abs. 1 BauGB*  
vom 07.05.2012 bis zum 06.06.2012 (je einschließlich)  
Bekanntmachung am 27.04.2012 Mitteilungsblatt Nr. 17
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss**  
*gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
am 20.07.2012
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** *gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB*  
vom 30.07.2012 bis zum 31.08.2012 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** *gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
am 20.07.2012 Mitteilungsblatt Nr. 29
- **Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen**  
am 24.10.2013
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** *gem. § 10 Abs. 3 BauGB*  
am 31.10.2013 Mitteilungsblatt Nr. 44
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** *gem. § 10 Abs. 3 BauGB*  
am 31.10.2013

---

Michael Lenz, Bürgermeister

## Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Lauterstein, den 31.10.2013

---

Michael Lenz, Bürgermeister