

34

Kreis Göppingen

85/2130/82
AS, 107

Stadt Lauterstein

Gemarkung Weißenstein

Bebauungsplan „Im Galgenlauh II“

Lageplan und Textteil



Entwurf :

Landratsamt Göppingen
Kreisplanungsstelle
und

Verm. u. Ing. Büro
Thomas Straub
Donzdorf

Maßstab : 1:500

Höhenbezugssystem :
Neues System

Gefertigt :

Donzdorf, den 20. April 1978
Verm. u. Ing. Büro
Thomas Straub

VERMESSUNGS- u. ING.-BÜRO
THOMAS STRAUB
ING. F. VERM.-TECHNIK
7322 DONZDORF
ROTER WEG 14 - TEL. (07162) 2660

Jng. für Verm. Technik (grad.)



Anerkannt ✓
Lauterstein, 20. April 1978
Münch
Bisjemen

B E G R Ü N D U N G

zur

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

Der Bebauungsplan "Im Galgenlauh" 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 Galgenlauh 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 65.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 22.000,--
Kanalisation	ca. DM 30.000,--
<u>Straßenbeleuchtung</u>	<u>ca. DM 13.000,--</u>
Summe:	ca. DM 265.000,--
-----	=====

LEGENDE

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen ^{baurechtlichen} 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 abzupflanzen.

Ertlang der Wohnwege sind landschaftsbezogene Gehölze zu pflanzen. Das Baugebiet ist im ~~nördöstl.~~ ^{Wald} Teil zur freien Landschaft hin ebenso mit landschaftsbezogenen Gehölzen abzugrenzen.

(Landschaftsbezogene oder heimische Gehölze sind z.B.: Erlen, Weiden, Eschen, Haselnuß, Wasserschneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütte, Liguster.)

Wegen der Sichtfelder wird auf 2.7 verwiesen

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Dachform (§ 111 Abs. (1) Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

Einzeldachgauben sind bis zu einer Länge von maximal 1/3 der Dachlänge zulässig. Von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

SD I: Bei parallel zum Hang stehenden Gebäuden sind die Dachflächen so auszuführen, daß die längere Dachseite talwärts und die kürzere bergwärts angebracht wird. Die festgesetzte Neigung bezieht sich auf die Sparrenneigung. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Geändert gemäß
Satzungsbeschluß
vom 05.07.1990

gez. 11.04.1991

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. *festzulegendem Gelände*~~
bestimmt.

Ziffer 3.2
Ersatzlos gestrichen
gem. Satzungsbeschluß
vom 09.07.1992

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 26. Januar 1978 gefaßt. (Aufstellungsbeschluß)
2. Dieser Beschluß wurde am 7. April 1978 ~~bzw. in der Zeit~~ im Mitteilungsblatt ~~von der Stadt Lauterstein~~ bis durch öffentlich bekanntgemacht. (vgl. § 2 Abs.(2) Nr. 2 BBauG)
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung wurden ebenfalls ~~am~~ datin durch öffentlich dargelegt. (vgl. § 2 a Abs.(2) Nr. 1 BBauG)
4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am 12. Januar 1978 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 20. April 1978 am bzw. in der Zeit vom 29. Mai 1978 bis 3. Juli 1978 durch durchgeführt. Von ihr wurde gem. § 2 a Abs.(4) BBauG abgesehen,~~
7. Der Auslegungsbeschluß wurde vom Gemeinderat am 20. April 1978 gefaßt.

wurde

am 19. Mai 1978

im ~~Mitteilungsblatt~~ der
~~bzw. in der Zeit~~

~~vom~~ Stadt Lauterstein

~~bis~~

~~durch~~

öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf einschließlich Begründung lag in der Zeit

vom 29. Mai 1978 bis 3. Juli 1978

öffentlich aus.

9. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden

am 21. April 1978

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 20. Juli 1978

über die Bedenken

und Anregungen und beschloß

am 20. Juli 1978

den Bebauungsplan-

Entwurf als Satzung (Satzungsbeschluß nach § 10 BBauG)

Die Tagesordnung wurde

am 14. Juli 1978

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~~
nicht erforderlich.

unterrichtet.

(§ 2 a Abs. (6) Nr. 4 BBauG)

13. Der Satzungsbeschluß einschließlich Begründung wurde

dem Landratsamt Göppingen mit Schreiben vom 21. Juli 1978

zur Genehmigung vorgelegt. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen (— Fälle) wurden beigelegt. (§ 2 a Abs. (6) letzte Nr. BBauG)

14. Der Bebauungsplan - wurde vom LRA Göppingen mit Erlaß

vom 23. August 1978

Nr. II 1.1d - 612.2

genehmigt (§ 11 BBauG) - gilt durch Fristenablauf als genehmigt. (§ 6 Abs. (4) BBauG)

15. Die Genehmigung wurde am 13. Oktober 1978

im ~~Mitteilungsblatt~~ der
~~bzw. in der Zeit~~

~~vom~~ Stadt Lauterstein ~~bis~~

~~durch~~

bekanntgemacht.

16. Der Bebauungsplan wurde am 13. Oktober 1978 rechtsverbindlich.

gez. Mangold, Bürgermeister

