

Kreis Göppingen  
Stadt Lauterstein  
Gemarkung Nenningen

## BEBAUUNGSPLAN

„Erweiterung Baugebiet  
Mitte Nenningen“

### Begründung

#### Entwurf

**V**ermessung

**T**iefbau

**G**eologie

**Straub**

Ingenieurgesellschaft mbH.

Hermann Schwarz Straße 8  
73072 Donzdorf

Tel : 07162 - 910 13 0

Fax: 07162 - 910 13 23

e-mail: vtg.straub @ t-online.de

**Gefertigt:** 26.07.2007  
27.09.2007



Projekt 06-095

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereichs
  - 2.2 Beschreibung des Gebiets
3. Flächennutzungsplan
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
5. Städtebauliches Konzept
6. Planinhalt und Festsetzungen
  - 6.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.2 Verkehr
  - 6.3 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
  - 6.4 Begründung der Planungsrechtlichen Vorschriften
  - 6.5 Begründung der Bauordnungsrechtlichen (örtlichen) Bauvorschriften
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 8.1 Bodenordnung
  - 8.2 Erschließung
  - 8.3 Ver- und Entsorgung
    - 8.3.1 Wasserversorgung
    - 8.3.2 Stromversorgung
    - 8.3.3 Gasversorgung
    - 8.3.4 Telekommunikation
    - 8.3.5 Entwässerung
9. Flächenbilanz

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Anlass der Erweiterung des Bebauungsplans „Baugebiet Mitte Nenningen“ ist die Absicht der Stadt Lauterstein der Bevölkerung im Ortsteil Nenningen weitere zentrumsnahe gemischte Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Lauterstein am 26.07.2007 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.(2) BauNVO beträgt im Plangebiet 4393 m<sup>2</sup>. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Nr.1 BauGB aufzustellen.

Natura 2000-, FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht berührt. Pflanzen und Tierarten entsprechend des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind der Verwaltung nicht bekannt.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Folgende Flurstücke liegen innerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans:

Vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden sich die Flurstücke:

60/9, 60/10 60/11, 60/13, 60/15, 60/16, 60/17,60/18, 376/2, 376/11 und 376/15

Teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden sich die Flurstücke 60/8, 41/1, 6 (Hauptstraße) und 14 (Gartenstraße)

Von den vorgenannten Flurstücken liegen im Bereich der Erweiterung: Flst. 376/2, 376/11 und 376/15 sowie Teile der Flurstücke 6, 60/9, 14 und 41/1.

Die Fläche des Plangebiets umfasst ursprünglich 0,34 ha, nach der Erweiterung 1,0 ha.

### **2.2 Beschreibung des Gebiets**

Das ursprüngliche Plangebiet „Baugebiet Mitte Nenningen“ - rechtsverbindlich seit 12.05.2005 - liegt im Zentrum des Lautersteiner Ortsteils Nenningen, in ‚zweiter Reihe‘ nördlich der Hauptstraße (Bundesstraße B 466).

Im Norden wird das Gebiet durch die Bebauung südlich der Kirchstraße mit bestehender gemischter Nutzung - gewachsene dörfliche Strukturen durchsetzt mit neuen Wohngebäuden und dem Schulgebäude - abgegrenzt.

Stadt Lauterstein / Gemarkung Nenningen  
**Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Mitte Nenningen“**  
**Begründung - Stand 27.09.2007**

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird das Gebiet nach Westen bis zur Gartenstraße und nach Süden bis zur Hauptstraße (B 466) erweitert.

Die Flächen gehören größtenteils zu längst aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen. Auf Flst. 376/15 – Gartenstr. 2 befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 4,5 m.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft, an der die Städte Donzdorf, Lauterstein und Süßen sowie die Gemeinde Gingen beteiligt sind, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus diesem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Lauterstein der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Lauterstein ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebiets.

Entsprechend der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes,
- die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Schaffung gesunder und attraktiver Wohnverhältnisse,
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Schaffung und Erhalt von Natur- und Landschaftselementen im Plangebiet und deren Integration in das Gesamtkonzept.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Das ursprüngliche Plangebiet liegt wie bereits oben erwähnt in ‚zweiter Reihe‘ an der Bundesstraße B 466. Diese Bauzeile nördlich der Mörikestraße wird in der Erweiterung aufgegriffen und bis zur Gartenstraße fortgeführt.

Die bestehende und geplante Bebauung entlang der Hauptstraße schirmt diesen Bereich von der Bundesstraße ab, so dass im Gebiet nördlich der Mörikestraße eine höherwertige Bebauung möglich ist.

Die geplante Bebauung wird hauptsächlich durch Festlegung von Baustreifen strukturiert. Die Ausrichtung der Baugrenzen ermöglichen eine Ausrichtung der geplanten Gebäude in südöstlicher bis südlicher Richtung.

Die Bebauung kann in offener Bauweise erfolgen d.h. es ist eine Bebauung sowohl mit Einzelhäusern als auch mit Doppel- oder Reihenhäusern möglich. Im nördlichen Plangebiet soll kein Geschosswohnungsbau entstehen, da dieser nicht der Struktur des Umfelds gerecht wird. Deshalb wird hier die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Im südwestlichen Planbereich wird die vorhandene Struktur (Mehrfamilienwohnhaus) im Plan aufgenommen und bei der Festlegung der Baugrenzen und Gebäudehöhen berücksichtigt.

Im Mittelbereich zur Hauptstraße ist ein Baugrundstück mit vorwiegend gewerblicher Nutzung vorgesehen. Hier wird im Plan auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ ausgewiesen.

In diesem Bereich ist auch eine öffentliche Parkplatzfläche geplant, die von der Hauptstraße her angefahren wird. Diese Stellplätze sollen auch den Besuchern der nahegelegenen Kreuzberghalle dienen.

Im bestehenden Plangebiet wurden ca. 4 neue Baugrundstücke mit Platzgrößen von 6 bis 8 Ar geschaffen.

Mit der Erweiterung kommen etwa 8 neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Größen hinzu.

Die im ersten Bauabschnitt erstellte Mörikestraße – als Stichstraße von der Hauptstraße aus gebaut – wird nun bis zur Gartenstraße im Westen verlängert, so dass sich für das Gebiet eine Ringerschließung ergibt.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan wurden bereits folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen

Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl (GRZ), und die Gebäudehöhe, bezogen auf das bestehende Gelände, festgelegt.

Dies wird auch bei der Erweiterung beibehalten, allerdings werden die Höhenfestlegungen für die einzelnen Bereiche (mbH 1 – 3) entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung unterschiedliche Höhenfestlegungen getroffen.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,6 festgelegt.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt.

Im Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt, dadurch wird eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern ermöglicht.

Im Bereich mbH 1 des Bebauungsplans wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 3 beschränkt.

Gebäude- bzw. Firstrichtungen werden im Plan nicht festgesetzt.

Es werden weitere Regelungen über Nebenanlagen, die Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung sowie über Maßnahmen der Grünordnung getroffen.

Die Begründung zu den einzelnen Punkten der Planungsrechtlichen Vorschriften erfolgt unter Punkt 6.4.

### **6.2 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des ersten Abschnitts erfolgte von der Hauptstraße aus in Form einer Stichstraße (Mörikestraße). Diese Erschließungsstraße wurde bereits so geplant und ausgeführt, dass eine Weiterführung zur Gartenstraße möglich ist. Diese wird jetzt im Zug der Erweiterung im Bebauungsplan aufgenommen, so dass das Gebiet jetzt mit einer Ringstraße erschlossen wird.

Diese Straße soll nur der Erschließung des Plangebiets dienen. Sie wird mit einer Breite von ca. 4,5 m – 5,0 m ausgebaut.

Im Mittelbereich ist, wie oben erwähnt, eine öffentliche Parkplatzfläche geplant, die von der Hauptstraße angefahren wird. Um den Ein- und Ausfahrtsbereich übersicht-

lich zu gestalten, wird in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde die Hauptstraße hier auf eine Breite von 6.5 m verringert. Die Gehwege werden zurückgenommen und durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Östlich der Parkplatzfläche ist im Plan ein Baugrundstück mit vorwiegend gewerblicher Nutzung vorgesehen. Dieser Fläche ist eine private Verkehrsfläche angeschlossen, auf der Stellplätze vorgesehen sind. Hier wird eine weitere Zufahrt von der Hauptstraße geschaffen, die der Anfahrt dieser Stellplätze dient. Die Ausfahrt soll aber über die Ausfahrt der öffentliche Parkplatzfläche erfolgen, so dass nur eine einzige neue Zufahrt zur Hauptstraße entsteht.

### **6.3 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

In den Örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt:

Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Für Garage sind auch Flachdächer zulässig

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer bewegt sich bisher im Bereich von 25° - 30°, dies wird für die Bereiche mbH 1 und mbH 3 übernommen. Im Bereich mbH 2 sind 15° - 35° zulässig.

Es werden Festlegungen über die Gestaltung Außenwandflächen und der Dachaufbauten getroffen.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden weiter Festlegungen getroffen über die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, Einfriedigungen, Niederspannungsleitungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen.

Die Begründung zu den einzelnen Punkten der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften) erfolgt unter Punkt 6.5.

### **6.4 Begründung der Planungsrechtlichen Vorschriften**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BAUGB und BAUNVO 1990**

##### **1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB**

##### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO**

###### ***Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO***

*Nutzungen nach § 6 Abs.(2) Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO nicht zulässig.*

*Ausnahmen nach § 6 Abs.(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.*

Stadt Lauterstein / Gemarkung Nenningen  
**Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Mitte Nenningen“**  
**Begründung - Stand 27.09.2007**

Begründung:

Das Gebiet wird als Mischgebiet eingestuft, da der Hauptnutzungszweck das Wohnen bzw. die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sein soll.

Die Unzulässigkeit von Nutzungen nach § 6 Abs.(2) Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie Ausnahmen nach § 6 Abs.(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) entsprechen nicht der gewünschten dörflichen Gebietscharakteristik. Sie sind an dieser Stelle, bezogen auf den Gesamort, falsch platziert.

Aus diesen Gründen sind diese Nutzungen in diesem Bereich unzulässig.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 A BauNVO**

*Entsprechend § 16 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.*

*Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend Planeinschrieb*

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Situation.

**1.2.0 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(2) BauNVO**

*Im Planbereich wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.*

Begründung:

Durch die gewählte Bauweise wird einerseits der Bestand weiterentwickelt, als auch eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

**1.3.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.(1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs.(2) BauNVO**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.  
Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.(6) LBO ist zulässig.*

Begründung:

Die überbaubaren Flächen werden aus städtebaulichen Gründen festgelegt. Die Vorschriften der Landesbauordnung regeln im § 5 Abs.(6) die Zulässigkeit von untergeordneten baulichen Anlagen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Die Überschreitung der Baugrenzen

durch diese untergeordnete Bauteile ist zulässig, damit im Baugenehmigungsverfahren hierfür keine Ausnahmen benötigt werden.

#### **1.4.0 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB**

*Im Bereich mbH1 sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zugelassen.*

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Wohnqualität und der städtebaulichen Qualität im Plangebiet. Die Erschließungssituation ist hierauf ebenfalls abgestimmt. Im Bereich mbH1 Gebiet soll kein Geschosswohnungsbau entstehen, da dieser nicht der Struktur des Umfelds gerecht wird.

Durch die Erweiterung des Plansgebietes müssen vorhandene und geplante Strukturen berücksichtigt werden, deshalb wird die Regelung auf den Bereich mbH1 beschränkt.

#### **1.5.0 Stellplätze und Garagen § 12 Abs.(1) BauNVO**

*Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig*

Begründung:

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Flächen soll das Genehmigungsverfahren erleichtern.

#### **1.6.0 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO**

*Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO, in Form von Gebäuden, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

*Einfriedigungen sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässig.*

Begründung:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen wie auch aus ökologischen Gründen nicht weiter überbaut werden. Durch die großzügige Bemessung der Baufelder führt dies zu keinen Einschränkungen.

#### **1.7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB**

*Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.*

Begründung:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird separat geplant und soll nicht Be-

standteil des Bebauungsplans sein.

### **1.8.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB**

*Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.*

*Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt.  
Die hierfür erforderlichen Fundamente befinden sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen.

### **1.9.0 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.(1) Nr. 25 BauGB**

#### **1.9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträucher/Büsche § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB**

*Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten*

#### Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus silvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	- Steineiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling

Stadt Lauterstein / Gemarkung Nenningen  
**Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Mitte Nenningen“**  
**Begründung - Stand 27.09.2007**

*Sorbus torminalis* - Elsbeere

*Neben den vor genannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumsorten zulässig.*

*Eine Abweichung von der im Plan dargestellten Lage der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.*

*Die im Plan festgesetzten Sträucher/Büsche sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl ist aus der Liste unter Ziff. 1.9.2 zu treffen.*

**Begründung:**

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Gleichzeitig wird die Sonneneinstrahlung durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert.

Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Durch Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Eine ausreichend große Baumscheibe gewährleistet den Schutz und die Versorgung des Wurzelraums mit Wasser und Nährstoffen und fördert die gesunde Entwicklung des Baumes.

**1.9.2 Pflanzlisten**

*Für die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bevorzugt nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:*

*(s. auch Ziff. 2.1.3, 2.2.0 und 2.3.0)*

**Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Syringa vulgaris</i>	- Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball

**Berankung von Fassaden:**

*Schling-, Rank- und Kletterpflanzen*

Stadt Lauterstein / Gemarkung Nenningen  
**Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Mitte Nenningen“**  
**Begründung - Stand 27.09.2007**

*(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u. a.)*

Hecken:

*Für geschnittene Hecken:*

<i>Acer campestre</i>	- <i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	- <i>Hainbuche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	- <i>Gem. Liguster</i>

*Für freiwachsende Hecken:*

*s. Liste der Sträucher*

Begründung:

Eine standortgerechte Begründung trägt der Artenerhaltung der einheimischen Flora und Fauna bei.

**1.10.0 Öffentliche Grünfläche § 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB**

*Auf Flurstück 60/9 wird eine öffentliche Grünfläche entsprechend § 9 Abs.(1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ ausgewiesen.*

Begründung:

Die Festlegung einer Spielplatzfläche dient der Versorgung des Neubaugebiets.

**1.11.0 Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB**

*Geh-, Fahr und Leitungsrecht 1 (GR FR LR 1):*

*Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lauterstein sowie Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Lauterstein bzw. der jeweiligen Versorgungsträger.*

*Leitungsrecht 2 (LR 2):*

*Leitungsrecht zur Führung von Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Flurstücke 376/3 und 376/4 zugunsten der Stadt Lauterstein bzw. der jeweiligen Versorgungsträger.*

Begründung:

Die Festsetzung GR – FR dient der Sicherung von Geh und Fahrrechten der Stadt Lauterstein auf privaten Grundstücken.

Die Festsetzung LR dient der Sicherung von Rechten der Stadt Lauterstein bzw. der jeweiligen Versorgungsträger zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken.

## **6.5 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)**

### **2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

#### **2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO**

##### **2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

*Als Dachform sind nur Satteldach und Walmdach zulässig.  
Die zulässige Dachneigung beträgt in den Bereichen mbH1 und mbH3 jeweils 25° - 35°, im Bereich mbH2 15° - 35°.  
Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig*

**Begründung:**

Der Dachneigungsbereich und die Dachformen sollen einerseits gängige Haustypen zulassen, andererseits soll aber auch eine einheitliche Gestaltung des Plangebiets erreicht werden.

##### **2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

*Satteldächer sind in der Farbskala rot - braun - grau zu erstellen.*

*Für die Deckung der geneigten Dächer ist reflektierendes und grellfarbiges Material nicht zulässig.  
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf dem Hauptdach liegend zulässig.  
Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.  
Begrünte Dächer sind zulässig.*

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen gestalterischen und ökologischen Belangen.

##### **2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

*Schwarze, grellfarbige und bunte Außenwandflächen sind unzulässig.  
Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.*

*Fassadenbegrünungen sind zulässig.  
(Pflanzen s. Pflanzliste unter Ziff. 1.9.2)*

**Begründung:**

Die Regelung der Farb- und Materialgestaltung dient gestalterischen Belangen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig, da die bedeutendste Wirkung von Gebäudebegrünungen die Vermeidung von Luftverunreinigungen am Entstehungsort ist, d.h. die Bindung von Staub und Schwermetallen an den Blättern. Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des Gebietes geleistet. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassadenbegrünung als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird.

#### **2.1.4 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

*Gauben sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben 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. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand vom First darf 0,8 m nicht unterschreiten.*

Begründung:

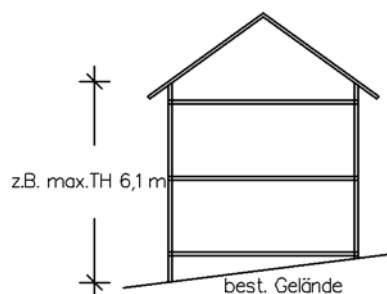
Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild

#### **2.1.5 Höhenfestlegung / Traufhöhen (TH) § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

*Im Bebauungsplan wird die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt.*

*Die maximal zulässige Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen dem tiefsten Punkt des bestehenden Gelände am Hausgrund des geplanten Gebäudes und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.*

*Siehe nachfolgende Skizze:*



*Die maximale Traufhöhe darf im Bereich mbH1 und mbH2 maximal 6,1 m, im Bereich mbH3 maximal 7,0 m betragen.*

Begründung:

Diese Festsetzung wird einerseits aus städtebaulichen Gründen getroffen. In den Bereichen mbH1 und mbH2 soll eine zweigeschossige Bebauung ermög-

Stadt Lauterstein / Gemarkung Nenningen  
**Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Mitte Nenningen“**  
**Begründung - Stand 27.09.2007**

licht werden und somit eine gute Ausnutzung der Baufläche erreicht werden. Die Festlegung für den Bereich mbH3 orientiert sich an der bestehenden Nutzung.

**2.2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs.(1) LBO**

*Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen herangezogen werden.  
Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Privatgrundstücken sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften andersweitig geregelt, versickerungsfähig z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen.  
Gewerbliche Verkehrsflächen, Lade- und Umschlagsplätze sowie Containerstellflächen sind dicht zu befestigen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.  
Für die Bepflanzungen der unbebauten Flächen sind bevorzugt die Pflanzenarten gemäß der Listen unter Ziff. 1.9.1 und 1.9.2 zu verwenden.*

Begründung:

Die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen wird festgelegt um ein positives Erscheinungsbild des Gebiets zu erreichen. Gleichzeitig dienen diese Flächen dem Klimaschutz. Die Begründungen zu den Punkten 1.9.1 – 1.9.2 gelten hier entsprechend.

Die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplätze, Zufahrten und Wege wird gefordert, um eine Minimierung der Flächenversiegelung zu erreichen und die Grundwasserneubildung zu fördern.

**2.3.0 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO**

*Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind als Hecken (auch mit innenliegendem Flechtzaun) zu gestalten. Die Hecke darf 1,5 m über Geländeniveau nicht überschreiten.*

Begründung:

Diese Festsetzung sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen ins Umfeld.

**2.4.0 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO**

*Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.*

Begründung:

Die Festsetzung dient gestalterischen Belangen

**2.5.0 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO**

Stadt Lauterstein / Gemarkung Nenningen  
**Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Mitte Nenningen“**  
**Begründung - Stand 27.09.2007**

*Selbstständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m über dem bestehenden Gelände zulässig.*

Begründung:

Diese Festsetzung soll eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen ins Umfeld sichern und gleichzeitig den nachbarschaftlichen Belangen gerecht werden.

### **2.6.0 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO**

*Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,8 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, zulässig.*

Begründung:

Die Festsetzung dient sowohl der ruhigen Gestaltung der Geländeoberfläche als auch dem Schutz von Grund und Boden entsprechend dem Bodenschutzgesetz.

### **2.7.0 Werbeanlagen § 74 Abs.(1) Nr. 2 LBO**

*Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zugelassen.*

*Sie sind nur auf der straßenzugewandten Fassade der Gebäude zulässig und dürfen eine Fläche von 3 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.*

*Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen sind nicht zulässig*

*Unzulässig sind auch Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkungen.*

*Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen in Form von Hinweistafeln im Zufahrtsbereich der Betriebe. Diese dürfen eine Ansichtsfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen gestalterischen Belangen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht geschieht aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Nachbarschutzes.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

Im Textteil wird im Abschnitt 3 – Hinweise - das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden aufgenommen.

## **8.1 Bodenordnung**

Die Baugrundstücke im Bereich der Planerweiterung befinden sich im Eigentum der Stadt Lauterstein.

Die Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen ist vorgesehen.

## **8.2 Erschließung**

Die geplante Verkehrserschließung wird im Abschnitt 6.2 – Verkehr erläutert

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

### **8.3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke wird durch den Anschluss an das örtliche Netz, das hierfür ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt.

### **8.3.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird von der Albwerk GmbH & Co. KG – Geislingen/Steige sichergestellt.

### **8.3.3 Gasversorgung**

Lauterstein ist an kein Gasversorgungsnetz angeschlossen, somit kann das Plangebiet nicht mit Erdgas versorgt werden.

### **8.3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz ist möglich

### **8.3.5 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem.

Das Abwasser wird über das bestehende Leitungsnetz abgeführt.

Es wird empfohlen, das Dachwasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

(s. Hinweise - Ziffer 3.2.0)

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Baugebiet	10036 m <sup>2</sup> = 100%
Bauplatzfläche	7322 m <sup>2</sup> = 73,0%
Straßenfläche	945 m <sup>2</sup> = 9,4%
Parkplatzflächen (öffentlich und privat)	1128 m <sup>2</sup> = 11,2%
Wegflächen	191 m <sup>2</sup> = 1,9%
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	450 m <sup>2</sup> = 4,5%