



**Stadt
Lauterstein**

**Kreis: Göppingen
Stadt: Lauterstein
Gemarkung: Weißenstein**

BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NACH §13A BAUGB

**„Erweiterung -
Im Heges“**

- BEGRÜNDUNG -

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

VTG Projekt Nr. 12-086

Aufgestellt:

Donzdorf, den 06.12.2012

Rechtskräftig:

Lauterstein, den 31.10.2013



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass für die Planaufstellung	3
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3 Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4 Bestehende Rechtsverhältnisse	6
4.1 Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs.....	6
4.2 Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs	6
5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
6 Städtebauliches Konzept.....	7
7 Planinhalt und Festsetzungen.....	8
7.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2 Verkehr.....	9
7.3 Grünordnung	9
7.4 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	10
8 Plandurchführung und -umsetzung.....	10
8.1 Erschließung.....	10
8.2 Wasserversorgung.....	10
8.3 Stromversorgung	10
8.4 Gasversorgung	11
8.5 Telekommunikation.....	11
8.6 Entwässerung.....	11
8.7 Geotechnik	11
8.8 Umwelt / FFH / Forst.....	12
9 Flächenbilanz	13



1 Anlass für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan in seiner ersten Fassung, in Kraft getreten am 5. April 2001, umfasste lediglich die seinerzeit hinzugekommenen drei Baugrundstücke.

Im Zuge der aktuell laufenden Stadtsanierung soll nun im Zuge der Neuaufstellung und Erweiterung des Geltungsbereichs auch für die angrenzenden Bereiche qualifiziertes Baurecht hergestellt werden. Weiterhin soll die Möglichkeit zur städtebaulich verträglichen Nutzung der dort befindlichen innerörtlichen Potentiale geschaffen werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Weißenstein im Bereich der bestehenden oberen Hangbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im östlichen Anschluss mit kurzem Abstand an den bewaldeten Steilhang des Albtraufs. Südlich und Westlich schließen sich die Bebauungen entlang der „Degenfelder Straße“ und des historischen Teils der Straße „Im Heges“.

Die Höhenlage bewegt sich zwischen 520 m ü.NN und 550 m ü.NN. Der maximale Höhenunterschied beträgt somit rund 30 m.

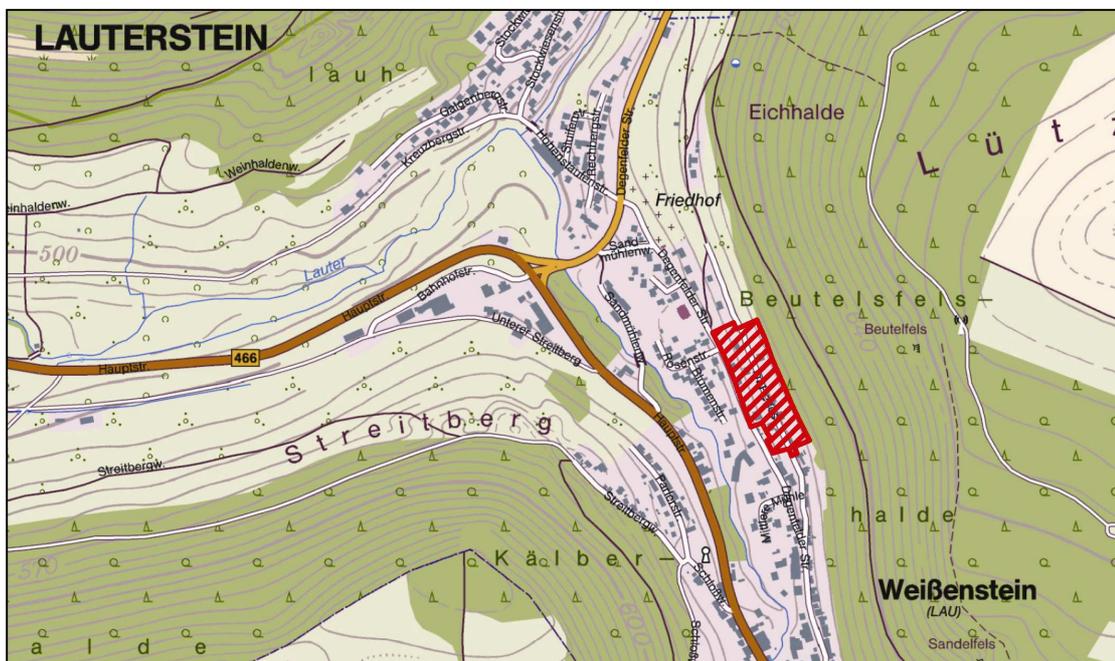


Abbildung 1: Lageplan Gebietsabgrenzung, ohne Maßstabsangabe, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg

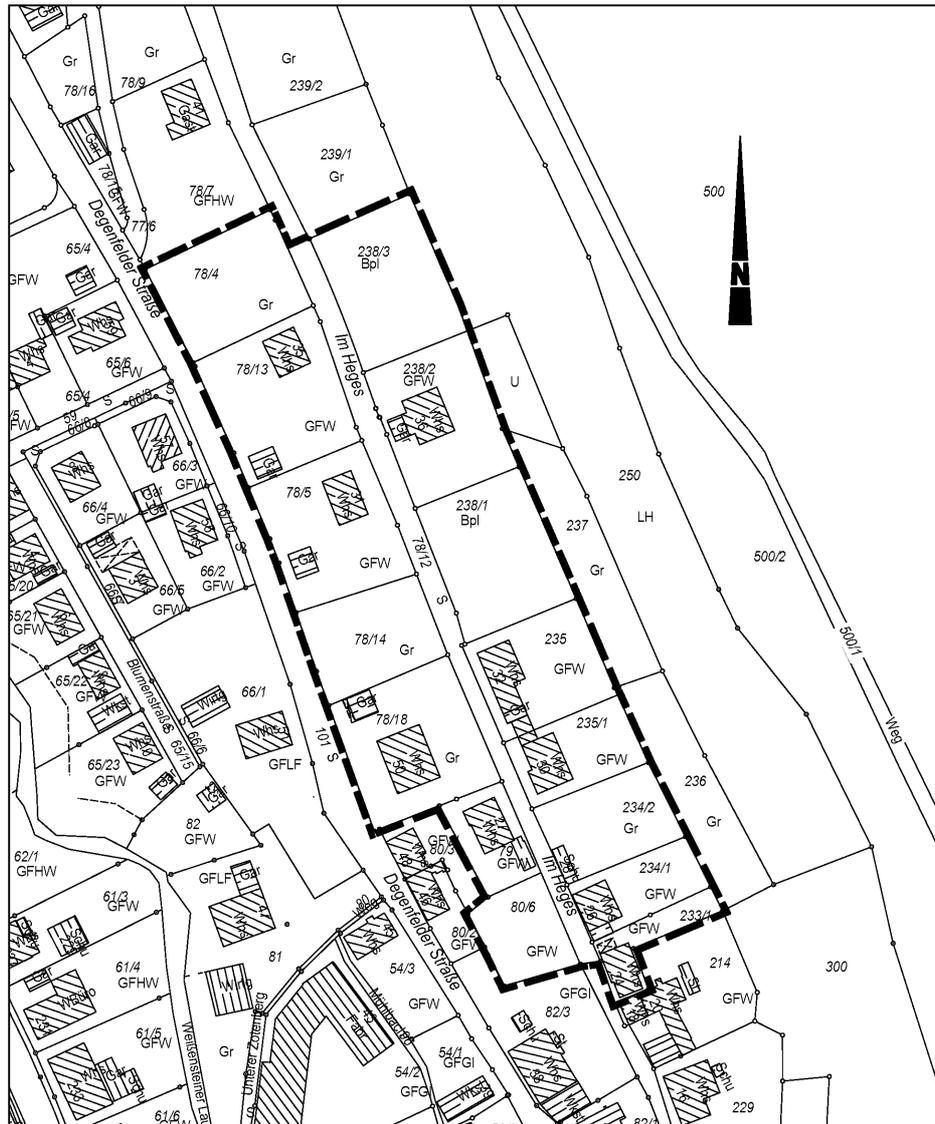


Abbildung 2: Lageplan Gebietsabgrenzung, Maßstab: M 1:2.000,
Grundlage: Kataster Stand 10.04.2012

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 78/4, 78/5, 78/13, 78/14, 78/18, 79, 80/6, 233/1, 234/1, 234/2, 235, 235/1, 238/1, 238/2 und 238/3 in seiner Gänze, sowie das Flurstück 78/12 (Straßen und Wegfläche) in Teilen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



3 Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan vom 22.06.2009, rechtskräftig seit dem 12.11.2010, gehört die Stadt Lauterstein zum Mittelbereich Göppingen, wo sie wiederum dem Nahbereich des Unterzentrums Donzdorf zuzurechnen ist. Die Stadt Lauterstein wird weiterhin laut Regionalplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und ist als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung definiert.

In der Darstellung des Regionalplanes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der bereits bestehenden und zeichnerisch dargestellten Siedlungsflächen der Stadt. Für Planbereich sind im Regionalplan keine weiteren Eintragungen oder einer Bebauung entgegen stehenden Festsetzungen zu verzeichnen.

Im Osten grenzt der Planbereich, wie bereits beschrieben, an den bewaldeten Steilhang des Albtraufs, der im Regionalplan entsprechend seines Status als Landschaftsschutzgebiet verzeichnet ist und gleichzeitig als regionalplanerische Grünzäsur und Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege fungiert. Im Rahmen der Planung ist kein Eingriff in besagte Bereiche, schon aus topografischen Gründen, zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen, sowie im aktuell in der Ausarbeitung bzw. Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Mittlere Fils - Lautertal“ ist der betreffende und zur Überplanung vorgesehene Bereich als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Planwerk ist der Bereich als **Gemischte Baufläche (M)** dargestellt und soll auch in diesem Charakter als **Mischgebiet (MI)** planerisch weiterentwickelt werden.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und Bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.



4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs

Für den nun dargestellten Geltungsbereich liegt derzeit nur für eine Teilfläche ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan vor. Hierbei handelt es sich um den zum 05.04.2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Erweiterung - Im Heges“, der Ausgangspunkt und Grundlage für dieses Planwerk darstellt. Ansonsten liegen für die restlichen Bereiche des Plangebiets lediglich einfache baurechtliche Festsetzungen eines Baulinienplans vor.

4.2 Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs

Im Westen grenzt das Plangebiet an den qualifizierten Bebauungsplan „Degenfelder Straße“. Im Norden grenzt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an den qualifizierten Bebauungsplan „Sommerhalde“. Lediglich im historischen Teil der Straße „Im Heges“ grenzt der Bebauungsplan noch an die einfachen Festsetzungen des historischen Baulinienplans.

5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Stadt Lauterstein mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 weitere geregelte städtebauliche Entwicklung des bestehenden 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.

Die Stadt Lauterstein ist bestrebt dem Postulat des Vorrangs der Innenentwicklung gerecht zu werden, daher wird durch die qualifizierte Überplanung des gesamten Gebiets die verbesserte Nutzung innerörtlicher Potenziale ermöglicht und die aktuell in diesem Bereich laufende Aufwertung des Ortskerns unterstützt.

Insbesondere die seither nur über Baulinien beplanten Bereiche im Westen und Süden des Plangebiets erfahren durch die Überplanung eine städtebaurechtliche Ordnung, die die Einhaltung und Gewährleistung der oben genannten Grundsätze ermöglicht.

6 Städtebauliches Konzept

Mit der dargestellten Planung soll innerhalb des Plangebiets eine einheitliche und ortsbildverträgliche Bebauung erreicht werden. Insbesondere soll die bestehende Bebauung im Bestand planerisch gesichert werden, sowie entsprechend eine bauliche Nachverdichtung auf den seither unbebauten Grundstücken unter städtebaulich definierten Vorgaben ermöglicht werden.

Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die höhenmäßige Entwicklung und die äußere Gestaltung der Gebäude, da es sich beim Plangebiet um eine exponierte Hanglage handelt, die von verschiedenen Stellen des Orts, auch von weiterer Entfernung, nahezu vollständig einsehbar ist.



7 Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet soll in seiner Gänze, entsprechend der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, die eine **Gemischte Baufläche (M)** vorsieht, als **Mischgebiet (MI)** entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen insbesondere Wohnnutzung und Geschäfts- oder Bürogebäude allgemein zulässig sein. Als Ausnahme werden im westlichen Plangebietsbereich, sofern eine Erschließung über die Degenfelder Straße erfolgt, weitere, vorwiegend potentiell verkehrsintensivere Nutzungen zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird dem Umstand der stark beengten Verkehrsverhältnisse „Im Heges“ Rechnung getragen.

Für das überwiegende Gebiet (Planbereiche **MI 1 – 5** und **MI 7**) wird eine Beschränkung der Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit vorgesehen. Lediglich für das Bestandsgebäude im Planbereich **MI 6** wird mit maximal drei Wohneinheiten ein Sonderregelung zugestanden.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) als Maß der baulichen Ausnutzung soll auf **0,4** bzw. **0,5** begrenzt werden. Insbesondere in Bereichen mit bereits starker baulicher Verdichtung im Bestand wird die **GRZ** von **0,4** auf **0,5** erhöht.

Weiterhin sollen die absoluten Gebäudehöhen entsprechen begrenzt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung wird entsprechend an das stark geneigte Gelände angepasst und bildet zudem in bereits bebauten Bereichen mindestens den baulichen Bestand ab. Zur Veranschaulichung der Festsetzungen und zur Visualisierung der Bebaubarkeit wurden auf Basis einer vermessungstechnischen Aufnahme Geländeschnitte erzeugt, die alle Festsetzungen und die maximale Höhenentwicklung darstellen. Ziel der Planung ist es sowohl den erschwerten Bauverhältnissen in steiler Hanglage, als auch dem Landschafts- und Ortsbild gerecht zu werden, sowie eine gleichzeitig wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die Bauweise wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets die offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.



Lediglich im baulich stark verdichteten Bestandsbereich (**MI 1** und **MI 3**) wird im Sinne einer Abweichenden Bauweise die Möglichkeit zum Grenzbau, vergleichbar einer geschlossenen Bauweise, zugelassen. Ein Zwang hierzu besteht jedoch nicht, vielmehr soll die verdichtete Bestandsstruktur gesichert werden.

Für die Baugrundstücke werden weiterhin Baufenster und ergänzende Garagenbauflächen, sowie eine vorgegebene Firstrichtung ausgewiesen, somit kann die einheitliche städtebauliche Ordnung und Grundstücksbebauung geregelt werden. Garagen sind mit einem Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Garagenbauflächen zulässig.

7.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den historischen Teil der Straße „Im Heges“, sowie über die „Degenfelder Straße“ im Westen.

Die Erschließungsstraße „Im Heges“, innerhalb des Plangebiets, wird als Mischverkehrsfläche genutzt. Die bestehende Verkehrsführung ist aus topografischen Gründen als relativ beengt zu bezeichnen, daher kann im öffentlichen Raum lediglich der Ziel- und Quellverkehr abgewickelt werden. Eine Parkierung auf öffentlichen Flächen ist nur sehr eingeschränkt möglich. Das Wenden von Fahrzeugen im öffentlichen Raum kann nicht erfolgen, daher ist die Erschließungsstraße entsprechend im Norden und Süden in Richtung der Anbindungen an die „Degenfelder Straße“ jeweils auf ganzer Länge zu durchfahren. Im Begegnungsfall ist für alle Verkehrsteilnehmer teilweise ein Ausweichen auf angrenzende Privatflächen notwendig, dies gilt insbesondere für Fußgänger.

7.3 Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets wird die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen vorgeschrieben, sowie die Pflanzung eines Baum- und Strauchsaums am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Weitere Grünordnerische Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum, sind auf Grund der Topographie und der beengten örtlichen Verhältnisse nicht vorgesehen.



7.4 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und die Dachneigung festzusetzen. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Beschränkung auf die bereits in den angrenzenden Gebieten das Ortsbild prägenden Satteldächer erfolgen. Die Dachneigung wird in einem Korridor zwischen 25° und 50°, jedoch insbesondere im Bestandsbereich jeweils an den bereits bestehenden Gebäuden orientiert, festgesetzt.

Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialauswahl und farbliche Gestalt von äußerlich sichtbaren Bauelementen, sowie für das Anlegen der unbebauten Flächen werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet.

Weiterhin werden auf Grund der durchgehend vorliegenden steilen Hanglage detaillierte Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Einfriedigungen und Stützmauern getroffen.

8 Plandurchführung und -umsetzung

8.1 Erschließung

Die vorhandene Verkehrserschließung wird im Abschnitt 6.2 – Verkehr erläutert.

8.2 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.

Eine Auswechslung und Ertüchtigung der Wasserversorgung im südlichen Bereich ist zudem in Kürze im Zuge der anstehenden Straßensanierung geplant.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird momentan vom Albwerk (AEW) sichergestellt.



8.4 Gasversorgung

Ein Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden oder vorgesehen.

8.5 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist vorhanden.

8.6 Entwässerung

Die grundsätzliche Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Der Anschluss der bestehenden Kanäle erfolgt an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der „Degenfelder Straße“. Die vorhandenen Kanäle sind hierfür hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Aus topografischen Gründen ist jedoch die Zuführung der Leitungstrasse innerhalb des Plangebiets von der Straße „Im Heges“ über Privatgrund in Richtung „Degenfelder Straße“ notwendig. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplan abgesichert.

8.7 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 α , ox1) ausstreichend, die Schichtenfolge reicht bis zu den Felsen des Weißjura δ (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 daher 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 jeweils eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.8 Umwelt / FFH / 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 geringst mögliche Maß reduziert.

.Die Art der Forstbewirtschaftung wird in enger Abstimmung des Grundstückseigentümers mit der Forstverwaltung vorgenommen. Es handelt sich hierbei um den eigentlichen Waldrand. Nach Rücksprache mit der Forstverwaltung soll der Übergang auf die Niederwaldbewirtschaftung zeitlich gestaffelt über ca. 3-5 Jahre erfolgen. Die Herausnahme von Einzelbäumen über einen langen Zeitraum wird als minimaler Eingriff entsprechend der üblichen Forstbewirtschaftung betrachtet. Daher wird weder eine **erhebliche** Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH Gebietes „Filsalb“ noch ein Eingriff in den Lebensraum relevanter Arten gesehen.

Flst. 238/1 und 238/3 sind bereits über einen rechtskräftigen BBPL geregelt und werden nur aus Abrundungsgründen in der Änderung des BBPL erfasst. Hier besteht bereits Baurecht. Somit verbleibt entlang der Grenze zum Außenbereich nur ein bislang ungeregeltes Baugrundstück auf Flst. 234/2. Auch dieses wäre ohne BBPL bebaubar. Durch die vorliegenden minimalen Neuregelungen wird keine Notwendigkeit für die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens gesehen.



9 Flächenbilanz

Plangebiet "Erweiterung - Im Heges"	14.271 m ²	=	100%
Fläche für Mischgebietsnutzung MI	13.129 m ²	=	92,0%
Verkehrsflächen	1.142 m ²	=	8,0%