



Bebauungsplan

Am Hohlenbach - Erweiterung

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Teil 2: Textteil

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	27.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05.08.2022
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	27.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	05.08.2022
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	von 12.08.2022 bis 16.09.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am

Ausgefertigt: Lauterstein, den

M.Lenz, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am

Gefertigt von:

27.07.2022

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf; Projekt-Nummer 21-561

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500, Datum

Teil 2: Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, Datum

Teil 3: Vorprüfung des Einzelfalls, Datum 15.07.2022



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S.4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S.1, 4)

Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Am Hohlenbach - Erweiterung“ kann in Abstimmung mit dem Landratsamt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.432m². Die Grundfläche, die nach § 19 Abs.2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 überdeckt sein darf, beträgt: max. 1.116m² (WA-Fläche) x 0,4 (GRZ) = ca. 446m², also ca. 0,04ha.

Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls von Dipl. Ing. (FH) Klaus Saur durchgeführt. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 27.07.2022 des Bebauungsplans „Am Hohlenbach-Erweiterung“ der Stadt Lauterstein. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1578/2, 1471 und 1473. Die Flurstücke Nr. 1582 (Am Hohlenbach), 1472 und 1577 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 bis 16 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

WA

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 bis 21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

II = Zahl der zulässigen Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen entsprechend begrenzt (mbH = mit begrenzter Höhe).

Definition der Bezugspunkte:

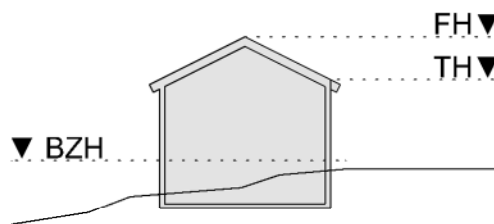
a) Unterer Bezugspunkt (BZH)

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird eine untere Bezugshöhe (BZH, Angabe in Meter über NN) gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.



b) Obere Bezugspunkte

- Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen.
- Die maximale zulässige Traufhöhe (**TH**) wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. (ohne Solaranlage)
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der Oberkante Attika gemessen



Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

Zulässig sind:	übrige Dachformen		Flachdach
	FH	TH	GH
WA	9,00m	6,50m	8,00

1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

o = **offene Bauweise** gem. § 22 Abs.2 BauNVO, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 und 2 LBO dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50m überschreiten.

Von der bestehenden Böschungsoberkante ist gemäß Planeinschrieb ein Gewässerrandstreifen (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) innerhalb 5,00m einzuhalten. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Von dem nördlichen Waldbiotop ist gemäß Planeinschrieb ein Anbauverbot (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) innerhalb 30,00m einzuhalten. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.



1.5 **Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachten Stellplätze (Carports), die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 1,0m einhalten. Die Zufahrt zu Garagen bzw. zu überdachten Stellplätzen (Carports) hat eine Länge von mindestens 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Mindest-Stellfläche).

1.6 **Nebenanlagen** § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - nicht aber im Bereich privater Grünflächen – zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von 40m³ zulässig.

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



Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.



Flächen für die Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers

Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

Entlang Grundstücksgrenzen sind zu dulden:

- Schaltschränke für die Strom-, Telefon- und Breitbandversorgung

1.8 **Maßnahmen der Grünordnung** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1.8.1 **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung**



In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind alle dem Nutzungszweck „Ortsrandeingrünung“ entsprechenden Anlagen und Nutzungen zulässig.

Hinweis: feste Bebauungen durch Gebäude widersprechen dem Nutzungszweck.



1.8.2 Bäume und Sträucher mit Pflanzgebot



Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Abweichung von den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Standorten um bis zu 5m ist zulässig.

Es sind ausschließlich heimische Pflanzen und Gehölze in Lauterstein gemäß der Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zu verwenden. Diese kann kostenfrei über das Internet bezogen werden (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/63670-Das_richtige_Gr%C3%BCn_am_richtigen_Ort.pdf)

1.8.3 Bäume mit Pflanzbindung

Bestehende Einzelbäume mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen aufzuführen (bspw. Abgrenzung mittels Bauzaun, kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Ablagerungen etc.)

1.8.3 Pflanzgebot Dachflächen

Flache und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - einschl. 5°) von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv mit einer mindestens 10cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.), Dachflächen mit Solarenergiegewinnungsanlagen, Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität § 9 Abs. 1a BauGB

1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Ausführungszeitraum

Eingriffe in die Gehölzbereiche mit Fällung einzelner Bäume, Auslichten bei Sträuchern und das Entfernen von Vegetationsschichten dürfen entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorgenommen werden.



Grundsätze für die Planung von Glasflächen

Informationen zur Minimierung des Vogelschlags an Glasflächen sind zu beachten. Hierfür wird auf die folgenden Links hingewiesen:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

1.9.2 Minderungsmaßnahmen

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist wenn möglich innerhalb des Stadtgebiets zur Bodenverbesserung wiederaufzutragen. Die Auftragsmächtigkeit darf maximal 20cm betragen.



2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind die Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) mit den jeweils folgenden Dachneigungen:

Zulässig sind:	Sattel-, Walm- und Zeltdach	Pultdach	Flachdach
zulässige Neigung:	20° - 35°	10° - 25°	0° - 5°

2.1.2 Dachdeckung

Bei allen geneigten Dachflächen ab 10° der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung und Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.

Dachdeckungen von aneinandergrenzenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind in Material und Farbton aufeinander abzustimmen; hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dachbegrünung

Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 10cm betragen.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.), Dachflächen mit Solarenergiegewinnungsanlagen, Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Flachdächern dürfen geneigt errichtet werden.

2.1.3 Außenwandflächen, Fassadengestaltung

Grelle Farben und reflektierende Materialien (verglaste Flächen ausgenommen) sind unzulässig.



Fassaden von aneinandergrenzenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind in Material und Farbton aufeinander abzustimmen; hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2.2 Anlagen zur Regenwasserbehandlung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Bei der Neubaufäche sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen. Zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist aus folgenden Möglichkeiten zu wählen:

- a) Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung (Dicke min. 10cm), Teichanlage
- b) Verdunstung: Dachbegrünung (Dicke min. 10cm), Teichanlage
- c) Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne
- d) (Mulden-)Versickerung: über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht. Hinweis: ein Überfließen des zu versickernden Regenwassers in angrenzende Grundstücke ist zu vermeiden.

Den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zur ausreichenden Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück beizulegen.

Hinweis zu Zisternen:

Bei der Erstellung einer Regenwasserzisterne soll das Retentionsvolumen mindestens 2m³ pro 100m² angeschlossener, versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll 0,2l / s / 2m³ betragen.

Sofern in Zisternen gesammeltes Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.06.2001 dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt - anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich sowie die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sind zu beachten.

Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10cm als erbracht.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von mind. 50cm und einer Höhe von max. 80cm zulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Flächen anschließen, sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.



Eine tiergruppenschädliche Anordnung aller Einfriedungen ist unzulässig. Hierzu zählen z.B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune.

Beispiel: Um keine Barrieren für Kleingetier auszubauen müssen Einfriedungen mindestens 10cm Bodenabstand aufweisen.

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune) entlang öffentlicher Straßen und Wege bis max. 0,80m Höhe, sonst bis 1,20m Höhe zulässig.

Selbstständige Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,80m sind zulässig. Stützmauern sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. (z.B. Lageplan)

2.4 Aufschüttungen und Geländemodellierungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Geländemodellierungen und Modellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücksflächen sind gem. § 6 LBOVVO in den Bauvorlagen darzustellen.

Kulturfähiger Oberboden ist im Vorfeld zu sichern und nach erfolgtem Bodenab- / Bodenauftrag wieder einzubauen.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.1 Nr.3 i.V. mit § 9 Abs.1 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen dienen.

Flächen für Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rassingittersteine und -Pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) ist zu beachten.

Diese Regelungen gelten nicht für Behindertenstellplätze. Auf unversiegelten Flächen dürfen Wartungs-, Pflege oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.6 Außenantennen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund ihres Standorts anzupassen. Je Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.



3 Hinweise

3.1 Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus (Rhamnus frangula)
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Ohr-Weide	Salix auritia
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus



3.2 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorVO). Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

3.3 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie Bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.4 Boden, Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Beide Merkblätter können über die Homepage des Landratsamts bezogen, bzw. bei der Stadtverwaltung Lauterstein eingesehen werden.

Die Flächen zum Bodenauftrag sind mit dem Landratsamt Göppingen, Bodenschutz, abzustimmen.



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) abzuschleiben. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten (Verweis auf Nr. 1.9 b) dieses Bebauungsplans).

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^3$) 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 Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Geologie

Für das Flurstück 1577 wurde bereits im Jahr 2021 ein geologisches Gutachten erstellt. Es wird auf das „Baugrundgutachten für den Neubau eines Einfamilienhauses 73111 Lauterstein OT Nenningen am Hohlenbach Gemarkung Nenningen, Flst. 1577“ vom 10.09.2021 verwiesen. Dem zu Folge handelt es sich im Gründungsbereich um eine Verwitterungszone der Eisensandstein-Formation, Mittlerer Jura, tonig-kiesig, teilweise ersetzt durch mächtige inhomogene Auffüllungen.

Es wird empfohlen auch für das westliche Grundstück Nr. 1472 ein geologisches Gutachten zu erstellen.



3.5 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde / Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 - 50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bau-ablauf zu rechnen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch, paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.6 Gestaltung von Gartenanlagen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (außer Spritzschutzstreifen unmittelbar um die Gebäude (max. 50cm breit) sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das Offenlandbiotop „Hohlenbach im Gewinn Hopfengarten“. Das Waldbiotop „Klinge mit Fließgewässer W Lauterstein“ liegt in ca. 26 m Entfernung zum Geltungsbereich. In direkter Umgebung sind keine weiteren Schutzgebiete kartiert.

3.8 Starkniederschlag

Es ist zu beachten, dass bei Starkniederschlag Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließen und gegebenenfalls Schaden an und in den Gebäuden verursachen kann. Es wird dringend empfohlen die geplanten Gebäude vor Starkniederschlag zu schützen. In der Detailplanung sollte die schadstofflose Ableitung dieses wild abfließenden Wassers mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes abgestimmt werden.



3.9 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung entfalten.

3.10 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls von Dipl. Ing. (FH) Klaus Saur durchgeführt. Es wird auf den Fachbeitrag „Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 15.07.2022 verwiesen.

3.11 Aufzuhebende Festsetzungen

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