



# STADT WIESENSTEIG

## BEBAUUNGSPLAN „Sommerbergstraße – An der Fils“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF v. 22.01.2025

---

#### Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Wiesensteig, den .....

.....  
Gebhard Tritschler Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 18.12.2024**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Sommerbergstraße – An der Fils“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">MI</div>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 6 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>(3) Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>(4) sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>ausnahmsweise zulässig</u> gem. §§ 1 (5) und 4 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Anlagen für Verwaltungen.</li> </ol> <p><u>nicht zulässig</u> gem. §§ 1 (5) und (6) 1 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(3) Tankstellen,</li> <li>(4) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.</li> </ol> <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist nicht zulässig.</p>
--	---


## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen (FH) bzw. maximalen Gebäudehöhen (GH) festgesetzt (s. Planeinschrieb). Diese gelten für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante). Die Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss.</p>
<b>II</b>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>


## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	o = offene Bauweise.
<b>a1</b>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a1 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Die maximale Länge von Gebäuden darf 15 m nicht überschreiten.</p>
<b>a2</b>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a2 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Die maximale Länge von Gebäuden darf 21 m nicht überschreiten.</p>

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

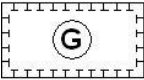
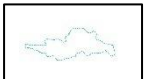
**5. Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Garagen und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig.</p>
---	---

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b></p> <p>Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	---

**7. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 (6) BauGB)

	<p><b>Gewässerrandstreifen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich der Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG).</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes),</li> </ul> <p>sowie die Verbote des § 29 Abs. 3 WG (i.V. mit § 38 Abs. 4 WHG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel,</li> <li>- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,</li> <li>- die nicht nur zeitweise Lagerung von Dingen, die abgeschwemmt werden können,</li> <li>- der Umgang von wassergefährdenden Stoffen</li> </ul> <p>wird verwiesen.</p>
	<p><b>Überschwemmungsgebiete</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft die Fils.</p> <p>In das Plangebiet hinein reichen stellenweise sowohl Überschwemmungsflächen des HQ100 als auch des HQext.</p> <p>Dabei ist Folgendes zu beachten: In den als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereichen des <b>HQ<sub>100</sub></b> sind die Regelungen des §§78 und 78a WHG beachtlich.</p>

	<p>In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (= <b>HQ<sub>ext</sub></b>) ist auf eine Hochwasserangepasste Bauweise i.S.d. § 78b und 78c WHG zu achten. Auf die Broschüre „Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen“ der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH wird verwiesen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ist verboten.</p>
--	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sommerbergstraße – An der Fils“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Untergeordnete Bauteile, Garagen und überdachte Stellplätze</u> Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten) sowie Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) können von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen abweichen.</p>
--	--

### 2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Garten- und Freiflächengestaltung flächenhafte Aufschüttungen maximal bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.</p>
--	---

### III. HINWEISE

#### zum Bebauungsplan „Sommerbergstraße – An der Fils“

1. Denkmalschutz

Die erste urkundliche Erwähnung von Wiesensteig im Zusammenhang mit einer frühen Klostergründung reicht in das Jahr 860 zurück. Daher ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 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 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingedretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. Entwässerung / Zisternen

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Regen-zisternen wird auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ und auf die Anzeigenpflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen hingewiesen.

4. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundwasser / Erdwärme

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Tottsburgquelle/Brunnen V-VIII - Mühlhausen" (LUBW-Nr. 115). Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind im Plangebiet generell keine Erdwärmesonden und keine Grundwasserwärmepumpen zulässig.

6. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.