

**Stadt Süßen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „FALBENÄCKER“

**Entwurf vom 18.04.2016**

Stand 19.04.2016 geändert gem. Gemeinderatsbeschluss

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang Pflanzliste

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG zum Bauvorhaben Reihenhausanlage Donzdorfer Straße, Süßen (Flst. 3290, 3291), Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Februar 2016
- Baugebiet Donzdorfer Straße, Süßen, Voruntersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs (Lärmscreening), Az. 7047-02-B, ACCON gmbH, Augsburg, 03.08.2015
- Geotechnischer Bericht, Deutsche Reihenhaus AG; Wohnanlage mit 34 Reihenhäusern; Donzdorfer Str. / Fabrikstr.; 73079 Süßen, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 15.10.2015

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

**Ausnahmen** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

### A4.1 Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

## A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

## A6 Offene Stellplätze, Garagen, Müllbehälteraufstellflächen und Technikzentralen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze, Garagen, Müllbehälteraufstellflächen und Technikzentralen sind nur an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

St: Offene Stellplätze zulässig

Ga: Garagen zulässig

Müll: Müllbehälteraufstellflächen

TZ: Technikzentrale

## **A7 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Wohneinheit zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch Kleintierhaltung, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

## **A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A8.1 Private Verkehrsfläche**

Die privaten Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt.

### **A8.2 Privater Fuß- und Radweg**

Die privaten Fuß- und Radwege sind im Plan festgesetzt.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und minimieren den Eingriff.

### **A9.1 Oberflächenbelag Stellplätze**

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **A9.2 Dachbegrünung von Garagen, Technikzentralen und Müllbehältersammelplätzen**

Dächer von Garagen, Technikzentralen und Müllbehältersammelplätzen sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

### **A9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

## **A10 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht GR/FR sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht gilt nicht für den motorisierten Individualverkehr, z.B. PKWs, sondern nur für Fahrradfahrer.

## **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz des Plangebiets vor Straßenverkehrslärm sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Die nördliche straßenlärmschottende Bebauung entlang der Donzdorfer Straße ist zeitlich vor der rückwärtigen Grundstücksbebauung zu errichten.

An den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.

Für die in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich II, III oder IV gekennzeichneten Fassaden ist das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu bemessen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche sind dabei zugrunde zu legen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

## **A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A12.1 Pflanzzwang – nicht im Planteil dargestellt**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Im gesamten Plangebiet sind 21 Einzelbäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die Standorte sind im Plangebiet frei wählbar.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Extensive Dachbegrünung**

Garagen-, Technikzentralendächer und Dächer von Müllbehältersammelplätzen sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden: für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.,

### Dachform Garagen

Garagen sind mit Flachdächern (0°-5°) zu erstellen und zu begrünen.

### Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer auf Garagen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten. 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. 84.2 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.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Der Bauherr hat im Zuge der Baumaßnahme mit Hilfe einer bodenkundlichen Untersuchung (Sondierungen/Schürfe) zu klären, in welcher Mächtigkeit und Zusammensetzung Oberboden für einen möglichen Auftrag auf einem verbesserungswürdigen Acker abgetragen werden muss. Eignet sich der Oberboden für einen Oberbodenauftrag, ist die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme Aufgabe des Bauherrn. Das Konzept für den Abtrag und Auftrag der Böden ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

## C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.



## **C4 Erdwärmesonden**

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen.

Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet in Tiefen von ca. 80 Metern zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

## **C5 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LG RB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

## **C6 Rodung von Gehölzen**

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	18.01.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	Planeinsicht: 29.01. bis 19.02.2016 Bürgerinformationsveranstaltung: am 27.01.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	29.01. bis 19.02.2016
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	18.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.04.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	29.04.2016 bis 30.05.2016
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	29.04.2016 bis 30.05.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Süßen, den	.....
Marc Kersting, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG PFLANZLISTE

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen:

## Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus domestica	Kulturapfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Lind
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche

## Sträucher

Amelanchier ovalis	Einheimische Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieher-Hasel
Spiraea x arguta	Brautspiere
Weigelia 'Eva Rathke'	Weigelie

## Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

## Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix in Sorten	Efeu in Sorten
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe

## Bodendecker für Baumstandorte

Hedera helix in Sorten	Efeu in Sorten
Vinca minor	Kleines Immergrün