

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„EHEMALIGE KAMMGARN- SPINNEREI TEILGEBIET II“

Entwurf vom 09.03.2015

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 A 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 Verfahrensmerkmale
- Anhang



1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **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 Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz 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

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 09.03.2015
- Bebauungsplan „Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet II“, Abschätzung der Umweltbelange November 2014, Ingenieurbüro Blaser , Esslingen
- Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Bebauungsplan Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilbereich II“/Süßen, “ Fachbüro für ökologische Planung Dipl. –Ing Wolfgang Lissak, Stand März 2014
- Einschätzung Artenschutzrechtlicher Belange Bebauungspläne „Ehemalige Kammgarnspinnerei, Teilbereich II“ und Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilbereich III“/ Süßen, Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Überprüfung 2008 Fachbüro für ökologische Planung Dipl. –Ing Wolfgang Lissak, Stand Juni 2013

- Maßnahmenkonzeption zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) beim Flussregenpfeifer *Charadrius dubius* im Rahmen des Bebauungsplanes „Ehemalige Kammgarnspinnerei, Teilbereich II“/Süßen, “ Fachbüro für ökologische Planung Dipl. –Ing Wolfgang Lissak, Stand Oktober 2014
- BBP Ehemalige Kammgarnspinnerei, Teilbereich II, Schalltechnische Stellungnahme 01, Möhler + Partner Ingenieur AG, Augsburg, Stand 21.02.2013
- BBP Ehemalige Kammgarnspinnerei, Teilbereich II, Schalltechnische Stellungnahme 05 – 23.02.2015, Möhler + Partner Ingenieur AG, Augsburg
- Rückbau der Ufermauer und Renaturierung des Filsufers entlang der ehem. Kammgarnspinnerei, Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis 09/2014, VTG Straub, Ingenieurgesellschaft mbH
- Abbruchdokumentation Kammgarnspinnerei Süßen, Ingenieurgesellschaft Straub mbH, Stand 07.05.2007
- Neubau Sport- und Kulturhalle mit Sportvereinszentrum Süßen, Baugrunderkundung, 29.01.2015, VTG Straub, Ingenieurgesellschaft mbH

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 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A1.1 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 bis zu 70 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m über die Dachfläche hinausreichen.

A2 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

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.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

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

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

– St: Offene Stellplätze zulässig

A6 Nebenanlagen

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

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A8 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Kultur- und Sporthalle mit Sportvereinszentrum“ vereinbar sind.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Uferböschung“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen, Oberflächenentwässerung.

Auf der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche sind Versorgungseinrichtungen für Elektrische Anlagen, wie Verteilerschränke und Umspannstationen zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen wird in die Fils eingeleitet.

Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

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

A10.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

A10.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung darf ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, in-sektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden.

A11 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Schalldämmmaß der Glaselemente

Für das Schalldämmmaß der Glaselemente der Mehrzweckhalle ist ein Wert von $R_{W} = 38 \text{ dB(A)}$ und für das Schalldämmmaß der Polycarbonatelemente ein Wert von $R_{W} = 27 \text{ dB(A)}$ einzuhalten.

Abweichungen von den festgesetzten Schalldämmmaßen sind zulässig sofern der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch eine schalltechnischen Gutachtens erbracht wird.

Schalleistung der Dachbelüftungsanlagen

Die Schalleistung der Dachbelüftungsanlagen sind wie folgt umzusetzen:

a) Sport-Vereinszentrum : Fortlufthaube RLT auf $L_{W,A} = 60 \text{ dB(A)}$; Split-Kälte für die EDV auf $L_{W,A} = 60 \text{ dB(A)}$; Außenluftansaugung (Wetterschutzgitter) an der nördlichen Fassade auf $L_{W,A} = 55 \text{ dB(A)}$.

b) Kultur- und Sporthalle: Fortlufthaube auf $L_{W,A} = 70 \text{ dB(A)}$; Split-Kälte-Anlage für die Regie auf $L_{W,A} = 65 \text{ dB(A)}$; alle weiteren Anlagen müssen nicht reduziert werden.

Die Reduzierungen können mit Hilfe von Schalldämpfern bzw. alternativ eine ausreichende Teilbehausung dieser Dachbelüftungsanlagen in Richtung der Wohnbebauung vorgenommen werden.

Abweichungen von den festgesetzten Schalldämmmaßen und Anforderungen an Lüftungsanlagen sind zulässig sofern der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch ein schalltechnisches Gutachten erbracht wird.

Maßgeblich sind ist die Schalltechnische Stellungnahme BBP Ehemalige Kammgarnspinnerei, Teilbereich II“, Schalltechnische Stellungnahme 05 – 23.02.2015, Möhler + Partner Ingenieur AG, Augsburg umzusetzen.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten, hier sind auch andere Farben zulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig.

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 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 30 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 503180 r.rademacher@kandreis-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 zuständige Stelle mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Androhung 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 Denkmalschutzgesetz 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)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Weitere Regelungen zum Schutz des Bodens (wie das Ausführen von Erdarbeiten, die Zwischenlagerung von Aushubmaterial etc.) sind dem Merkblatt "Bodenschutz bei Bebauungsplänen" des Landratsamts Göppingen, Umweltschutzamt zu entnehmen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 1 BauGB).

C3 Grundwasserschutz

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 darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkannte der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Nach hiesiger Einschätzung kommt im Plangebiet die Arietenkalk-Formation in ca. 60 m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu berücksichtigen.

C4 Geotechnik

Siehe hierzu: Neubau Sport- und Kulturhalle mit Sportvereinszentrum Süßen, Baugrunderkundung, 29.01.2015, VTG Straub, Ingenieurgesellschaft mbH

C5 Rückbau Ufermauer

Durch den Abbruch des Versorgungskanals und der Schachtbauwerke in der Filsböschung entlang des Grundstücks der ehemaligen Kammgarnspinnerei werden die in der Böschung der Fils vorhandenen Betonbauwerke beseitigt. Dadurch wird ein ca. 120 m langer Abschnitt entlang der Fils wieder in einen naturnahen Zustand versetzt.

Die Stadt Süßen hat die wasserrechtliche Erlaubnis zum Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen in der Filsböschung entlang dem Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei in Süßen im September 2014 beantragt. Dieser Antrag wurde am 01.10.2014 genehmigt.

C6 Entwässerung

Um die zusätzliche Belastung der bestehenden Mischwasserkanalisation gering zu halten und den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der dezentralen Entwässerung gerecht zu werden, ist vorgesehen das Plangebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Die Entwässerung ist vom Bauherren für das konkrete Bauvorhaben mit dem Landratsamt im Hinblick auf die getrennte Entwässerung von Schmutz- und Dachflächenwasser bzw. Oberflächenwasser abzuklären.

Auf das Merkblatt zur flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamtes Göppingen Umweltschutzamt wird verwiesen.

C7 **Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.02.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	07.03.2014 bis 07.04.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	07.03.2014 bis 07.04.2014
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	09.03.2015
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
Anhörung der Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
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