

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„Teilgebiet Schelmen- wasen“

Entwurf vom 17.06.2026/ergänzt am 20.07.2026

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- **Pflanzliste**

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- Bebauungsplan „Teilgebiet Schelmenwasen“, **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** (Habitatpotentialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Oktober 2024
- Bebauungsplan „Teilgebiet Schelmenwasen“, **Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung** von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Juni 2026

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 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme **zulässig sind** (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden betragen.

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

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht einem bestehenden Betrieb aus dem gesamten Gewerbegebiet Schelmenwasen zugeordnet werden können,
- selbständige Lagerplätze,
- offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen, in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, soweit sie nicht unter den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen aufgeführt werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen **Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)**.

Die maximale Gebäudehöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. First) gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

A2.2.2 Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Lufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 3,00 m überschritten werden.

Die tatsächliche max. Gebäudehöhen kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung), auf Ziff. B1.2 wird verwiesen.

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.

A4.1 Nebenanlagen

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

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur gedrosselt in die Vorfluter des Schweinbachs (Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgräben) einzuleiten.

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung vorzusehen oder Retentionszisternen auf dem Grundstück anzulegen.

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

A5.2 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° - 10°) von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und technischen Aufbauten, sind mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen oder Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

(Begrünte Dächer in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Es ist eine vollflächige Begrünung darunter vorzusehen.)

A5.3 Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A5.4 Oberflächenbelag offene Stellplätze / Hofflächen

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht als Lagerflächen, Anlieferzonen, Umschlagflächen oder Laderampen genutzt werden und nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen.

A5.5 Vermeidungsmaßnahmen

A5.5.1 Maßnahme VM1 – Bauzeitliche Regelung für Baufeldräumung (Rodungsmaßnahmen)

Die Rodung und Fällung von Sträuchern und Bäumen darf entsprechend der Naturschutzgesetzgebung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden. Die bauzeitliche Regelung gilt auch für die Beseitigung von krautigen Vegetationsbeständen oder Gestrüppen auf den Bauflächen.

A5.5.2 Maßnahme VM2 – Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes

Im Plangebiet ist ein Reptilienschutzzaun ab dem Zeitpunkt der Vergrämung bzw. der Räumung des Baufeldes notwendig. Die Dauer der Bereitstellung des Reptilienzaunes sowie evtl. notwendige Anpassungen des Verlaufes oder Unterteilung in

Abschnitte sind nach Erfordernis durch eine Umweltbaubegleitung festzulegen. Der Zaun ist während der gesamten Zeit der Bereitstellung durch den Vorhabenträger funktionsfähig zu unterhalten.

A5.5.3 Maßnahme VM3 – Strukturelle Vergrämung (Zauneidechse)

Im Vorfeld der Baufeldräumung sind strukturelle Vergrämuungsmaßnahmen, in Verbindung mit der CEF Maßnahmen AM1 durchzuführen, diese sind zum frühesten möglichen Zeitpunkt zu beginnen, sie benötigen mindestens 1 Jahr Vorlauf. Die Vergrämung ist durch eine Erfolgskontrolle zu begleiten.

A5.5.4 Maßnahme VM4 – Vermeidung von visuellen Störungen von nacht- oder dämmerungsaktiven Arten

Eine evtl. notwendige Außenbeleuchtung ist so auszurichten, dass auf die westlich und südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes keine Abstrahlung oder Ausleuchtung erfolgt.

A5.6 Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)

A5.6.1 Maßnahme AM1a - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechse I

Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Ersatzlebensraum herzustellen. Die Maßnahme umfasst die Herstellung einer Aufschüttung (Breite ca. 2,0 m, Höhe ca. 0,8 m) mit Strauchbepflanzung. Die vorgelagerte Fläche ist als Krautsaum (ohne Gehölze) und mit Strukturelementen (Totholz) auszubilden. Das Leitungsrecht LR 1 ist bei der Herstellung zu beachten (siehe Ziffer A6). Die Funktionsfähigkeit ist vor der Freimachung des Baufeldes im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

A5.6.2 Maßnahme AM1b - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechse II

Vor der Vergrämung sind auf dem Flurstück 1243 drei [3] Totholzhaufen herzustellen.

A5.6.3 Maßnahme AM2 - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Sumpfrohrsänger

Als Ersatzbruthabitate für die Vogelart Sumpfrohrsänger ist auf dem Flurstück 1234 eine hygrophile Hochstaudenflur anzupflanzen. Hierzu ist am Hangfuß eine Grabenmulde (Breite 1,0 m, Tiefe 0,5 m) herzustellen. Die standortgerechte Begrünung kann durch Sukzession, durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. „Ufersaum“ Rieger-Hofmann oder vergleichbar) oder Transplantation von Pflanzensorten erfolgen.

A5.6.4 Maßnahme AM3 - Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahme für Heckenbrüter

Als Ersatzbruthabitate für die Vogelart Klappergrasmücke (und evtl. Goldammer) ist auf der gekennzeichneten Fläche eine Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum bzw. Ruderalvegetation als multifunktionale Maßnahme auf der Maßnahmenfläche AM1a anzupflanzen.

A5.7 Maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

A5.7.1 Maßnahme EM1 – Insektenfreundliche Beleuchtung / Vermeidung von Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Für die erforderliche Beleuchtungen sind technische Maßnahmen (abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Ausrichtung der Lichtquelle zur Vermeidung einer horizontalen Abstrahlung, Lichtfarbe unter 3000 Kelvin) sowie betriebliche Maßnahmen (Minimierung der Beleuchtungsdauer z. B. durch Einsatz von Bewegungsmeldern) zu verwenden. Lichtemissionen auf die südlich angrenzenden Streuobstwiesen und Gehölzbestände sind zu vermeiden.

A5.8 Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Für die Überwachung, Dokumentation und Funktionskontrolle der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Zur Erfolgs- und Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 5 Jahre ab dem Folgejahr der Fertigstellung der Maßnahme vorzusehen.

A6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A6.1 Leitungsrecht 1

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche **LR 1** ist gemäß Planeintrag mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Süßen (SuEnergie) und des Zweckverbandes Landeswasserversorgung zu belasten.

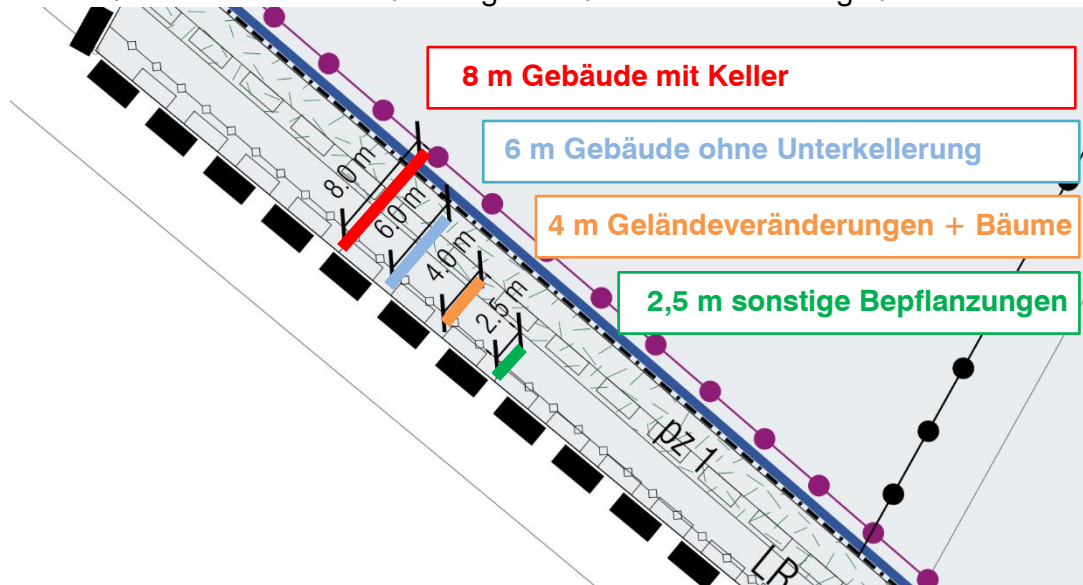
Zum Schutz der LW - Trinkwasserversorgungsleitung ist grundsätzlich ein Bauabstandsstreifen von 8,00 m beiderseits der LW - Leitungsachse für unterkellerte Gebäude und Gebäude mit Hochwertiger Nutzung einzuhalten. Nicht unterkellerte Gebäude sowie Nebenanlagen und Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten (siehe Abgrenzung der Nutzung Planzeichnung).

Innerhalb des Schutzstreifens von 4,00 m beiderseits der LW – Trinkwasserversorgungsleitung sind folgende Anlagen, Maßnahmen unzulässig.

- Geländeveränderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen),
- Großkronige Bäume,

Sonstige Bepflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m von der Stammachse zur Leitungsaußenhaut einhalten.

Schematische Skizze zur Erläuterung: Abstände zur LW- Leitungsachse



A6.2 Leitungsrecht 2

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche **LR 2** ist gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zur Führung einer Frischwasser- und einer Abwasserleitung zugunsten der Stadt Süßen (SuEnergie) zu belasten.

Zum Schutz der Leitungen sind unterkellerte Gebäude nicht zulässig.

A7 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)

A7.1 Pflanzbindung

A7.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Die Leitungsrechte sind zu beachten (siehe Ziffer A6).

A7.2 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung 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.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.)

A7.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1): Gehölzstreifen / Randeingrünung

Die mit pv1 gekennzeichneten Bereiche sind vollflächig (1 Pflanze / 1,50 m²) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzliste mit Gehölzen ausschließlich autochthoner Herkunft (aus regionalen Genbeständen vermehrt) zu bepflanzen.

Das Befahren der Flächen sowie Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Werbeanlagen sind in den pv1-Flächen nicht zulässig.

Im Bereich des Leitungsrechtes LR 1 sind bei Pflanzungen die Vorgaben des Leitungsträgers zu beachten (siehe Ziffer A6.1).

A7.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv2): Straßen- und Wegebegleitgrün

Die Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Vorschläge für Gehölze, Sträucher, Bodendecker und Kletterpflanzen sind der Pflanzliste (im Anhang) zu entnehmen.

Auf 70% der festgesetzten pv2 Flächen sind Stellplätze, sofern sie begrünt ausgeführt werden (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) sowie Zu- und Abfahrten zulässig.

A7.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pv3): Begrünung unbebauter Grundstückflächen

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind standortgerecht und naturnah zu begrünen. Vorschläge für Gehölze, Sträucher, Bodendecker und Kletterpflanzen sind der Pflanzliste (im Anhang) zu entnehmen.

Auf den Baugrundstücken ist je begonnener 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die Größe Die Größe des Baumquartieres darf 12 m³ nicht unterschreiten.

Bäume aus Pflanzgebot pv1 sind nicht anrechenbar.

A7.2.4 Pflanzzwang 6 (pv6): Fassadenbegrünung

Öffnungslose, zur freien Landschaft hin orientierte Wand- und Fassadenflächen mit einer Gesamtfläche von 60m² oder mehr sind zu mindestens 70% zu begrünen.

Folgende Pflanzenarten eignen sich zur Begrünung:

<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu (Selbstklimmer)</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitschii“	<i>Wilder Wein (Selbstklimmer)</i>
<i>Lonicera spec.</i>	<i>Geißblatt (benötigt Rankhilfe)</i>
<i>Aristolochia durior</i>	<i>Pfeifenwinde (benötigt Rankhilfe)</i>
<i>Actinida arguta</i>	<i>Gelber Strahlengriffel (Kiwi)</i> <i>(benötigt Rankhilfe)</i>
<i>Campsis in Sorten</i>	<i>Trompetenblume</i> <i>(z.T. Haftwurzeln, ansonsten Rankhilfe)</i>
<i>Clematis in Sorten</i>	<i>Clematis (benötigt Rankhilfe)</i>

Humulus lupulus

Wisteria spec.

Akebia quinata

Hydrangea anomala in Sorten

Hopfen (benötigt Rankhilfe)

Glycine / *Blauregen* (benötigt Rankhilfe)

Akebie (benötigt Rankhilfe)

Kletterhortensie (benötigt am Anfang eine Rankhilfe, hat Haftwurzeln)

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

B1.1.1 **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

B1.1.2 **Dachdeckung**

Flachdächer von 0°-10° sind zu begrünen (vgl. Ziffer A5.2).

B1.2 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, soweit sie die Vorgaben gemäß Ziff. A2.2. berücksichtigen.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und als Fahnenmast zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen insgesamt 3/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden bzw. über die Traufkante/Attika hinausragen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden. Sie sind, soweit sie innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot erstellt werden, einzupflanzen. Die Höhe darf maximal 2,00 m betragen.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

C HINWEISE

C1 Hinweis für die Gewerbegebiete

Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

C2 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart/ Ref. 84.2 Denkmalpflege anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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.

C3 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen. Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 (3) LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C4 Geotechnik

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

C5 Artenschutz

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist. Ebenso wird auf die Regelungen zu Beleuchtungsanlagen gem. § 21 Abs. 1 NatSchG BW verwiesen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/ Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

C5.1 Sicherung von Habitatstrukturen außerhalb des Plangebiets („Tabuflächen“)

Wertgebende Habitatstrukturen und Biotop-elemente außerhalb des Plangebietes (z. B. Grabenvegetation südlich oder westlich des Geltungsbereichs) dürfen während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden und sind daher durch Vorkehrungen in der Baustelleneinrichtung zum Schutz vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen ausreichend zu schützen. Angrenzende oder nahe liegende Bereiche mit wertgebenden Habitatstrukturen und Biotop-elementen sind als „Tabuflächen“ zu betrachten und während Bauphasen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun, o. ä.) zu sichern. Materialablagerungen, das Abstellen von Maschinen und Befahren mit Fahrzeugen ist in den Tabufläche nicht zulässig.

(entspricht den Vermeidungsmaßnahmen VM 5 des Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand Juni 2026)



Abbildung 1: Tabuflächen westlich und südlich des Geltungsbereichs

C6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzungsvolumen für anfallendes Trinkwasser einzubauen.

C7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Sülzen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C9 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigegebenen Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Beschluss des Planentwurfes zur Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 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	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO 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 Bebauungsplans 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:

Pflanzgruppe	Botanischer Name	DeutscherName
Bäume I.Ordnung	Acer platanoides Acer pseuoplatanus Aesculus hippocastanum Betula pendula Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Populus alba Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus laevis	Spitzahorn Bergahorn Roßkastanie Birke Rotbuche Esche Silber-Pappel Traubeneiche Stieleiche Weiß-Weide Winterlinde Sommerlinde Flatter-Ulme
Bäume II. Ordnung	Acer campestre Malus sylvestris Carpinus betulus Pyrus pyraeaster Prunus padus Sorbus aucuparia Salix caprea Sorbus aria Sorbus torminalis	Feldahorn Holzapfel Hainbuche Wildbirne Traubenkirsche Eberesche Salweide (Palmweide) Mehlbeere Elsbeere
Obstbäume	Juglans regia Malus in Sorten Prunus in Sorten Prunus in Sorten Pyrus in Sorten	Walnuß Apfel Pflaume, Zwetschge Kirsche Birne
Sträucher	Cornus mas Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Frangula alnus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus Rosa rubiginosa Berberis vulgaris Buxus sempervirens Amelachier spec. Buddleja davidii Hamamelis mollis	Kornelkirsche Hasel Zweiggriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Pfaffenhütchen Faulbaum Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Hundsrose Salweide Schwarzer Holunder Roter Holunder Wolliger Schneeball Wasserschneeball Weinrose Berberitze Buchs Felsenbirne Sommerflieder Zaubernuss

Bodendecker

Salix cinerea
Salix caprea

Grau-Weide
Palm-Weide

Hedera helix
Vinca minor
Alchemilla mollis
Aubrieta in Sorten
Aster dumosus in Sorten
Brunnera macrophylla

Efeu
Immergrün
Frauenmantel
Blaukissen
Kissen-Aster
Kaukasusvergissmeinnicht

Buglossoides purpureocaerulea
Campanula spec.
Ceratostigma plumbaginoides
Epimedium spec.
Geranium spec.
Geum spec.
Hosta spec.
Nepeta racemosa
Origanum compactum
Pachysandra terminalis
Phlox subulata
Phuopsis stylosa
Pulmonaria spec.
Saponaria ocymoides
Sedum spec.

Steinsame
Glockenblume
Bleiwurz
Elfenblume
Storchschnabel
Nelkenwurz
Funkie
Katzenminze
Heidegünsel / Oregano
Ysander
Teppich-Phlox
Rosenwaldmeister
Lungenkraut
Seifenkraut
Mauerpfeffer / Tripmadam

Stachys byzantina
Thymus spec.

Woll-Ziest
Thymian

Kletterpflanzen

Hedera helix
Parthenocissus in Arten
Lonicera spec.
Aristolochia durior
Actinida arguta

Efeu
Wilder Wein
Geißblatt
Pfeifenwinde
Gelber Strahlengriffel
(Kiwi)(benötigt Rankhilfe)

Campsis in Sorten

Trompetenblume
(z.T. Haftwurzeln, ansonsten Rankhilfe)

Clematis in Sorten

Clematis
(benötigt Rankhilfe)

Humulus lupulus

Hopfen
(benötigt Rankhilfe)

Wisteria spec.

Glycine / Blauregen
(benötigt Rankhilfe)

Akebia quinata

Akebie (benötigt Rankhilfe)

Hydrangea anomala in Sorten

Kletterhortensie (benötigt am Anfang eine Rankhilfe, hat Haftwurzeln)