

Stadt Süßen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„SALACHER STRAßE, 3. ÄNDERUNG“

vom 16.12.2019

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGI S. 612, 613) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Tübingen, 11.08.2017, Strauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
- „Gebietsentwicklung Hagmayer Areal, Technische Untersuchungen, Re2area, Heidelberg, Stand 15.07.2017“
- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Salacher Straße“, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 17.07.2019
- Ergänzende Betrachtung aktiver Schallschutzmaßnahmen, Bebauungsplan „Salacher Straße“ der Stadt Süßen, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 27.07.2018
- Altlastengutachten: Konzept zu weiteren Untersuchungen, Gebietsentwicklung Hagmayer Areal, Süßen, Salacher Straße, Re2area GmbH, Stefan Mauch, Heidelberg vom 23.03.2018

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 in der Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet – Werkstätten sowie Pflege-, Betreuungs- und Wohneinrichtungen zur Betreuung und Unterbringung von Menschen mit Behinderung

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Werkstätten für Menschen mit Behinderung mit den entsprechenden Ergänzungseinrichtungen,
- Errichtung von Wohngebäuden für Menschen mit Behinderung mit entsprechenden Ergänzungseinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter,
- untergeordnete Einrichtungen (z. B. Café, etc.) soweit diese im Zusammenhang mit der oben aufgeführten Hauptnutzung stehen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe soweit diese im Zusammenhang mit der oben aufgeführten Hauptnutzung stehen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone sind festgesetzt:

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

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Hinweis:

Im gesamten Plangebiet darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

A2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs.1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bei **geneigten Dächern** bemisst sich nach der maximalen **Firsthöhe (FH max)** und der maximalen **Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

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

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

Die **Firsthöhe** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil im SO sowie Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes in Meter ü. NN festgesetzt. In Bereichen ohne Planeinschrieb ergibt sich die Bezugshöhe (BZH) aus der in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig (vgl. Ziffer B 1.1). Bei Gebäuden mit Flachdächern (0°-10°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 1,0 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,0 m zurück zu versetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (PD 10°-22°, SD 22°-45°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst sein.

Haustechnische Anlagen, ohne Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie in Summe maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m über die Dachfläche hinausreichen.

A3 Bauweise

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

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen
- ED: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- a₁: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
- a₂: zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung des Hauptkörpers bei Einzelhäuser auf 18,00 m.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze („Carports“) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude für Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälfte(D) auf max. 1 WE je Wohngebäude und für Einzelhäuser (E) auf max. 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

A8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche „Freihaltezone Gewässerrandstreifen“ ist nicht zulässig.

A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Auf den im zeichnerischen Teil als öffentliche Parkfläche festgesetzten Flächen sind öffentliche Stellplätze für das Parken von Fahrzeugen zulässig.

A9.3 Fuß- und Radweg

Fuß- und Radwege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A10 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan ist gemäß Planeintrag eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

A11 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Quartiersplatz“.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich
- Fuß- und Radläufige Durchwegung.

In der öffentlichen Grünfläche sind Spielbereiche, Fuß- und Radwege sowie ein unterirdisches Regenüberlaufbecken mit technisch notwendigen Nebenanlagen zulässig.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Sondergebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen und Hofflächen, die nicht dem Verkehr dienen, ist in die Fils einzuleiten.

A12.2 Dachdeckung

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

A12.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

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.

A12.4 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt: Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Im Sondergebiet SO gilt: Offene Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A12.5 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen zulässig.

A12.6 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzstrukturen, Strauchbeständen, jungem Baumaufwuchs und Ruderalvegetation ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

A13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Das eingetragene Leitungsrecht (LR 1) gilt zugunsten der Stadt Süßen (Wasserleitung / Abwasserkanal).

Für Baumstandorte ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Leitungssachse vorgeschrieben. Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

LR 2: Das eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zugunsten der Stadt Süßen / Su-Energie. GmbH u. CO. KG (Stromversorgung).

Für Baumstandorte ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Leitungssachse vorgeschrieben. Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

A14 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)

A14.1 Schienenverkehrslärm

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bereichen „Schienenverkehrslärm“ ist bei den Fassaden, bei denen Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und höher auftreten, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, nur dann zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der

Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

Im Übrigen wird auf den Hinweis C9 verwiesen.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Salacher Straße“, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 17.07.2019 sowie auf die Ergänzende Betrachtung aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Salacher Straße“ der Stadt Süßen, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 27.07.2018 wird verwiesen.)

A15 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)

A15.1 Pflanzzwang

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 (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen, im Sondergebiet (SO) mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Pflanzzwang – Überdeckung Tiefgarage ist hier mit anzurechnen.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens zwei Bäume. Pflanzzwang Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (gemäß Pflanzliste im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sollen aus Platzmangel befahrbare Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes erhalten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m² Fläche muss gewährleistet sein.

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Pflanzzwang – Überdeckung Tiefgaragen

Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen), sind intensiv mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Auf der Tiefgarage ist die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf 80 cm zu erhöhen.

A16 Bedingte Festsetzung - Lärmschutz

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil mit ② gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erst zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil mit ① gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bebaut sind und diese die gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan schallabschirmende Wirkung entfalten.

Die Aufnahme schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil mit ④ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erst zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil mit ① und ③ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bebaut sind und diese die gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan schallabschirmende Wirkung entfalten.

Die Aufnahme schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil mit ⑥ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erst zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil mit ①, ③ und ⑤ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bebaut sind und diese die gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan schallabschirmende Wirkung entfalten.

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.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

Dachdeckung

Zulässig bei geneigten Dachflächen sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dachflächen bei Flachdächern.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule 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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerggiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerggiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel, Zwerghaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.3 Höchstgrenze von Gebäudetiefen

Für den gekennzeichneten Bereich **A** wird die maximale Gebäudetiefe für Baukörper auf 18 m beschränkt. Entsprechendes gilt für die Gebäudelängen (s. abweichende Bauweise Ziffer A3).

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, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m oder als offene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind im Bereich von Terrassen als „Sichtschutz“ auf einer Länge von maximal 5m bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, alle weiteren Abgrenzungen der Grundstücke untereinander werden durch das Nachbarrecht geregelt.

B3.2 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälter sind durch Bepflanzung allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Ausnahmsweise sind Sichtblenden zulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt abweichend von § 37 Abs. 1 LBO folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten sind je Wohnung 2 geeignete Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

Bei der Errichtung der Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten gilt:

- für Wohnungen mit bis zu 2-Zimmer ist 1 Stellplatz herzustellen,
- für Wohnungen mit 3-Zimmer sind 1,5 Stellplätze herzustellen,
- für Wohnungen ab 4-Zimmer sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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.

C3 Baugrund

Im Zuge der Baugenehmigung wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch ein Fachbüro durchführen zu lassen.

C4 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet holozäne Talauenschotter unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung 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 Grundwasser/ Grundstücksentwässerung

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen, welche Schätzungsweise in ca. 60 Metern Tiefe liegt.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Dies wird gem. §20 der Abwassersatzung der Stadt Süßen konkretisiert. Die Rückstauenebene wird festgelegt als die „Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung“.

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf der Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel, insbesondere für Unter- und Kellergeschosse, in den Schmutzwasserkanal besteht nicht.

C6 Schutzgebiet/ Biotop

Das besonders geschützte Biotop „Galeriewald an der Fils“ befindet sich teilweise im Bereich des Bebauungsplanes (Fl. Nr. 795). Gemäß § 30 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopbereichs führen können. Die Einrichtung eines Spielplatzes ist denkbar, sofern ein ausreichender Abstand zum Biotop eingehalten wird. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu den Gehölzen des Biotops kann eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht bedeuten. Ein daraus resultierender stärkerer Eingriffsbedarf in die Gehölzstruktur ist zu vermeiden.

C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C8 Immissionen

Aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn können Immissionen für die Nachbarschaft entstehen, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.

C9 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Auf die Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan „Salacher Straße“, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom

17.07.2019 sowie auf die Ergänzende Betrachtung aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Salacher Straße“ der Stadt Süßen, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 27.07.2018 wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

C10 Hinweise zur angrenzenden Bahnanlage

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

D VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	13.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	24.11.17-02.01.18
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	14.11.2017-02.01.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	26.10.2018 bis 14.12.2018
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	26.10.2018 bis 14.12.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	22.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	25.07.2019
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	02.08.2019 bis 02.09.2019
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und erneute 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	02.08.2019 bis 02.09.2019
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 entspricht (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:

Pflanzgruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume I. Ordnung	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudo-platanus</i>	Bergahorn
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
	<i>Fagus sylvatica</i>	Torbuche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Bäume II. Ordnung	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Salix caprea</i>	Salweide (Palmweide)
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Obstbäume	<i>Juglans regia</i>
<i>Malus</i> in Sorten		Apfel
<i>Prunus</i> in Sorten		Pflaume, Zwetschge
<i>Prunus</i> in Sorten		Kirsche
<i>Pyrus</i> in Sorten		Birne
Sträucher	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliher Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsbirne
	<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
	<i>Hamamelis mollis</i>	Zaubernuss
	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix caprea</i>	Palm-Weide	

Bodendecker	Hedera helix Vinca minor	Efeu Immergrün
Kletterpflanzen	Clematis in Arten Hedera helix Humulus lupulus Lonicera in Arten Parthenocissus in Arten Polygonum aubertii Rosa in Sorten	Waldrebe Efeu Hopfen Geißschlinge Wilder Wein Schlingknöterich Kletterrose