

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„WIESGÄRTEN – ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG“

vom 11.12.2017

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 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. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- **Fachbeitrag Artenschutz** mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung; Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, März 2017, ergänzt 06.12.2017
- **FCS-Maßnahme** zur Sicherung des Erhaltungszustands des **Juchtenkäfers** *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet; Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, August 2017, ergänzt 07.09.2017
- **FCS-Maßnahme** zur Sicherung des Erhaltungszustands des **Juchtenkäfers** *Osmoderma eremita* im natürlichen Verbreitungsgebiet - **Ergebnis der Beprobung von Habitatbäumen**; Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom 10.11.2017
- **Schalltechnische Untersuchung** Bebauungsplanverfahren „Wiesgärten Erweiterung, 1. Änderung“, Stadt Süßen; Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 18. September 2017

5 Geltungsbereich

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesgärten - Erweiterung, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wiesgärten - Erweiterung“, rechtsverbindlich seit dem 13.07.2006, unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.2 GE 2 – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

- produzierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter den ausnahmsweise zulässigen oder unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind: (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese Gebäude und Betriebe keine Veranstaltungsräume enthalten.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- 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,
- Vergnügungstätten.

A1.3 Geräuschemissionskontingente

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Für alle Nutzungen im GE2-Gewerbegebiet sind die Vorgaben der folgenden Geräuschemissionskontingentierung einzuhalten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12* nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche (TF) / Bezeichnung	$L_{EK, \text{ nachts}}$ [dB(A)/m ²]
TF 1	50
TF 2	51
TF 3	55

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12*, Abschnitt 5 (* Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Übertragung von Emissionskontingenten einer Gewerbegebietsfläche auf eine andere Gewerbegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wiesgärten- Erweiterung, 1. Änderung“ ist zulässig. Im Falle der Übertragung ist sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent rechtsverbindlich nur einmal in Anspruch genommen wird.

[Hinweis: Die DIN 45691: 2006-12 ist Anlage zum Bebauungsplan und kann im Stadtbauamt Süßen eingesehen werden].

[Auf die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Wiesgärten Erweiterung, 1. Änderung“, Stadt Süßen; Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 18. September 2017“ wird verwiesen.]

A6.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Zu- bzw. Abfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das angrenzende private Grundstück ist, mit Ausnahme der Bereiche mit Zufahrtsverbot und der FNL2-Fläche, zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.2 FNL 2 – Anlage extensives Grünland / Ersatzhabitate für Zauneidechsen (Maßnahme MZ1) / Ersatzhabitate für die Goldammer (Maßnahme MV1) / Fläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten FNL 2-Fläche sind **Ersatzhabitate für Zauneidechsen (Maßnahme MZ1)** sowie **Ersatzhabitate für die Goldammer (MV1)** herzustellen (siehe Schemaskizzen Begründung):

- Ausbildung eines Erdwalles mit Böschungsneigung (ca. 30°- 45°) nach Süden zur Herstellung einer südexponierten Böschung aus bauseitig vorhandenem Boden

- Bepflanzung des Erdwalles mit Heckensträuchern (Pflanzung in Gruppen; keine flächige, homogene Bepflanzung) unter Ausbildung eines möglichst hohen Randlinieneffektes („edge-effekt“) und einer grasigen und/oder krautigen Saumvegetation.
Die Hecke darf keine durchgehende Gehölzstruktur darstellen und muss Unterbrechungen von mind. 5 Metern aufweisen. Es ist 1/2 bis max. 1/3 der zukünftigen Gehölzfläche zu bepflanzen.
Die Bepflanzung mit Sträuchern ist durch Gehölzarten der niederen Feldhecken umzusetzen: *Prunus spinosa* (ca. 40 %), *Rosa canina* (ca. 30 %), *Crataegus laevigata* (ca. 20 %), Rest ca. 10 % *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana*.
- Einbau von insgesamt 30 Totholz- und Steinhaufen auf dem Grünstreifen oder am Fuße bzw. im unteren Drittel des Erdwalls;
- Einbau von ca. 10 Sandlinsen als Eiablageplätze, Anlage von niedrigen, dichten Reisigwalzen um die potenziellen Eiablageplätze;
- Herstellung von mindestens 10 Überwinterungsquartiere (frostfreie, durchlässige Steinfüllungen).
- Auf der verbleibenden Fläche ist extensives Grünland aus dem vorhandenen Bestand heraus zu entwickeln.

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen sind auf der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten **Teilfläche** der FNL2-Fläche **Ersatzhabitate für Sumpfrohrsänger (Maßnahme MV2)** herzustellen:

- Es ist eine nitrophytische und/oder hygrophile Hochstaudenflur (ggf. in Kombination mit Schilf) sowie eine Mulde anzulegen.

Zudem sind innerhalb der FNL 2-Fläche **im Bereich des Leitungsrechtes LR1** flache, bewirtschaftbare, naturnah gestaltete **Mulden** sowie notwendige Leitungen und Bauwerke zur Aufnahme und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen zulässig (siehe Ziff. A8.1).

Auf der FNL2-Fläche sind Pflanzbindungen (Bäume) bzw. Pflanzgebote (Bäume) vorzunehmen (siehe Ziff. A9.2 und A9.3 bzw. zeichnerischer Teil).

[Auf den Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG auf Grundlage einer Worst-case-Betrachtung; Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, März 2017, ergänzt 06.12.2017“ wird verwiesen.]

A7.3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten oder zu versickern. Die Versickerung ist nachzuweisen.

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen oder Versickerungsmulden anzulegen (siehe B3).

Retentions-/Speichervolumen: 2 m³ pro 100 m² Dachfläche
Gedrosselte Abflussmenge: 0,2 l/s pro 100 m² Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

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

A7.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung (Maßnahme RM1)

Es ist eine ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) durchzuführen.

Risikomanagement / Monitoring (Maßnahme RM2)

Es ist ein Monitoring durchzuführen. Das Monitoring ist nach Erreichen der Funktionsfähigkeit der jeweiligen Maßnahme zu beginnen und so lange durchzuführen, bis die Maßnahmen ihre Funktion erfüllen.

A8.1 Mit Leitungsrecht LR1 zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 - Leitungsrecht zur Erstellung und zum Betrieb von Mulden sowie notwendigen Leitungen und Bauwerken zur Aufnahme und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen zugunsten der Stadt Süßen und zugunsten der Grundstückseigentümer der am Leitungsrecht befindlichen Grundstücke (siehe auch Ziff. A7.2).

A9 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. 25 a und b BauGB)

A9.2 Pflanzbindung - Obstbaum als Habitatbaum (Maßnahme V3 / V4)

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil ist der gekennzeichnete Obstbaum auf Flst. 3120 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Er ist während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen in der Baustelleneinrichtung vor mechanischen Beschädigungen oder Beeinträchtigungen des Stamms und des Wurzelbereichs (es gilt jeweils der Kronenumfang) ausreichend zu sichern. Baumaterial und Maschinen dürfen auf Flächen um die Bäume nicht abgelagert oder abgestellt werden. Der Baum ist ggf. durch einen Bauzaun zu sichern. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 7 (siehe Anhang) zu verwenden.

A9.3 Pflanzgebot - Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 7 (siehe Anhang) zu verwenden.

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, allseitig verschoben werden.

A9.4 Flächenhaftes Pflanzgebot – pg 1

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind flächenhafte Gehölzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 3 (siehe Anhang) zu verwenden. Der Abstand der Pflanzreihen bei der Pflanzung beträgt 1 m, der Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) oder Versickerungsmulden herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 2 m³ pro 100 m² Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,2 l/s pro 100 m² Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

C HINWEISE

C6 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

C7 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet 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 Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C8 Merkblatt Speicherung von Regenwasser in Zisternen

Bei der Errichtung von Zisternen wird auf das „Merkblatt Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen, Gesundheitsamt verwiesen:

https://www.landkreis-goeppingen.de/site/LRA-GP-Internet/get/params_E-1426511831/5655511/ges_merkblatt_speicherung_regenwasser.pdf

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	10.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	13.10.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	26.05.2017 bis 26.07.2017
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	26.05.2017 bis 26.07.2017
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	18.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.09.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	29.09.2017 bis 02.11.2017
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	29.09.2017 bis 02.11.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	11.12.2017
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	11.12.2017
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Süßen, den	12.12.2017
Marc Kersting, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	14.12.2017
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	14.12.2017

E ANHANG PFLANZLISTE

Mit Ausnahme der Pflanzungen auf den überbaubaren Flächen ist bei sämtlichen Gehölzarten auf ungeklontes, aus Sämlingen gezogenes Pflanzgut süddeutscher Herkunft zu achten, da andernfalls die Gefahr der Florenverfälschung besteht und ein Verstoß gegen § 29a NatSchG vorliegt.

Artenliste 3

Bäume und Sträucher für Randbepflanzung

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Arten flächendeckend in Gruppen mit einem Mindestpflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>

Artenliste 6

Sträucher für Randbepflanzung

Auf der im Plan gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Arten zu pflanzen.

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Artenliste 7

Großkronige Bäume (1. Ordnung) für Randbepflanzung

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>