

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„RABENWIESEN V“

vom 20.10.2014

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
- E 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. März 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 zum Bebauungsplan, Stand 02.06. 2014
- Als Teil der Begründung:
Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Formblatt zur FFH Vorprüfung (30.09.2014) zum Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ in Süßen, Dipl.-Ing- Klaus Saur, Stand 23.04.2015
- Vorprüfung zum Artenschutz (Relevanzprüfung), Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, Fachbüro für Ökologische Planung Wolfgang Lissak, Stand Februar 2013
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, Fachbüro für Ökologische Planung Wolfgang Lissak, Stand September 2013

- „Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan, Bebauungsplangebiet Rabenwiesen V in Süßen, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 23.05.2013“
- Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 09.04.2014
- Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 08.09.2014

5 Geltungsbereich

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Anlagen für Verwaltung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe** (FH max.), der **maximalen Traufhöhe** (TH max.), in Verbindung mit der festgesetzten **Bezugshöhe** (BZH) (Ziff. A3) entsprechend den Planeinschrieben.

Die **maximale Firsthöhe** (FH max.) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (Ziff. A3) und dem First gemessen. Bei Pultdächern muss die festgesetzte maximale Firsthöhe am Hochpunkt des geneigten Daches um 1,50 m unterschritten werden.

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

Flachdächer dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m haben. Die im Plan- teil festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bleiben unberücksichtigt. Als Dachab- schluss ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika maßgeblich.

Von den im Zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen kann um bis zu + 30 cm abgewichen werden.

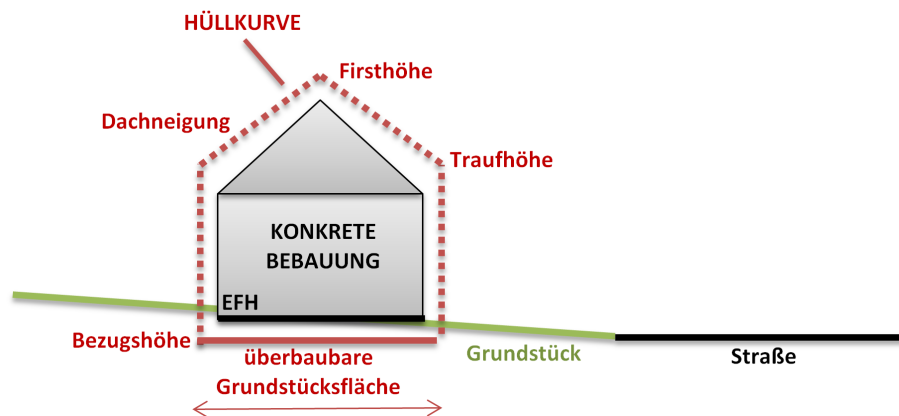


Abbildung 1: Beispielhafte Skizze, Hüllkurve Satteldach, Büro Baldauf

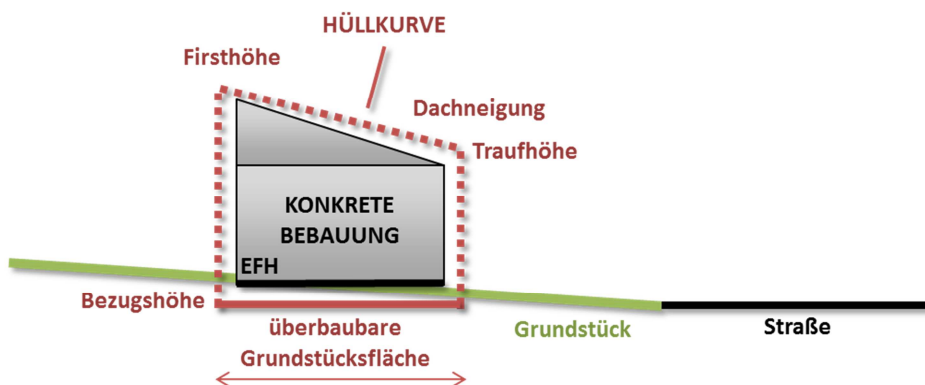


Abbildung 2: Beispielhafte Skizze, Hüllkurve Pultdach, Büro Baldauf

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugshöhe (**BZH**) wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) angegeben und ist für die Grundstücke gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Wird die im Planteil vorgeschlagene Grundstückseinteilung geändert müssen die neuen maßgeblichen Bezugshöhen zwischen den festgesetzten Werten durch Interpolation ermittelt werden.

A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser
ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
H: offene Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen

A5 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.

Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO und Terrassen, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

A7 Offene Stellplätze und Garagen

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In der pz-Fläche sind Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

A8 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, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und großenteils auf 15 m³ Bruttorauminhalt begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. eine WE je Wohngebäude bei Reihenhäusern und max. 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) festgesetzt.

A10 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A10.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Spielstraße

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Spielstraße festgesetzt.

Die Spielstraße darf überfahren werden.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A11.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

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

A11.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports 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.

A11.3 Außenbeleuchtung

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

A12 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)

Das Plangebiet befindet sich im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 (maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel $L \leq 62$ dB(A)). Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 Tabelle 8 zu dimensionieren. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen

(Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die Schalltechnische Untersuchung „Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan, Bebauungsplangebiet Rabenwiesen V in Süßen, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 23.05.2013“ sowie „Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 09.04.2014“, Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 08.09.2014, verwiesen.)

A13 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)

A0.1 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 entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Ortsrandeingrünung

Die mit pz gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Versiegelung oder Überbauung freizuhalten. Sie sind gärtnerisch zu gestalten, pro 25 m² pz-Fläche auf dem jeweiligen Grundstück ist mindestens ein einheimischer Einzelbaum oder Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzzwang 2 (pz) – 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 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang 3 (pz3) Begrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche (gemäß Pflanzliste im Anhang) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum (gemäß Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A14 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

A14.1 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes

Der Eingriff durch die geplante Nutzung kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Deshalb sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich, maßgeblich sind hier auch die Darstel-

lungen des Grünordnungsplanes. (vgl. Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ in Süßen, Dipl.-Ing- Klaus Saur, Stand 2. Juni 2014.)

I – Feldgehölzhecke zur Einbindung des bestehenden Baugebietes

Entlang der Baugebietsgrenzen des bestehenden und geplanten Wohngebietes zur Grünfläche des Grabenbereiches hin werden wirksame Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die Hecke sind ausschließlich gebietsheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenauswahlliste (GOP) zu verwenden.

II – Feldgehölzhecken mit Saumstreifen als Sicht-und Blendschutz

Entlang des südöstlichen Abschnittes der Erschließungsstraße und des Baugebietsrandes in diesem Bereich zum SPA-Schutzgebiet und §32-Biotopes hin werden wirksame Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern von min. 5 m Breite als Sicht-und Blendschutz verbindlich festgelegt.

III – Gestaltung des Bachdurchlasses

Der Durchlass unter der geplanten Erschließungsstraße muss in der Dimensionierung ohne wesentliche Einengung des Abflussquerschnittes ausgebildet sein.

IV – Ökologische Grünfläche des Grabenbereiches

Auf den unregelmäßigen Böschungen sind eine standortgerechte Hochstaudenflur zu entwickeln und die bestehenden Ufergehölze durch weitere Bäume und Gehölzgruppen im oberen Bereich des Grabens truppweise zu ergänzen. Die Ufer des wechselfeuchten Entwässerungsgrabens sind als standortgerechter Gewässerrandstreifen in diesem Abschnitt zu erhalten.

V – Anlage einer naturnahe extensiven Grünfläche

Die bisher als Acker genutzte Fläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten Wohngebiet Rabenwiesen V wird als naturnaher stadtoökologischer Parkgrünbereich angelegt (Pflanzung von freistehenden Einzelgehölzen Laubbäume 1. Ordnung) und entsprechend gepflegt. Als fußläufige Verbindung wird zwischen den Wohngebieten ein unbefestigter Weg angelegt.

VI – Grüngestalterische Ausformung und Einbindung der Retentionsbereiche

Östlich des Planungsgebietes außerhalb des Geltungsbereiches wird ein wechselfeuchtes Biotop geschaffen, das der Retention und Versickerung von im Planungsgebiet anfallendem Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht dient. Das Ufer des Retentionsbeckens ist mit wechselndem, flachem Gefälle auszugestalten, so dass sich hier wertvolle Lebensräume entwickeln werden, die auf solche Biotope angewiesen sind.

VII – Umwandlung von Ackerflächen zu Altgrasflächen

Südlichen des geplanten Wohngebietes wird eine Ackerfläche durch Aushagerung zu einer ökologisch höherwertigen Altgrasfläche umgewandelt und entsprechend gepflegt.

Der Oberboden wird durch Einbringen von Sand stärker mineralisiert und der Humusgehalt so gemindert. Eine Saat wird mit gebietsheimischer Heumulchsaat von entsprechenden Magerwiesen-Beständen durchgeführt. Die Flächen dürfen nur sporadisch, abschnittsweise gemäht werden zusätzlich muss der Nutzungszeitraum angepasst werden. Eine Düngung der Fläche darf nicht erfolgen. Bei der Düngung der angrenzenden Flächen ist darauf zu achten, dass keine Nährstoffe auf die Maßnahmenfläche gelangen. Der Saumstreifen um die Feldgehölzhecken sollte tierschonend (keine Mulchgeräte und Rotationsmäher) und nur sporadisch, alle zwei bis drei Jahre abschnittsweise im August oder September gemäht werden. Das Schnittgut ist drei bis vier Tagen liegen zu lassen, damit Samen noch reifen und Tiere abwandern können. Danach ist es abzuführen. Ungefähr ein Drittel der Stängel muss als Überwinterungsstrukturen im Winter stehen bleiben. Im nächsten Jahr wird dann das nächste Drittel stehen gelassen, usw. Zusätzliche Gehölzstrukturen werden als freistehende Einzelgehölze und als zusammenhängende Feldgehölzhecken zusätzlich gepflanzt, damit unterschiedliche Biotope sich entwickeln können und als Schutz vor den angrenzenden Nutzungen.

VIII – Aufbau und Entwicklung einer Benjeshecke

Als sofortiger Schutz und als Nahrungsquelle für Vögel und andere Tierarten ist eine Benjeshecken entlang der Schlater Straße zur freien Landschaft aus dünnerem Gehölzschnitt, Ästen und Zweige zu mehreren Heckentrupps aufzubauen und zu entwickeln.

Als Arten soll Gehölzschnitt, Äste und Zweige von Vogelkirsche, Elsbeere, Eberesche, Speierling und wilde Obstsorten (Apfel/Birne) neben anderen standortgerechten Gehölzarten verwendet werden.

IX – Anlage von Lerchenfenster in Ackerflächen

Im funktionalem und räumlichen Zusammenhang werden entsprechend den Vorgaben für die CEF-Maßnahme der sAP auf den nordwestlich des Gebietes liegenden Flurstücken F1StNr. 1608/1 und 1607/2 Lerchenfenster innerhalb der Ackerflächen angelegt. Auf den Flächen werden mindestens zwei „Fenster“ angelegt.

E 1 – Anlage eines wechselfeuchten Grabens

Im funktionalem und räumlichen Zusammenhang zu dem § 30-Biotop wird das anfallende Regenwasser aus den Dachflächen innerhalb der ausgewiesenen Pflanzfläche geleitet und in einer Mulde offen innerhalb des Gehölzstreifens bis zum Gebietsrand geführt. Danach ist im Bereich der umgewandelten Ackerfläche ein mäandrierender Graben anzulegen, der das Wasser bis zum geplanten Becken der Retentionsfläche führt, das der Retention und Versickerung von im Planungsgebiet anfallendem Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht dient.

Die Ufer des Grabens sind mit wechselndem, flachem Gefälle auszugestalten und als Gewässersaumstreifen zu erhalten Als Initialpflanzung sind Vegetationsstücke (Soden) aus dem beeinträchtigten Uferbereich des bestehenden Grabens an die Uferbereiche des geplanten Grabens zu versetzen. Entlang des neuen Grabenbereiches sind Schwarzerlen, Bruchweide, Salweide und Traubenkirsche als mehrstämmige Sträucher zu pflanzen.

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.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden: für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc., für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Dachdeckung

Zulässig bei geneigten Dachflächen sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dachflächen (siehe auch Punkt A11.3). Reflektierende Materialien und glänzende 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.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B1.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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 Stützmauern

Zur Nachbargrenze oder öffentlichen Fläche sind Stützmauern bis max. 0,75 m, darüber hinaus lediglich Böschungen bis maximal 1:2 zulässig.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als lebende Einfriedungen oder als offene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Einfriedungen als „Sichtschutz“ außerhalb des Grenzabstandes sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

B3.3 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)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Geländemodellierungen, Abgrabungen und Anschüttungen sind nur bis zu 0,75 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

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

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen bestehen deshalb keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 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 zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

C2 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum Fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 2,00m zu lagern, die Mieten bei längerer Lagerung zu begründen, Verdichtung vermeiden und lasen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Göppingen sollte zwei Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen. Die Vorgaben der Din 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind die der Bauausführung einzuhalten.

C3 Baugrundgutachten

Die bindigen Deckschichten und verwitterten Tonsteine der Opalinuston-Formation bilden einen uneinheitlichen und stark setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen

bei Widerbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein.

Deshalb werden für Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Erdwärmennutzung

Der Bau von Erdwärmesonden ist nur oberhalb der Arietenkalk-Formation möglich. Tiefer reichende Bohrungen sind nicht zulässig.

C6 Behandlung von Niederschlagswasser/ Regenwassernutzung

Für die Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist ebenfalls zu behandeln.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen) sowie das DVGW Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die Trinkwasserversorgung (TrinkwV) und das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ zu beachten und einzuhalten.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	07.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	13.06.2014 bis 14.07.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	13.06.2014 bis 14.07.2014
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	20.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2014
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	31.10.2014 bis 01.12.2014
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	31.10.2014 bis 01.12.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	22.06.2015
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	22.06.2015
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Süßen, den	23.06.2015
Marc Kersting, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	25.06.2015
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	25.06.2015

E ANHANG

Pflanzliste

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

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

	Amelachier lamarckii Buddleja davidii Hamamelis mollis Salix cinerea Salix caprea	Felsbirne Sommerflieder Zaubernuss Grau-Weide 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