

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß und öffentliche Bekanntmachung gemäß BauGB § 2 Abs.1

am 06.06.1994 und 18.01.1995

Beteiligung der Bürger gemäß BauGB § 3 Abs.1 am 30.11.1995 - 28.02.1995.....

Öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 vom 03.06.1996.....bis 03.07.1995.....

Auslegung bekannt gemacht am 23.05.1996.....

Satzungsbeschluß gemäß BauGB § 10, Beschluß des Gemeinderats vom 22.07.1996.....

Angezeigt gemäß BauGB § 11 dem Landratsamt Göppingen 06.08.1996.....

Rechtsverbindlich gemäß BauGB § 12 - Bekanntmachung in Süßener Mitteilungen.....

vom 28.11.1996..

Ausgefertigt: 25.11.1996

.....  
Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN AUENSTRASSE  
UND FILS

GEMEINDE SÜSSEN

BBPL-Änderung:  
Donzdorf, den 06.05.96



VERMESSUNG-TIEFBAU-GEOLOGIE  
**S T R A U B**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
ROTER WEG 14 - TEL. 07162/91013-0  
73072 DONZDORF

## ARCHITEKTURBÜRO

RUDOLF KÜBLER  
FREIER ARCHITEKT  
73113 OTTENBACH  
FASANENSTR. 4

Tel 07165/1551  
Fax /1500

Gef.: 30.05.94 kdk  
Geä.: 12.08.94  
29.08.94 sm/20.12.94/09.01.95  
23.03.95/17.08.95/16.10.95/06.11.95

**M. 1:500**

Stand Sachenbeschluss  
vom 22. Juli 1996

197

Gemeinde Süßen

---

---

Textteil zum  
**Bebauungsplan**  
zwischen  
**Auenstraße und Fils**

In Ergänzung des Lageplanes wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Angaben

1.1

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan

**MI - Mischgebiet**

(§ 6 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.3 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3, BauNVO sind nicht zulässig.

2.4 Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt. (Siehe P.3.2 Höhenbeschränkungen)

2.5 Bauweise

(§9 Abs. 1 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.6 Nebenanlagen

(§14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen (auch Tiefgaragen) und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücks-fläche zulässig.

s. 2.12

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB, LBO § 10, Abs. 1)

Entsprechend der Einschriebe im Lageplan und den Festsetzungen im Textteil sowie dem Grünordnungsplan

*Pflanzgebote innerhalb der Grundstücke mit*

**Höhenbeschränkung mbH 2:**

Pro 1000 m2 Grundstücksfläche sind 4-5 Bäume zu pflanzen. (Hierbei werden alle auf dem Grundstück gepflanzten Bäume angerechnet, (Ausnahme: keine Anrechnung von PFG 1)

**Die folgenden Listen beinhalten jeweils eine Auswahl geeigneter Gehölze:**

**PFG 1 Entlang der Fils**

Die vorhandene Bepflanzung entlang der Fils ist zu erhalten. Lücken in der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen mit standortgerechten Pflanzungen zu schließen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

**Großkronige Laubbäume:** (Stammumfang mind. 18/20 cm)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Populus alba 'Nivea' (Silberpappel)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Ulmus glabra (Ulme)

**Kleinkronige Laubbäume:** (Stammumfang mind. 14/16 cm)

- Populus tremula (Pappel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)

**Feldgehölze:**

- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Cornus sanguineum (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Salix triandra (Mandelweide)
- Salix viminalis (Korbweide)
- Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)

**PFG 2 Entlang der Erschließungsstrasse A.**

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstrasse "A" (einseitig): Längsabstand 8-10m, Abstand von der Strassenbegrenzung max 2m bis Mitte Stamm.

**Großkronige Laubbäume:** (Stammumfang mind. 18/20 cm)

- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Die Abstimmung der zu wählenden Baumart ist jeweils vom Grundstückseigentümer mit der Gemeinde vorzunehmen.

**Feldgehölze:**

- Acer campestre (Feldahorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weissdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus avium ((Vogelkirsche)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa pendulina (Alpenrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)

**Wildstauden, Bodendecker:**

- Ajuga reptans (Günsel)
- Epimedium i.S. (Elfenblume)
- Hedera helix (Efeu)
- Pulmonaria angustifolia (Lungenkraut)
- Rosa arvensis (Ackerrose)
- Rosa gallica (Essigrose)
- Symphitum officinale (Beinwell)
- Waldsteinia geoides (Waldsteinie)

**PFG 3**

Dichter Gehölzriegel, kleinkronige Laubbäume, Stammumfang: mind. 18/20 cm.

Die folgende Liste beinhaltet eine Auswahl geeigneter Gehölze:

**Kleinkronige Laubbäume:**

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Alnus x spaethii (Erle)
- Carpinus betulus 'Quercifolia' (Hainbuche)
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Weissd.)
- Malus 'Jakob Fischer' (Apfel)
- Prunus avium 'Plena' (Vogelkirsche)
- Ulmus hybride 'Lobel' (Ulme)

**Feldgehölze:** (im Pflanzverband 1,25 m bis 1,5 m)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weissdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus avium ((Vogelkirsche)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa pendulina (Alpenrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)

**2.09 Leitungsrecht**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Leitungsrecht für Führung, Einlegung und Belassung einer Wasserleitung samt erforderlichen sonstigen Leitungen zugunsten der Fa. Stahl, Kammgarnspinnerei.

In einem Abstand von 1,5 m zur Leitungsachse ist eine Bebauung unzulässig. Mit Bäumen ist eine Achsabstand von 1,5 m einzuhalten. Lager, Wege- und Stellplatzflächen sind zulässig. Befestigungen dieser Flächen dürfen nicht mit Beton bzw. Stahlbeton hergestellt werden.

**2.10 Geh- und Fahrrecht für die Fluß-, Ufer- und Pflanzunterhaltung**

Entlang dem Filsufer wird für die Fluß-, Ufer- und Pflanzunterhaltung ein Geh- und Fahrrecht auf einem Grasweg mit Schotterunterbau für die unterhaltungspflichtigen Behörden eingeräumt.

**2.11 Heizung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(Siehe Punkt 3.8 des Textteils)

**2.12 Garagen und Stellplätze**

Im Plangebiet sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten *direkt an der Straße bzw. an privaten Wegen anzuordnen.*

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

(§ 73 LBO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in Form, Material und Farbgebung an- und einzupassen.

Für die Farbgebung wird die Erdfarbenscala zwingend vorgeschrieben.

Stark glänzende, sowie reflektierende, bzw. leuchtende Materialien sind nicht zulässig.

#### 3.2 Höhenbeschränkungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Begriffe:

**Traufhöhe:**

Schnittpunkt Aussenkante Außenwand von EFH bis Oberkante Dachhaut.

**Firsthöhe :** Von EFH bis Oberkante Dachhaut First.

**EFH:** Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden)

#### Höhenbeschränkungen:

<b>m.b.H.1</b>	Traufhöhe an der Außenwand max. 6,50 m. (EFH Oberkante bis O.K. Dachhaut) Max. Firsthöhe max. 11,50 m zulässig. (EFH bis O.K. Dachhaut am First)
<b>m.b.H.2</b>	Traufhöhe an der Außenwand max. 10,00 m. Firsthöhe max. 15,00 m zulässig. (EFH bis O.K. Dachhaut-First)
<b>m.b.H.3</b>	<b>Für EG:</b> Geschosshöhe (EFH bis O.K. Decke über EG) max. 5.00 m. <b>Für Obergeschoss/DG:</b> Traufhöhe an der Außenwand von O.K. Decke über EG bis O.K. Dachhaut: max. 3.75 m. Firsthöhe von O.K. Decke über EG bis O.K. Dachhaut First max. 8.75 m zulässig.
<b>m.b.H.4</b>	<b>Für EG:</b> Geschosshöhe (EFH bis O.K. Decke über EG) max. 5.00 m. <b>Für Obergeschosse/DG:</b> Traufhöhe an der Außenwand von O.K. Decke über EG bis O.K. Dachhaut: max. 6.50 m. Firsthöhe von O.K. Decke über EG bis O.K. Dachhaut First max. 11.50 m zulässig.

#### 3.3 Dachform, Dachneigung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

#### 3.4 Firstrichtung

(73 Abs 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

### 3.5 Dachgestaltung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außer bei Flach- und Tonnendächer sind für Dacheindeckungen rote bis rotbraune Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zugelassen.

### 3.51 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig.

Dachgauben sind als Kasten- (auch Segmentbogengaube), Giebel- (auch Dreiecksgaube) oder SchlepPGAuben zulässig. Die Einzellänge von Gauben darf 5 m nicht überschreiten. Der Abstand von der Giebelseite (Aussenkante Giebelaußenwand) muß mind. 2.00 m betragen.

Die Höhe der Gauben vom Schnittpunkt Außenwand Gaube (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) darf höchstens 1,60 m betragen.

Weitere Festlegungen siehe Systemskizze Textteil, Seite 8.

### 3.6 Befestigte Flächen

Stellplätze und Lagerflächen sind bei nicht grundwassergefährdender Nutzung mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen, zum Beispiel Schotterrasen, Rasenpflastersteine, wasserdurchlässige Betonverbundsteine usw.

### 3.7 Einfriedungen

Entlang der Strassengrenze und zwischen Grundstücken sind lebende Einfriedungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig. Maschen- und Knüpfdrahtzäune, sowie Holzzäune bis 1,20 m sind zulässig, wenn sie in die zuvor genannte Bepflanzung integriert werden.

### 3.8 Heizungsenergie

(§ 73 Abs. 2 Nr. 3)

Feste und flüssige Brennstoffe dürfen zu Heizzwecken nicht verwendet werden, sofern der Anschluß an die Gasversorgung möglich ist.

Dies gilt nicht für offene Kamine und Öfen, die nicht der ständigen Beheizung dienen.

### 3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m sind genehmigungspflichtig. (Es darf kein Schlackenmaterial, z.B. Müllschlacke, verwendet werden.)

### 3.91 Erdwall

Entlang des uferbegleitenden Weges ist westlich davon ein Erdwall in 0,70 m bis max. 1.20 m Höhe aufzuschütten.

(Siehe Darstellung Lageplan). Die Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen sind von Aufschüttungen freizuhalten.

### 3.10 Werbeanlagen

Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Grelle, bzw. leuchtende Farben sind unzulässig.

## 4.0 Hinweise

### 4.1

Der Bebauungsplan besteht aus:  
**1. Lageplan mit Zeichenerklärung und Textteil S.1-7.**  
**2. Grünordnungsplan**  
**3. Begründung**

### 4.2 Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11.1983, geändert durch Gesetz vom 08.01.1990.

### 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 LBO)  
 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Genehmigungsbehörde festgesetzt.

### 4.4 Grundwasserabsenkung

Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung, sind unzulässig. Wird bei der Gründung Grundwasser angeschnitten, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt, -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-, zu benachrichtigen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes darf kein Schlackenmaterial für Bauarbeiten eingesetzt werden.

### 4.6 Zisternen

Es wird empfohlen, Dachwässer zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens sowie für die Versorgung der WC-Anlagen zu verwenden.

### 4.7 Abwasserleitungen

Es wird empfohlen, das Kanalnetz im Plangebiet nach dem "Berliner System" auszubilden, so daß sämtliche Anschlußkanäle von Grundstücken, Strasseneinläufen usw sternförmig zu den Kanalschächten herangeführt werden. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

### 4.8 Fassadenbegrünung, Pergolen

(BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25a, BauGB § 178, LBO § 73, Abs. 1, Nr. 1)  
 Haus- bzw. Gebäudefassaden sowie Pergolen sind mind. zu 25 vom Hundert zu begrünen. *Wahlweise*  
 Arten z.B.: Waldrebe, Efeu, Geissblatt, Kletterrosen, Wilder Wein, Wisterie.

### 4.9 Dachbegrünung

(BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 20, 25a, LBO § 73, Abs. 1, Nr. 1)  
 Die extensive bzw. intensive Dachbegrünung von horizontalen und geneigten Dächern wird ausdrücklich empfohlen.

*pendel u. eb*  
*Abwägung 2017*  
*21*

4.10 Gründung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Fils. Für das Gebiet liegt kein Baugrundgutachten vor, das über die erforderlichen Maßnahmen bei der Erstellung von Gebäuden Hinweise gibt. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

4.11 Unterkellerung

Bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten darf kein Grundwasser freigelegt werden. Aus diesem Grund sind höchstens eingeschossige Unterkellerungen zulässig.

4.12 Entwässerung

Die Höhenlage der öffentlichen Kanäle lassen eine Entwässerung von Untergeschossen nur mit Hebeanlagen zu.

Aufgestellt:  
Ottenbach, den 01.12.1994 / 17.8.1995 / 6.11.1995  
Rudolf Kübler  
Freier Architekt



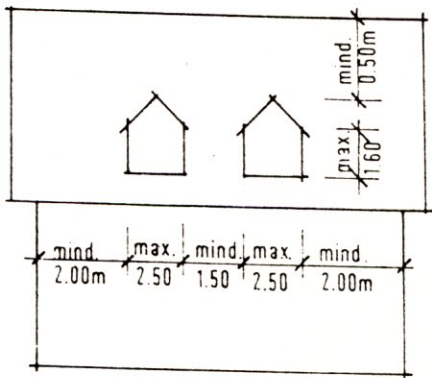
Geändert 06. Mai 1996 Ortsbauamt



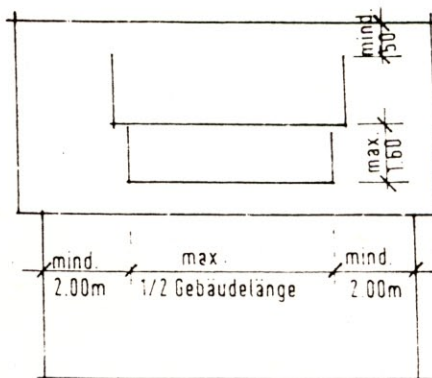
# Textteil zum Bebauungsplan zwischen Auenstrasse und Fils

## Systemskizze zu 3.51 Dachgauben.

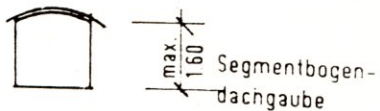
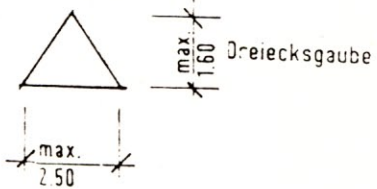
### Giebelständige Gauben



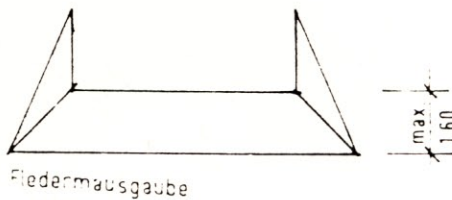
### Schleppgauben



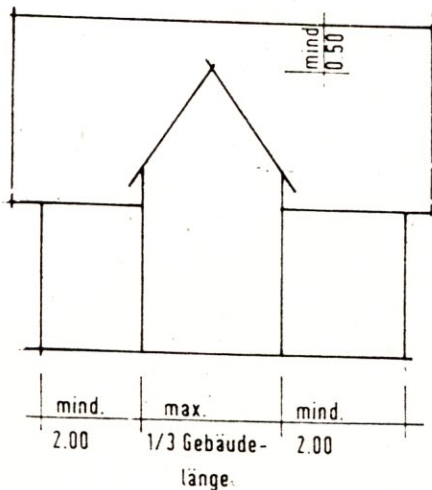
### Sondertormen:



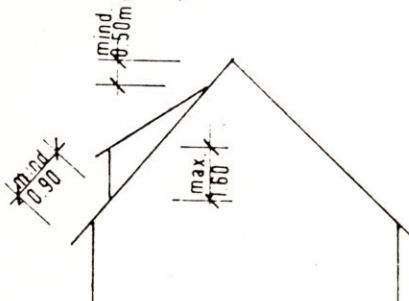
### Sonderformen:



### Zwerchgiebel



### Regelquerschnitt



Satzung  
über die Änderung des Bebauungsplanes  
"Auenstraße / Filsufer"

Nach § 10 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 05. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911 in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert am 18. Dezember 1995 (GBl. 1996 S. 29) hat der Gemeinderat der Gemeinde Süßen den Bebauungsplan "Auenstraße / Filsufer" am 22. Juli 1996 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 30. Mai 1994 gefertigt vom Architekturbüro Kübler, Ottenbach, zuletzt geändert am 06. Mai 1996 vom Vermessungsbüro Straub, Donzdorf, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 06. Mai 1996 und der textlichen Festsetzung in der Fassung vom 06. Mai 1996.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Süßen, den 06. August 1996

  
Karl Müller  
Stv. Bürgermeister

