

**Gesetzliche Grundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: ca. 0.77 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 23.07.2012

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 26.07.2012

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 17.09.2012

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 20.09.2012

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 28.09. bis 29.10.2012

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB 28.09. bis 29.10.2012

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 26.11.2012

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:  
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 26.11.2012

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Süßen, den .....

Marc Kersting, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans .....  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB  
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch  
ortsübliche Bekanntmachung .....  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Maßstab 1:500



Stadt

Süßen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Bühlstraße Erweiterung II  
- Nord 3. Änderung"

Stand 17.09.2012 redaktionell geändert am 26.11.2012

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

**Stadt Süßen**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# „BÜHLSTRAßE ERWEITERUNG II- NORD 3. ÄNDERUNG“

**Entwurf vom 17.09.2012**

Redaktionell geändert am 26.11.2012

**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

## 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **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), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Bühlstraße in Süßen, imakomm Akademie GmbH, Stand Mai 2012
- Planunterlagen, Activ-Immobilien GmbH, Stand 06.09.2012
- Vorprüfung zum Artenschutz (Relevanzprüfung, Fachbüro für ökologische Planung Dipl. –Ing. Wolfgang Lissak, Stand August 2012
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Stand September 2012

## **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 werden unwirksam.

# 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 SO – Sonstiges Sondergebiet - Fachmarktzentrum

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im So- Gebiet ist ein **Fachmarktzentrum** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **max. 2 163 m<sup>2</sup> zulässig**.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche gelten die unter A1.2 aufgelisteten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen.

Als untergeordnete Einrichtungen sind ein Dienstleistungshandwerksbetrieb (z.B. Frisör, Schlüsseldienst, etc.) zulässig.

### A1.2 Liste der zulässigen Sortimente im SO – Sonstiges Sondergebiet – Fachmarktzentrum, gemäß Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Bühlstraße in Süßen, imakomm Akademie GmbH, Stand Mai 2012

Innerhalb des Fachmarktzentruns sind gemäß den Aussagen der Auswirkungsanalyse folgende Fachmärkte mit den aufgeführten Haupt- und Nebensortimente zulässig. Die jeweils angegebenen maximalen Verkaufsflächen (VK) sind im Plan festgesetzt und darf pro Sortiment/ Sortimentsgruppe nicht überschritten werden:

**(1) Lebensmitteldiscounter mit einer maximale Verkaufsfläche (VK) 964 m<sup>2</sup>**

**(2) Textilfachmarkt mit einer maximale Verkaufsfläche (VK) 799 m<sup>2</sup>**

- Hauptsortiment Bekleidung 649 m<sup>2</sup> VK
- Nebensortiment Heimtextilien 50 m<sup>2</sup> VK
- Nebensortiment Haushalt 100 m<sup>2</sup> VK

**(3) Schuhfachmarkt mit einer maximale Verkaufsfläche (VK) 400 m<sup>2</sup>**

- Hauptsortiment Schuhe/Lederwaren 320 m<sup>2</sup> VK
- Nebensortiment Sportbekleidung( inkl. untergeordnet Sportschuhe) 80 m<sup>2</sup> VK

## 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 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3) überschritten werden.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern am höchsten Punkt des Gebäudes gemessen. Auf den im Planteil festgesetzten Flächen für Vordächer (siehe auch A5) darf ein Vordach mit einer maximalen Höhe von 7,60 m erricht werden.

## A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die *Bezugshöhe (BZH)* ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten *Bezugshöhe (BZH)* kann bis zu +/- 50 cm abgewichen werden.

## A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

## 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, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Zusätzlich ist in den gekennzeichneten Bereichen die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer zulässig.

## **A6 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 Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen (St 1 und St 2) zulässig.

## **A7 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 des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen für Einkaufswagen und Fahrradabstellplätze sowie Gebäude zur Einhausung von Müllbehältern (vgl. A2.1).

## **A8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A8.1 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| E /A PKW:     | Ein-Ausfahrtsbereich für PKW         |
| E /A PKW/LKW: | Ein-Ausfahrtsbereich für PKW und LKW |

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Entwässerung / modifiziertes Trennsystem**

Das Oberflächenwasser der Fahrgassen und Anlieferungsflächen ist über die städtische Kanalisation (Schmutzwasserkanal) zu entsorgen.

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser darf nur über Retentionsflächen abgeleitet werden. Die Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm tiefe, bewachsene Bodenschicht mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 1,00 m erfolgen.

### **A9.2 Dachdeckungen**

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

### **A9.3 Außenbeleuchtung**

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

### **A9.4 Oberflächenbelag der Flächen für Stellplätze**

#### **ST 1**

Der Oberflächenbelag ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, wasserdurchlässige Verbundsteine, o.ä. herzustellen.

#### **ST 2**

Der Oberflächenbelag ist mit wasserdurchlässigen und begrüntem Belägen wie Rasengittersteinen, **Rasenfugensteine**, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **A9.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen / solare Nutzung von Dächern**

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abfluss-



beiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) sind ebenfalls zulässig.

Photovoltaikanlagen sind auch auf den begrünten Dächern zulässig. Alternativ zu einer Begrünung der Dächer ist eine vollflächige Nutzung der Dachfläche mit Solaren-Anlagen zulässig.

## A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag Leitungsrechten zu belasten:

LR:– Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke (Stadt Süßen) und der Telekom

## A11 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)

### A11.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB

| Teilfläche | Fläche [m <sup>2</sup> ] | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|------------|--------------------------|----------------|------------------|
| K1         | 7.341                    | 57             | 42               |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  im Vergleich zum Sektor C (Nullsektor) um folgende Zusatzkontingente:

### Zusatzkontingente tags und nachts in dB

| Richtungssektor | Anfang | Ende | Zusatzkontingent<br>Tag | Zusatzkontingent<br>Nacht |
|-----------------|--------|------|-------------------------|---------------------------|
| A               | 340°   | 200° | 8                       | 6                         |
| B               | 200°   | 290° | 5                       | 3                         |

Der Bezugspunkt (GKK: X = 3556358,53 m, Y = 5393802,86 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

## A12 **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)

### A12.1 **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 (siehe Pflanzliste im Anhang zum Bebauungsplan).

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

#### **Pflanzzwang 1 – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume 1. Ordnung 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). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zum Straßenverlauf verschoben werden.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Grünstreifen**

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind durch Planeintrag als Grünstreifen mit Pflanzzwang festgesetzt und ist als Blumen- oder Kräuterrasenflächen mit gebietsheimischer Blumen-Gräser-Mischung für Standorte im Stadt- und Siedlungsbereich (mit Herkunftsregion Südwestdeutsches Bergland) anzulegen. Die Flächen

dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Die pz 2-Flächen dürfen für Zugänge bis zu einer Breite von 2,00 m unterbrochen werden.

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünte Stellplätzen**

Im gesamten Plangebiet sind Oberirdische Stellplatzanlagen so zu begrünen, indem für jeweils 11 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

# **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 Vordächern und Dächer von Vorbauten.

#### **Dachdeckung**

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind zu begrünen und/oder mit solarer Nutzung zu versehen ( vgl. Ziffer A9.4).

Im gesamten Plangebiet sind reflektierende Materialien für Dachdeckung nicht zulässig, Photovoltaikmodule und Solarkollektoren sind davon ausgenommen.

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern (0°- 10°) nur in Form von technischen Aufbauten z.B. Fahrstühlen, Lüftung- und Kimalanlagen, sowie Solaranlagen und/oder Photovoltaik zulässig.

## **B2**      **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden bzw. als Fahnenmasten zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses oder bis zur Attika angebracht werden und insgesamt 3/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden bzw. über die maximale Gebäudehöhe hinausragen. Zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr dürfen Werbeanlage mit Kastenkörper (beleuchtete Werbeanlagen) nicht in Betrieb genommen werden.

Unzulässig sind:

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Müllbehälterstandplätze**

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen ( z. B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneinstrahlung zu schützen.

## **B4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Dach- und Oberflächenwasser sowie das Oberflächenwasser der Stellplätze von PKW und deren Fahrgassen darf nur über Retentionsflächen abgeleitet werden.

- Die reinen PKW-Fahrgassen (z.B. bei den Parkplätzen der Läden) sind über Retentionsmulden zu entwässern, während Verkehrsflächen, auf denen auch andere Fahrzeuge fahren (z.B. gewerblicher Verkehr, Anlieferung, etc.), an die Kanalisation anzuschließen sind.
- die Berücksichtigung begrünter Dächer erfolgt über die Ermittlung der abflusswirksamen Fläche.

Die Versickerung darf nur über eine mindestens 30cm tiefe bewachsene Bodenschicht mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m erfolgen.

# 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

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.

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

Es wird angeregt den anfallenden Oberboden und den anfallenden kulturfähigen Unterboden, soweit er nicht auf dem Grundstück belassen werden kann, zur Bodenverbesserung auf aufwertungsfähigen Ackerflächen aufzubringen. Eine bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung der Auffüllung und eine fachgutachterliche Begleitung des Bodenauftrags sind erforderlich.

## C3 Archäologie

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 30 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 503180 [r.rademacher@kandreis-goeppingen.de](mailto:r.rademacher@kandreis-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 zuständige Stelle mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Androhung 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 Denkmalschutzgesetz unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

## **C4 Geotechnik**

Die bindigen quartären Talfüllungen und ebenfalls die verwitterten Ton- und Mergelsteine der Opalinuston- sowie der Jurensismergel-Formation bilden einen uneinheitlichen und stark setzungsfähigen Baugrund. Die verwitterten Tonsteine neigen darüber hinaus zu saisonalen Volumenänderungen und können in Einschnitten rutschungsanfällig sein. Unter der nur gering mächtigen Jurensismergel-Formation folgen teilweise bitumöse Tonmergelsteine (Ölschiefer) der Posidonienschiefer-Formation. Diese neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Gaugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **C5 Grundwasserschutz**

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Herstellung des Bauwerks über die Bauzeit möglich. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung) §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines Hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

## **C6 Bepflanzung**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für

Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

## **C7 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.



# D VERFAHRENSVERMERKE

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB  | 23.07.2012            |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | 26.07.2012            |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 17.09.2012            |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 20.09.2012            |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   | 28.09. bis 29.10.2012 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange zum<br>Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 28.09. bis 29.10.2012 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW  | 26.11.2012            |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW   | 26.11.2012            |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen<br>und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-<br>spricht (Ausfertigung).<br>Süßen, den                   | .....                 |

Marc Kersting, Bürgermeister

|  |       |
|--|-------|
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes<br>durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB           | ..... |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften<br>durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB | ..... |

# E ANHANG

## Pflanzenliste

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

| PFLANZGRUPPE             | BOTANISCHER NAME              | DEUTSCHER NAME           |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>BÄUME I. ORDNUNG</b>  | <i>Acer platanoides</i>       | Spitzahorn               |
|                          | <i>Acer pseudo-platanus</i>   | Bergahorn                |
|                          | <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie              |
|                          | <i>Betula pendula</i>         | Birke                    |
|                          | <i>Fagus sylvatica</i>        | Torbuche                 |
|                          | <i>Fraxinus excelsior</i>     | Esche                    |
|                          | <i>Populus alba</i>           | Silber-Pappel            |
|                          | <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                  |                          |
| <b>BÄUME II. ORDNUNG</b> | <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                 |
| <b>OBSTBÄUME</b>         | <i>Juglans regia</i>          | Walnuß                   |
|                          | <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                    |
| <b>STRÄUCHER</b>         | <i>Cornus mas</i>             | Kornelkirsche            |
|                          | <i>Cornus sanguinea</i>       | Roter Hartriegel         |
|                          | <i>Corylus avellana</i>       | Haselnuß                 |
|                          | <i>Crataegus laevigata</i>    | Zweigrifflicher Weißdorn |
|                          | <i>Crataegus monogyna</i>     | Eingrifflicher Weißdorn  |
|                          | <i>Euonymus europaeus</i>     | Pfaffenhütchen           |
|                          | <i>Frangula 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                      |                          |

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
|                        | Berberis vulgaris<br>Mahonia aquifolium<br>Buxus sempervirens<br>Hippophae rhamnoides<br>Amelachier lamarckii<br>Buddleja davidii<br>Hamamelis mollis<br>Salix cinerea<br>Salix caprea | Berberitze<br>Mahonie<br>Buchs<br>Sanddorn<br>Felsbirne<br>Sommerflieder<br>Zaubernuss<br>Grau-Weide<br>Palm-Weide |
| <b>BODENDECKER</b>     | Hedera helix<br>Vinca minor  | Efeu<br>Immergrün  |
| <b>KLETTERPFLANZEN</b> | Clematis in Arten<br>Hedera helix<br>Humulus lupulus<br>Lonicera in Arten<br>Parthenocissus in Arten<br>Polygonum aubertii<br>Rosa in Sorten   | Waldrebe<br>Efeu<br>Hopfen<br>Geißschlinge<br>Wilder Wein<br>Schlingknöterich<br>Kletterrose                       |



Richtungssektoren für Emissionskontingente  
gemäß der Schalltechnischen Untersuchung  
Möhler+ Partner Ingenieure AG  
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

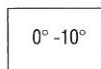
### Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



PD/FD

Pultdach / Flachdach



0° - 10°

Dachneigung

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Örtlichen Bauvorschriften

## Hinweise



unverbindliche  
Stellplatzaufteilung

### Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: ca. 0.77 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 23.07.2012

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 26.07.2012

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 17.09.2012

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 20.09.2012

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 28.09. bis 29.10.2012

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB 28.09. bis 29.10.2012

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 26.11.2012

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:  
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 26.11.2012

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung  
Sußen, den

Marc Kersting, Bürgermeister

27. Nov. 2012  
*[Handwritten Signature]*  
Sußen

Inkrafttreten des Bebauungsplans  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

06. Dez. 2012

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch  
ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

06. Dez. 2012

Maßstab 1:500



Stadt

Süßen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Bühlstraße Erweiterung II

- Nord 3. Änderung"

Stand 17.09.2012 redaktionell geändert am 26.11.2012

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bühlstraße Erweiterung II Nord, 3. Änderung“**

### **Satzung**

#### **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 26.11.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bühlstraße Erweiterung II Nord, 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Bühlstraße Erweiterung II Nord, 3. Änderung“ vom 26.11.2012, den Textteil vom 26.11.2012 und die Begründung vom 26.11.2012.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Süßen, den 27.11.2012

  
Marc Kersting  
Bürgermeister

