

# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)



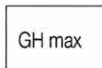
Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)



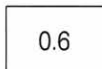
eingeschränktes Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



Maximale Traufhöhe/ Gebäudehöhe  
(§ 18 BauNVO)



Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)



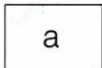
Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauNVO)

### Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

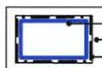
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



offene Bauweise



abweichende Bauweise



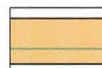
Überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsfläche Elektrizität

### Grünflächen



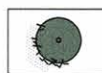
öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Spielplatz

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)



Pflanzgebot Einzelbäume 1. Ordnung (s. Textteil)



Pflanzbindung Einzelbäume (s. Textteil)

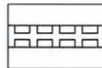


Pflanzverpflichtung / Pflanzbindung pv/pb (s. Textteil) mit Abgrenzung unterschiedlicher Pflanzflächen

### Sonstige Planzeichen



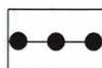
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



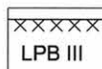
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Garagen, Stellplätze

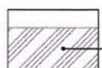


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (11/89)

### Kennzeichnung gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

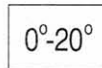


Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Örtliche Bauvorschriften

#### Äußere Gestaltung

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)



Dachneigung



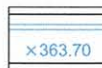
Hauptfirstrichtung

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

### Nachrichtliche Hinweise



Aufteilungsvorschlag öffentliche Verkehrsfläche mit Bestandshöhen

### Nutzungsschablone

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II GH max.	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
0.6		Grundflächenzahl	
0	0°-20°	Bauweise	Dachform / Dachneigung

#### Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I, S. 137), geändert durch Gesetz am 19.6.2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950), vom 13.9.2001 (BGBl. I, S. 2376), durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I, S. 2785), durch Gesetz vom 26.11.2001 (BGBl. I, S. 3138), vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), vom 05.4.2002 (BGBl. I, S. 1250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitsstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)

LBO vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Fläche: ca. 3,46 ha

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat: 23.09.2002

§ 2 (1) BauGB

Vorgezogene Bürgerbeteiligung: 17.02.2003 - 17.03.2003

§ 3 BauGB

Trägeranhörung: 17.02.2003 - 17.03.2003

§ 4 BauGB

Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat:

§ 3 BauGB

05.05.2003

Öffentl. Auslegung:

§ 3 BauGB

19.05. - 20.06.2003

Satzungsbeschluss:

§ 10 BauGB

14.07.2003

~~Ausgefertigt: 16.07.2003~~

öffentliche Bekanntmachung:

§ 10 BauGB

11.12.2003

Inkrafttreten:

§ 10 BauGB

11.12.2003

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

~~Ausgefertigt: 16.07.2003~~

Hein Lutzner, Bürgermeister

Dr. Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt BDA und Stadtplaner

# Stadt Süßen

Gemeinde-Exemplar

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet I - Süd

Entwurf vom 05.05.2003/14.07.2003

Maßstab 1:1000

dr. ing. gerd baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart  
Tel. 0711/96787-0 Fax 0711/96787-22  
e - mail info@gerdbaldauf.de



**STADT SÜSSEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„EHEMALIGE  
KAMMGARNSPINNEREI  
TEILGEBIET I - SÜD“**

**ENTWURF VOM 05.05.2003, GEÄNDERT 14.07.2003**

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
  3. Anhang zum Bebauungsplan
  4. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen  
B Örtliche Bauvorschriften  
C Hinweise  
D Verfahrensmerkmale
- Anhang 1

genehmigt am 21. NOV. 2003  
Landratsamt Göppingen



*Schneider*  
Kreisamtsrat

## 1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB98)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), geändert durch Gesetz am 19.06.2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950), vom 13.09.2001 (BGBl. I, S. 2376), durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I, S. 2785), durch Gesetz vom 26.11.2001 (BGBl. I, S. 3138), vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)
- **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).

## 2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8.08.95 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

## 3. Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

# **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **A1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### **A1.1 MI – Mischgebiet**

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist folgende unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

### **A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die,

die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten,

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des §1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelnutzungen, soweit sie nicht zuvor unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

### **A1.3**

#### **GE1 – Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des §1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, soweit sie nicht zuvor unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

#### **A1.4**

#### **GE2 – Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck,

Nicht zulässig im Sinne des §1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe, die Betriebsarbeiten im Freien ausführen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, soweit sie nicht zuvor unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,

- selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe ü. NN, Trauf- und Firsthöhen ü. NN,
- Zahl der Vollgeschosse: als Mindest- und Höchstmaß.

Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die oberste Dachbegrenzungskante. Die maximale Traufhöhe (TH max.) bezieht sich auf den Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut, beim Flachdach auf die Oberkante des fertigen Dachrandabschlusses.

## **A3 Bauweise**

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Baukörper ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt.

## **A5 Garagen, Carports und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den hierfür festgesetzten Stellen zulässig.

Stellplätze sind allgemein zulässig (vgl. hierzu A7.2 und A8.5).  
Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

✓2



## **A6 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE und GEE sind Nebenanlagen außer Einfriedigungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (zu Einfriedigungen s. B3).

In den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Außernormale sind in den Mischgebieten Nebenanlagen als Gerätehütten und Gewächshäuser bis 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A7. Pflanzverpflichtung und Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

### **A7.1 Pflanzbindung**

#### **pb1 Pflanzbindung: Grünflächen**

Die Baum- und Strauchgruppen entlang des Mühlkanals, der Fils und an der Außenstraße sind in ihrem Bestand zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

#### **pb2 Pflanzbindung: Einzelbaum**

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **A7.2 Pflanzverpflichtung**

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. (Pflanzlisten für die Pflanzverpflichtungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

#### **pv1, pv3, pv4 Pflanzverpflichtung: Grünstreifen**

Die mit pv1, pv3 und pv4 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Planeintrag als Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern aus der entsprechenden Pflanzenauswahlliste im Anhang auf den gesamten Flächen feldheckenartig zu bepflanzen.

Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Nebenflächen genutzt werden. Bis maximal 30% der Flächen dürfen als PKW-Abstellplätze genutzt werden, sofern

der Boden begrünt bleibt (Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengitter) oder für Zufahrten genutzt werden.

Die Vegetationsstreifen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### **pv2 Pflanzverpflichtung: Grünstreifen**

Die mit pv2 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Planeintrag als Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern aus der entsprechenden Pflanzenauswahlliste im Anhang auf den gesamten Flächen feldheckenartig zu bepflanzen. Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Nebenflächen genutzt werden. Parkplätze und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig. Die Vegetationsstreifen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Im Mischgebiet darf darauf ein offener Stellplatz je Grundstück erstellt werden, sofern der Boden begrünt bleibt, sowie Einfriedigungen (siehe unten). Andere Nebenanlagen sind nicht zulässig.

### **pv5 Pflanzverpflichtung: Einzelbaum**

Auf den dargestellten Standorten sind Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste der im Anhang 1 genannten Arten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können falls erforderlich um bis zu 3 m verschoben werden. Ausgenommen davon sind die Bäume innerhalb der mit pv1 gekennzeichneten Fläche, deren Standorte verbindlich sind.

## **A8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A8.1 Entwässerung**

Dachflächenwasser sind über Rückhaltesysteme ohne Klärung in die Fils bzw. den **Mühlkanal** einzuleiten. Dies kann mittels Muldensystemen, offenen Becken oder Retentionszisternen erfolgen. Der Rückhalteraum muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossenen Dachfläche begrünt ist. **Das Dachflächenwasser auf der im Plan mit Flurstück 190/10 bezeichneten Fläche ist in den Mischkanal einzuleiten.**

Oberflächenwasser aus Hof-, Zufahrtsflächen und Belagsflächen **sind in den Mischkanal** oder über ein je nach Nutzungsart entsprechendes Klärsystem in die Fils **bzw. Mühlkanal** einzuleiten.

Zur genauen Festlegung des Systems ist ein Bodengutachten erforderlich, um die Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes festzustellen.

Näheres ist dem Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet zu entnehmen.

## **A8.2 Dachdeckung**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

## **A8.3 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Der Systemaufbau muss mindestens eine Gesamtaufbaustärke von 15 cm aufweisen. Der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3  $\psi$  erreichen.

Die Nutzung des Überschusswassers über Zisternen zur Beregnung wird empfohlen.

## **A8.4 Oberflächenbelag von offenen Stellplätzen und Garagenvorplätzen**

Die Bodenbefestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Betonrasensteinen, Pflasterflächen mit Rasenfugen, wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen).

## **A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungs- und Gehrecht GR1/LR1 gilt zugunsten der NWS.

## **A10 Öffentliche Grünflächen**

(9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzung öffentlicher Grünflächen: Parkanlage, Kinderspielplatz

In der öffentlichen Grünfläche werden Fuß- und Radwege frei geführt.

## **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A11.1 Kennzeichnung (im Bereich GE 2)**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Bebauung südlich der Auenstraße vorzusehen.

Grundrissanordnung: Büro-, Sozial- und Nebenräumen sind zur Auenstraße hin anzuordnen. Bei Produktionsräumen sind keine Öffnungen in der Fassade zur Auenstraße hin zulässig.

### **A11.2 Lärmpegelbereiche gemäß Plandarstellung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubau und wesentlicher Änderung von Gebäuden die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (11/1989), Tabelle 8 gemäß den im Planteil ausgewiesenen Lärmpegelbereichen zu erfüllen. Passive Schutzeinrichtungen müssen die Innenschallpegel  $L_i$  der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einhalten.

In den Gebäuden wird empfohlen, die Grundrisse so zu gestalten, dass Fensteröffnungen nicht ausschließlich zu den lärmzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Schutzbedürftige Räume müssen mindestens ein Fenster mit einem schallabsorbierenden Lüftungselement aufweisen.

### **A11.3 Lärmpegelbereiche im Falle einer Wohnnutzung im Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet GE2 sind bei Neubau und wesentlicher Änderung von Gebäuden, die Wohnungen in der gemäß Festsetzung zulässigen Form enthalten, die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (11/1989), Tabelle 8 gemäß Lärmpegelbereich III zu erfüllen.

## **B**            **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

### **B1**            **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 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 Traufkante hinausragen.

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)

### **B2**            **Dachform**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Dächer, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc. kann die Dachneigung abweichen werden, wenn deren Gesamtfläche 10 % der Gesamtfläche nicht überschreitet.

### **B3**            **Gestaltung der Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen im GEE und GE entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden. Sie sind 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzupflanzen, soweit sie innerhalb der pv1-Flächen erstellt werden. Die Höhe darf bis zu 1,5 m betragen.

In allen Mi-Gebieten sind Einfriedigungen geschlossen nur bis maximal 50 cm Höhe zulässig, darüber hinaus sind nur Hecken mit eingewachsenen Maschendrahtzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,5 m vom Fahrbahnrand zurück zu setzen.

## **B4 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

## **B5 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## **B6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Siehe A8.1

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

Das Rückhaltevolumen der Zisternen **muss im Einzelfall im Entwässerungsgesuch zum Bauantrag nachgewiesen werden.**

Die Ableitung aus den Zisternen **in die Fils bzw in den Mühlkanal** darf 0,2 l/sec je 100qm abflusswirksamer Fläche nicht überschreiten.

Näheres ist dem Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet zu entnehmen.

## **C HINWEISE**

### **C1 Hinweis für die Gewerbegebiete**

#### **Innenstadt- und Nahversorgungsrelevante Branchen (Sortimente von innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Bedeutung)**

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekenwaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spiel- und Schreibwaren, Bücher und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Surfboards, Fahrräder
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

### **C2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.  
( § 4 BodSchG B.W.)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
(§ 1a Abs. 1 BauGB).

### **C3 Grundwasserschutz**

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Herstellung des Bauwerks über die Bauzeit möglich. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig. Es ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – Untere Wasserbehörde - einzureichen.

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.

### **C4 Schutz baulicher Anlagen gegen eindringendes Grundwasser, Baugrund**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist darauf hin, dass der Flurabstand zum Grundwasser gering sein dürfte. Zusätzliche Anhaltspunkte geben hierzu Untersuchungen (1995 Geotechnik Aalen, sowie 2003 Ingenieurgesellschaft Straub mbH, einzusehen bei der Stadtverwaltung Süßen), die auf der Trasse des geplanten Sommerauwegs durchgeführt wurden. Darin wird ein Grundwasserstand von ca. 4 m unter Gelände beobachtet, bei Hochwasser ein relativ rascher Anstieg auf ca. 2m unter Gelände. Ggf. sind der Grundwasserstand zu erkunden und bauliche Anlagen gegen etwaiges eindringendes Grundwasser zu schützen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Talau der Fils. Der Untergrund besteht aus Talablagerungen (Auenlehm über Schotter, möglicherweise mit Schlicklinsen oder Kalktuff). Da mit vielfältigen Änderungen der Zusammensetzungen und Mächtigkeit der Talablagerungen sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung zu rechnen ist, wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

### **C5 Geländeschnitte**

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplanes mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Die Planung der Bepflanzung und der Fassadenbegrünung sind ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs und ist zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.



## **C6 Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

## **C7 Nutzung der Solarenergie und Erdwärme**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig.

## D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss vom § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2002
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	17.02.2003 – 17.03.2003
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	17.02.2003 – 17.03.2003
Auslegungsbeschluss vom § 3 Abs. 2 BauGB	05.05.2003
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 Abs. 2 BauGB	08.05.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am § 3 Abs. 2 BauGB	16.05.2003
Öffentliche Auslegung vom § 3 Abs. 2 BauGB	19.05. - 20.06.2003
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat von Süßen als Satzung beschlossen.	14.07.2003
Die örtliche Bauvorschriften wurden am gemäß § 74 LBO als Satzung beschlossen.	14.07.2003
Ausgefertigt:	16.07.2003
Genehmigung mit Erlass vom § 10 BauGB	21.11.2003
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am § 10 BauGB	11.12.2003
Der Bebauungsplan wurde rechtsverbindlich am § 10 BauGB	11.12.2003
Die örtlichen Bauvorschriften wurden rechtsverbindlich am § 74 LBO i.V. m. § 10 BauGB	11.12.2003

Süßen, .....

i.v.  SW. Bau.  
Wolfgang Lützhner  
Der Bürgermeister

  
Dr. Ing. Gerd Baldauf,  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Der Planverfasser

## ANHANG 1: PFLANZLISTE

PFLANZGRUPPE	BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
<b>LISTE 1</b> <u>pv1: Entlang Sommerauweg</u>	<u>Bäume 1.Ordnung</u> Acer platanoides  <u>Sträucher</u> Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Syringa vulgaris Viburnum lantana Viburnum opulus  <u>Krautschicht</u> Hedera helix Rosa pimpinellifolia Wildstauden	Spitzahorn  Liguster Heckenkirsche Gem. Flieder - Wolliger Schneeball Wasserschneeball  Efeu Bibernelle
<b>LISTE 2</b> <u>pv2: Zum Filsufer hin</u> <u>entlang Fussweg</u>	<u>Bäume 1.Ordnung</u> Alnus glutinosa Fraxinus excelsior Salix alba  <u>Bäume 2.Ordnung</u>  Prunus padus  <u>Sträucher</u> Cornus sanguinea Euonymus europaea Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica- Rhamnus frangula Sambucus nigra Sambucus racemosa Salix caprea Salix viminalis  Viburnum opulus	Schwarzerle Esche Silberweide  Traubenkirsche  Roter Hartriegel Pfaffenhütchen Heckenkirsche Kreuzdorn Faulbaum Schwarzer Holunder Traubenholunder Salweide Korbweide  Wasserschneeball
<b>LISTE 3</b> <u>pv3: Entlang Auenstraße</u> <u>und andere Standorte</u>	<u>Bäume 1.Ordnung</u> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Prunus avium Tilia cordata Tilia platyphyllos  <u>Sträucher</u> Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum	Spitzahorn Bergahorn Vogelkirsche Winterlinde Sommerlinde  Gem. Hartriegel Haselnuß Eingrifflicher Weißdorn Liguster Heckenkirsche

<p>zu Liste 3</p>	<p><u>Sträucher</u> Prunus spinosa Rosa rubiginosa Rosa gallica Rosa canina Sambucus nigra Sambucus racemosa Syringa vulgaris Viburnum lantana Viburnum opulus</p>	<p>Schlehe - Weinrose Essigrose Hundsrose Schwarzer Holunder Traubenholunder Gem. Flieder Wolliger Schneeball Wasserschneeball</p>
<p><b>LISTE 4</b> <u>pv4: entlang Mühlkanal und Auenstraße</u></p>	<p><u>Bäume 1.Ordnung</u> Alnus glutinosa Fraxinus excelsior</p> <p><u>Bäume 2.Ordnung</u> Prunus padus</p> <p><u>Sträucher</u> Cornus sanguinea Euonymus europaea Rhamnus cathartica- Rhamnus frangula Sambucus nigra Sambucus racemosa</p> <p>Viburnum opulus</p>	<p>Schwarzerle Esche</p> <p>Traubenkirsche</p> <p>Roter Hartriegel Pfaffenhütchen Kreuzdorn Faulbaum Schwarzer Holunder Traubenholunder</p> <p>Wasserschneeball</p>
<p><b>LISTE 5</b> <u>für die nicht mit Pflanz- verpflichtung belegten Flächen</u></p>	<p><u>Bäume 1.Ordnung</u> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Prunus avium Tilia cordata Tilia platyphyllos</p> <p><u>Bäume 2.Ordnung</u> Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus domestica zusätzl.d.Obstgehölze</p> <p><u>Berankung von Fassaden</u> Schling-,Rank- und Kletter- pflanzen (Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u.a.)</p>	<p>Spitzahorn Bergahorn Vogelkirsche Winterlinde Sommerlinde</p> <p>Feldahorn Hainbuche Holzapfel Mehlbeere Eberesche Speierling</p>