

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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



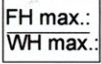
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

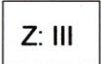
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen: maximale Firsthöhe
Maximale Wandhöhe
(§ 18 BauNVO)



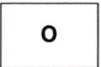
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)



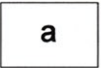
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



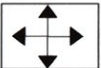
abweichende Bauweise (siehe Textteil)



überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze



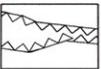
Stellung der baulichen Anlagen



Stellung der baulichen Anlagen, beide
Stellungen der baulichen Anlagen
zulässig

Flächen von der Bebauung freizuhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Flächen von der Bebauung freizuhalten
(Gewässerrandstreifen)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



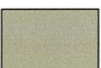
Verkehrsfläche



Einfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
Uferböschung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



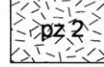
pb 1 : Pflanzbindung (siehe Textteil Ziff. A.10)
§ 32 NatSchG Biotop "Galeriewald an der Fils"



pb 2 : Pflanzbindung Einzelbäume
(siehe Textteil Ziff. A.10)

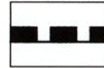


pz 1 Pflanzgebot Einzelbäume (siehe Textteil Ziff. A.10)

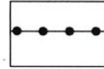


pz 2: Pflanzgebot Sträucher - Strassen- und
Wegbegleitpflanzng (siehe Textteil Ziff. A.10)

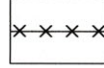
Sonstige Planzeichen



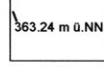
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Art
baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen

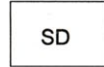


Geländehöhen in Metern über NN

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

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

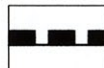


Satteldach



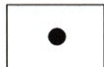
Dachneigung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise



Grundwassermessstelle

Nutzungsschablone

MI	Z:II	FH max. WH max.
0.4		
o	SD	35° - 50°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse maximale Firsthöhe maximale Wandhöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414).

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).

LBO vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

Fläche: ca. 0,60ha

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat: 17.12.2005
§ 2 (1) BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 7.02.2006
§ 3 BauGB
Behörden u. Sonst. Träger öffentl. Belange Anhörung: 7.02.06 - 9.03.06
§ 4 BauGB

Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat: 27.03.2006
§ 3 BauGB

Öffentl. Auslegung: 7.04.06 - 8.05.06
§ 3 BauGB

Satzungsbeschluss: 3.07.2006
§ 10 BauGB

Genehmigung: 27. 11. 2006
§ 10 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung: 21. 12. 2006
§ 10 BauGB

Inkrafttreten: 21. 12. 2006
§ 10 BauGB

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


Wolfgang Lütznier, Bürgermeister


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

Stadt Süßen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Ehemalige Kammgarn- spinnerei - Teilgebiet III"

27. März 2006 /
vom 3.07.2006



Maßstab 1:500

prof. 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 KAMMGARN- SPINNEREI, TEILGEBIET III“

27. März 2006 /

VOM 3.07.2006

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 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



genehmigt am 27. Nov. 2006

Landratsamt Göppingen

Schneider
Kreisamtsrat

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
- **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 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Grünordnungsplan „Kammgarnspinnerei III“ Dipl. Ing. Klaus Saur Fr. Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA, 19.06.2006

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 §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO Schank –und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 u. Nr. 8 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. 9 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlage: maximale Firsthöhe, maximale Wandhöhe

Die maximale Firsthöhe wird zwischen der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe der Erschließungsstraße und dem First in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Die maximale Wandhöhe wird zwischen der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt im MI-Gebiet die festgesetzte maximale Wandhöhe als höchster Punkt des Gebäudes.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt im MI-Gebiet die festgesetzte Frsthöhe als höchster Punkt des Gebäudes.

Bei den bestehenden Gebäuden im Plangebiet wird von der vorhandenen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) ausgegangen.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- /Doppelhäuser und Hausgruppen
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 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.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Carports sind gemäß der LBO als Garagen zu behandeln (§ 2 Abs. 8 LBO).)

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Tiefgaragen sind im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch Ziff. A8).

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hier von sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze.

A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche „Gewässerrandstreifen“ ist nicht zulässig (siehe auch Ziff. A9.4).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten (siehe auch Ziff. B.6)

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

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Für private Erschließungswege sind neben den in Satz 1 genannten Materialien auch Natursteinpflaster, einfarbiges Betonpflaster oder einfarbige Betonplatten zulässig.

A9.3 Begrünung der Flachdächer

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern auf einer kulturfähigen Substratschicht von mind. 8 cm dauerhaft zu begrünen.

A9.4 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (vgl. § 68b WG) sind Veränderungen der Erdoberfläche wie etwa Auffüllungen und Abgrabungen, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Umwandlung von Grünland sowie Ablagerungen (Schnittgut, Kompost, Bauschutt etc.) nicht zulässig (vgl. auch Ziff. A8).

A9.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung entlang des öffentlichen Weges sind Natriumniederdrucklampen zu verwenden.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A10.1 Pflanzbindung

pb 1 Filsböschung § 32 NatSchG „Galeriewald an der Fils“

Die in der mit pb1 gekennzeichneten Flächen gehören nach § 32 NatSchG zum geschützten Biotop-Nr. 7324-117-2486 und Nr. 7324-117-2551 „Galeriewald an der Fils“. Die vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Böschungsaufwuchs ist auszulichten und standortfremde Gehölze (Robinien) zu entfernen. Erosionsgefährdete Stellen sind mit Weidensteckhölzern, die vor Ort zu gewinnen sind, zu befestigen.

Die mit pb1 gekennzeichnete Fläche ist als Biotop nach § 32 NatSchG geschützt (Biotop-Nr. 7324-117-2486 „Galeriewald an der Fils“, östlich des Filsstegs, Biotop-Nr. 7324-117-2551 „Galeriewald an der Fils“ westlich des Filsstegs). Die Biotope sind in ihrer naturnahen Ausbildung zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten (§ 32 NatSchG).

pb 2 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Planbereich mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume gem. DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

A10.2 Pflanzzwang

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und

bei Ausfall zu ersetzen. (Pflanzenlisten für die Pflanzgebote sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

pz 1 Pflanzung von Einzelbäumen Hochstämme

An den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzliste im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden (Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste im Anhang).

pz 2 Pflanzung von Sträucher – Strassen- und Wegbegleitpflanzung

Die mit pz2 gekennzeichnete Fläche ist mit entsprechenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste im Anhang).

Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste im Anhang).

A11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen, Straßenunterbauten und Randsteine bis zu 0,5 m zu dulden.

A12 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung im WA-Gebiet

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen im WA-Gebiet entsprechend Plan-einschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung können für untergeordnete Dächer, Vor-dächer und Dächer von Vorbauten etc. zugelassen werden, wenn deren Gesamt-fläche 10 % der Gesamtfläche nicht überschreitet.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden: (siehe auch Ziff. A.9.1).

Dachaufbauten / -einschnitte im WA-Gebiet

Dachaufbauten (Dachgauben) müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2,00 m, zum First von mind. 0,50 m und zur Traufe von mind. 0,90 m einhalten. Die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. $\frac{1}{2}$ der Traufseite betra-gen. Die Breite eines Zwerchgiebels darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch max. 5,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

B1.2 Materialien

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

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur 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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als zwei Außenantennen pro Gebäude sind unzulässig.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das überschüssige Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser ist entweder in offenen Versickerungsmulden oder in Retentionszisternen zu sammeln. Dabei ist der gedrosselte Überlauf in den Vorfluter „Fils“ vorzusehen (siehe auch Ziff. A.9.1 u. C8).

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 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplanes mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen. (§ 4 LBOVVO)

C3 Bodenschutz

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Weitere Regelungen zum Schutz des Bodens (wie das Ausführen von Erdarbeiten, die Zwischenlagerung von Aushubmaterial etc.) sind dem Merkblatt "Bodenschutz bei Bebauungsplänen" des Landratsamts Göppingen, Umweltschutzamt zu entnehmen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

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

C4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – untere Wasserbehörde – einzureichen.

Der Bau von Erdwärmesonden wäre in der Schichtenfolge oberhalb der Angulatusandstein-Formation unproblematisch. Über tiefer reichende Bohrungen müsste aus Gründen des Mineralwasserschutzes im Einzelfall entschieden werden.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

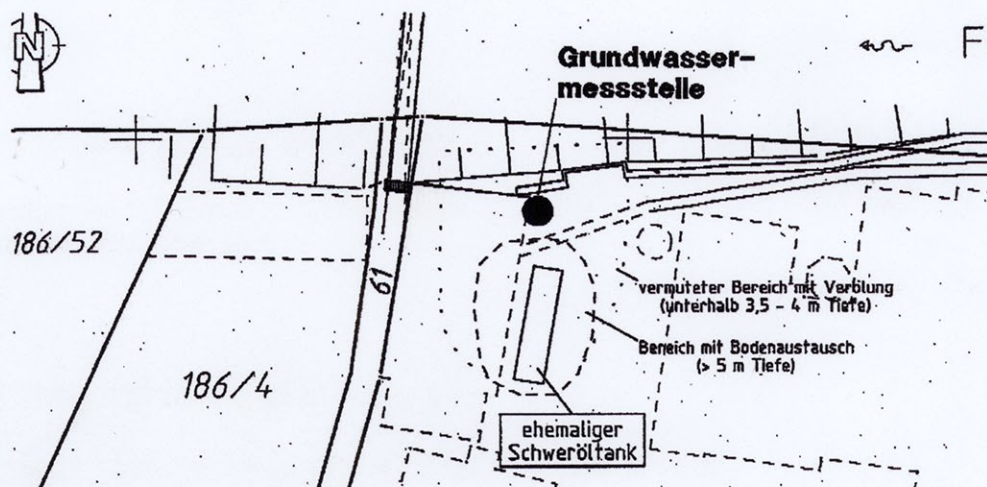
C5 Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Opalinuston-Formation, die von jungen Talablagerungen (Auenlehm über sandigen Kiesen, eventuell auch mit eingelagerten Schlicklinsen und/oder Kalktuffbildungen) mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Das Gelände ist anthropogen überprägt.

Ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu beachten. Auf den vermutlich sehr geringen Grundwasserflurabstand wird hingewiesen. Anthropogene Auffüllungen sind für die Gründung von Gebäuden meist ungeeignet. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

C6 Altlasten

Ein im Plangebiet ehemals vorhandener Schweröltank wurde bereits im Zuge der Abbrucharbeiten der „Kammgarnspinnerei“ beseitigt.



Ein Bodenaustausch in unmittelbarem Bereich des Schweröltanks hat bis zu einer Tiefe von 5 m stattgefunden. Nach Abschluss der Sanierung verbleiben Restbelastungen im Untergrund. In einem größeren Radius um den ehemaligen Schweröltank, Richtung Filsböschung kann eine Verölung unterhalb von 3,5 m – 4 m auftreten.

Eine Grundwassermessstelle zu Überprüfung wurde eingerichtet.

Hinweise auf eine Gesundheitsgefährdung von Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegen bisher nicht vor. Sollten in diesem Bereich Hausgärten geplant werden, sind Aussagen von Fachleuten hinsichtlich des o.g. Wirkungspfades speziell für diese Flächen nachzureichen. Alternativ können die Gartenflächen mit einer mindestens 30 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden abgedeckt werden.

C7 Betonufermauer/Installationskanal

Bei der Betonufermauer am nordöstlichen Plangebietsrand handelt es sich um einen Teil des Installationskanals der ehemaligen Fabrik (Kammgarnspinnerei) welcher am 26.11. 1951 baurechtlich unbefristet genehmigt wurde.

C8 Entwässerung

Um die zusätzliche Belastung der bestehenden Mischwasserkanalisation gering zu halten und den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der dezentralen Entwässerung gerecht zu werden, ist vorgesehen das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Die Entwässerung ist vom Bauherren für das konkrete Bauvorhaben mit dem Landratsamt im Hinblick auf die die getrennte Entwässerung von Schmutz- und Dachflächenwasser bzw. Oberflächenwasser abzuklären.

Auf das Merkblatt zur flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamtes Göppingen Umweltschutzamt wird verwiesen.

C9 Hochwassergefährdung

Aufgrund der Gewässernähe ist eine Hochwassergefährdung im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

C10 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	17.12.2005
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	7.02.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	7.02.06 – 9.03.06
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	27.03.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	7.04.06 – 8.05.06
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	29.03.2006
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	19.06.2006
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	19.06.2006
Ausgefertigt: , den 04. 07. 2006	
Wofgang Lützner, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	21. 12. 2006
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	21. 12. 2006

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Süßen, den


Wolfgang Lützner

Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

ANHANG

Pflanzenauswahlliste

LISTE 1	Botanischer Name	Deutscher Name
(H StU 16-18 cm) Hochstämme zur Auswahl	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Alnus incana Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle Grau-Erle Hänge-Birke Hainbuche Rotbuche Gewöhnliche Esche Vogel-Kirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Silberweide Winter-Linde Sommer-Linde Berg-Ulme

LISTE 2	Botanischer Name	Deutscher Name
(2xv) Sträucher zur Auswahl (auch für Heckenpflanzungen)	Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus* Ligustrum vulgare* Lonicera xylosteum* Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus cathartica* Rosa canina Rosa rubiginosa Salix alba Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa* Viburnum lantana* Viburnum opulus*	Hainbuche Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen* Gewöhnlicher Liguster* Rote Heckenkirsche* Gewöhnliche Traubenkirsche Schlehe Echter Kreuzdorn* Echte Hunds-Rose Wein-Rose Silber-Weide Sal-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder* Wolliger Schneeball* Gewöhnlicher Schneeball*

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig oder führen bei Verzehr häufig zu Erbrechen/Durchfall.

Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Satzung über den Bebauungsplan "Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet III"

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) hat der Gemeinderat der Stadt Süßen in öffentlicher Sitzung am 03.07.2006 den Bebauungsplan "Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet III" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.2006/03.07.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt

Der Inhalt des Bebauungsplanes "Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet III" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, dem Textteil, der Begründung mit Umweltbericht und dem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2006/19.06.2006.

§ 3 In Kraft treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Süßen, den 03.07.2006


Wolfgang Lützner
Bürgermeister



Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet III"

Aufgrund von § 74 Abs. 6 und 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (Gbl. S. 745) hat der Gemeinderat der Stadt Süßen in öffentlicher Sitzung am 03.07.2006 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.2006/03.07.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, dem Textteil, der Begründung mit Umweltbericht und dem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2006/19.06.2006.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521) und vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760), handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 In Kraft treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Süßen, den 03.07.2006


Wolfgang Lützner
Bürgermeister

