

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„FLURSTÜCK 3162 AN DER FABRIK- STRAßE“ Deutsche Reihenhaus AG

vom 05.10.2020

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 Pflanzliste



1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Flurstück 3162 an der Fabrikstraße“, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Januar 2020
- Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020
- Untersuchung der Lärmeinwirkungen der Weidmann GmbH, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020
- Schallschutz, Textvorschläge für den Bebauungsplan, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt. Die

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

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen

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 Hauptgebäudeorientierungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen.

A6 Offene Stellplätze, Garagen, Müllbehälteraufstellflächen und Technikzentralen

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

Offene Stellplätze, Garagen und Müllbehälteraufstellflächen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

St: Offene Stellplätze zulässig,

Ga: Garagen zulässig,

Müll: Müllbehälteraufstellflächen zulässig.

Technikzentralen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

TZ: Technikzentrale zulässig.

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis **25 m³** umbauter Raum zulässig und je Wohneinheit zahlenmäßig auf **1** beschränkt. Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze.

A8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind Fuß- und Radwege zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und minimieren den Eingriff.

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern des von den Dachflächen der Hausgruppen anfallenden Niederschlagswassers sind Regenwasserzisternen anzulegen. Der Überlauf der Regenwasserzisternen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Dachdeckungen

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

A9.2 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A9.3 Dachbegrünung von Garagen, Technikzentralen und Müllbehältersammelplätzen

Dächer von Garagen, Technikzentralen und Müllbehältersammelplätzen sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A9.5 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Hinblick auf mögliche Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen:

Hierzu wird auf den *Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL nach § 44 und § 45 BNatSchG*, *Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen*,

Dezember 2019 verwiesen.

FNL 1 / Maßnahme M1 - Sicherung verbleibender Habitatflächen

Im Zuge der Baustelleneinrichtung und Erschließung des Baugebietes ist sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan gekennzeichnete **FNL1 / Maßnahmenfläche M1** als Habitatflächen für Reptilien z. B. durch temporäre Materialablagerungen, Befahren und Abstellen von Maschinen, usw. nicht beeinträchtigt werden. Die betreffenden Flächen sind als „Tabuflächen“ auf der Baustelle zu kennzeichnen und während der Bauphase ggf. durch Absperrung (Bauzaun) zu sichern. Die Tabuflächen sind während des gesamten Bauzeitraums aufrecht zu erhalten. Die konkrete Abgrenzung und Festlegung der Tabuflächen ist durch eine Umweltbaubegleitung vor Ort vorzunehmen.

FNL 2 - Maßnahme M2 – Sicherung von Habitatflächen und des Habitatverbundes zwischen Baugrundstück und Radweg

Zur Sicherstellung eines Habitatverbundes für die Reptilienarten ist die im Bebauungsplan als **FNL 2** festgesetzte Fläche als Böschung zu erhalten. Wo zur Herstellung der Zufahrt zu den Reihenhäusern die vorhandene, eingetiefte Gleistrasse verfüllt werden muss, ist zur Sicherung der ökologischen Funktion des Habitatverbundes ein für Reptilien nutzbarer Wanderkorridor wiederherzustellen und dauerhaft zu sichern. Hierzu ist ein bepflanzter bzw. begrünter Erdwall auf der Länge der geplanten Verfüllung anzulegen. Die neu entstehende südexponierte Böschung ist zusätzlich mit Strukturelementen anzureichern (siehe Maßnahme M3).

Maßnahme M3 – Ausgestaltung und Begrünung der Maßnahmenfläche M2

Die Begrünung der **FNL 2-Fläche (Maßnahmenfläche M2)** ist so vorzunehmen, dass sie die Funktion als Wanderkorridor für Reptilien wieder umfänglich erfüllen kann. Um eine Beschattung der nördlichen befindlichen Habitatflächen zu vermeiden, ist auf der betreffenden Grünfläche keine durchgehende und hohe Bepflanzung vorzusehen. Stattdessen ist eine aufgelockerte Strauchpflanzung auf dem Wall anzulegen. Für die in der Planung vorgesehenen Bäume sind kleinkronige Laubbäume zu wählen (z. B. *Acer campestre* oder Wildobstbäume). Die Maßnahmenfläche M2 ist – mit Ausnahme der mit Gehölzen zu bepflanzten Teilflächen - mit einer extensiven, artenreichen und gebietsheimischen Wiesenmischung (z. B. „Blumenwiese“) oder mit einer Blühmischung mit mehrjährigen Saumarten (z. B. „Wildbienen- und Schmetterlingssaum“) zu begrünen. Als Vegetationstragschicht ist magerer Oberboden einzubauen, d. h. humoser Oberboden ist abzumagern z. B. durch Beimischung von Feinschotter-Gemisch (Jurakalk). Der Erdwall ist idealerweise durch Beimischung eines hohen Gesteinanteils (Schroppen) herzustellen und beidseitig mit einer Böschung von ca. 30° – 45° zu versehen. Der Erdwall ist auf der Dammkrone zu etwa 30 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu erfolgen, so dass dazwischen gehölzfreie Abschnitte verbleiben.

Auf der Südseite des Erdwalles sind auf der entstehenden Böschung bzw. am Gehölzrand Strukturen (z. B. Steinhaufen, Totholzhaufen o. ä.) einzubringen. Die strukturelle Ausgestaltung der Fläche, die Bepflanzung sowie Auswahl der Saatgutmischung und Pflanzenarten sind auf Grundlage von Detailplänen im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. bei der Bauausführung mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Maßnahme M4 – Pflege der Maßnahmenfläche M2

Die Pflegemaßnahme der Maßnahmenfläche M2 ist außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere im Herbst/Winter oder im Falle einer Wiesenansaat durch 2 bis 3 Grasschnitte im Jahr durchzuführen.

FNL 3 / Maßnahme M5 – Sicherung von Habitatflächen auf Flst. 3162

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete **FNL 3**-Fläche / **Maßnahmenfläche M5** ist in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten.

FNL 4 - Maßnahme M6 – Positionierung und Ausgestaltung der Versickerungsmulde

Innerhalb der im Bebauungsplan als **FNL 4** festgesetzten Fläche sind die bestehenden Vegetationsstrukturen, außerhalb der Versickerungsmulde, zu erhalten und dauerhaft nachzupflegen.

Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsmulde zulässig. Die Böschungen der Versickerungsmulde sind flach (mind. 1:2) auszubilden, damit keine Fallenwirkung für Reptilien entsteht.

Maßnahme M7 - Bauzeiten-Regelung (Rodungszeiten)

Entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß BNatSchG darf die Rodung von Bäumen und Sträuchern nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Fahrrecht **FR** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belasten.

Die eingetragene Fläche Gehrecht **GR** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

A11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 25% der Dachflächen mit einer Anlage zur Solaren Energienutzung zu belegen.

A12 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A12.1 Aktiver Lärmschutz: „Lärmschutzwand“

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 18,50 m und einer Höhe von **3,0 m** über EG FFB (Fertigfußboden Erdgeschoss) des angrenzenden Gebäudes, bzw. eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 9,0 m und einer Gesamthöhe von **4,05 m** (Garagenzeile mit aufgesetzter Lärmschutzwand) festgesetzt.

A12.2 Gewerbelärm

Im Plangebiet sind an den Nord-Fassaden der Gebäude öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

(Auf die „Untersuchung der Lärmeinwirkungen der Weidmann GmbH, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen“, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020 wird verwiesen.)

A12.3 Schienenverkehrslärm

Im Plangebiet sind in Schlafräumen und in Räumen mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

(Auf die „Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen“, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020 wird verwiesen.)

Im Übrigen wird auf den Hinweis C5 verwiesen.

A13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A13.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen. Bei Neupflanzungen können die eingetragenen Pflanzstandorte um bis zu 3,00m verschoben werden.

A13.2 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 (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Gärtnerische Gestaltung

Die festgesetzten Bereiche sind zu 80 % als Rasen- oder Staudenflächen und zu 20 % als Gehölzflächen anzulegen. Eine Unterbrechung der pz 2-Flächen für Zufahrten ist nicht zulässig. Innerhalb der Fläche ist die Herstellung eines unbefestigten Fußweges mit wassergebundener Decke zulässig.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Extensive Dachbegrünung

Dächer von Garagen, Technikzentralen und Müllbehältersammelplätzen sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

A14 Bedingte Festsetzungen - Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Auf den Flächen mit bedingten Festsetzungen ist die festgesetzte Nutzung erst zulässig, nachdem die bahnrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden (Freistellung).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden: für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.,

Dachform Garagen

Garagen sind mit Flachdächern (0° - 5°) zu erstellen und zu begrünen.

Dachdeckung

Zulässig sind anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer auf Garagen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m^2 und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Im **gesamten Plangebiet** sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen Zisternen herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 2 m^3 pro 100 m^2 Dachfläche

B4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform
2. Dachneigung
3. Dachdeckung
4. Werbeanlagen
5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart/ Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

C2 Bodenschutz

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

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.

Der Bauherr hat im Zuge der Baumaßnahme mit Hilfe einer bodenkundlichen Untersuchung (Sondierungen/Schürfe) zu klären, in welcher Mächtigkeit und Zusammensetzung Oberboden für einen möglichen Auftrag auf einem verbesserungswürdigen Acker abgetragen werden muss. Eignet sich der Oberboden für einen Oberbodenauftrag, ist die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme Aufgabe des Bauherrn. Das Konzept für den Abtrag und Auftrag der Böden ist mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt (umweltschutzamt@lkgp.de, Tel. 07161 202-2201) abzustimmen.

C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Rodung von Gehölzen

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

C5 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Auf folgende Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen:

- *Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020*
- *Schallschutz, Textvorschläge für den Bebauungsplan, Bebauungsplan "Flurstück 3162 an der Fabrikstraße" der Stadt Süßen, ACCON GmbH, Augsburg vom 31.01.2020*

C6 Hinweise zur angrenzenden Bahnanlage

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

C7 Regenerative Energien

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen im Unteren Filstal genutzt wird.

Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet in ca. 70 — 80m Tiefe zu liegen.

Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

C8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartärem Talauenschotter sowie Auenlehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von mehreren Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage oder beim Anschnitt innerhalb von Baugrubenwänden /-böschungen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte ggf. von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschicht, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (Nummer 3510 auf dem Beweinsniveau 1) diese ist mit dem Handlungsbedarf OU – Orientierend zu untersuchen bewertet. Es wird empfohlen, die orientierende Untersuchungen durch einen Fachgutachter für Altlasten in Abstimmung mit dem Landratsamt durchführen zu lassen.

A2 Richtfunktrassen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen.

Maßnahmen im Geltungsbereich sind vor und während der Durchführung mit den Richtfunkbetreibern, die bei der Bundesnetzagentur abzufragen sind, abzustimmen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	17.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	05.03.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	13.03.2020 bis 24.04.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	13.03.2020 bis 24.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der wiederholten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	10.06.2020
Wiederholte öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	19.06.2020 bis 24.07.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	05.10.2020
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	05.10.2020
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Süßen, den	06.10.2020
Marc Kersting, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.10.2020
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.10.2020

E ANHANG PFLANZLISTE

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

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

Bodendecker	Hedera helix Vinca minor	Efeu Immergrün
Kletterpflanzen	Clematis in Arten Hedera helix Humulus lupulus Lonicera in Arten Parthenocissus in Arten Polygonum aubertii Rosa in Sorten	Waldrebe Efeu Hopfen Geißschlinge Wilder Wein Schlingknöterich Kletterrose

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienenlärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmschutzwand

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Garagen, Technikzentrale (TZ) und Müllbehälteraufstellfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Flächen, deren Nutzung einer fachplanerischen Zulassungsentscheidung bedarf (Freistellung).

Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Satteldach



Dachneigung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

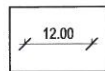
Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bahnfläche

Hinweise



Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich



Maßnahmenfläche M1 (siehe Anlage zum Bebauungsplan - Artenschutzgutachten)



Maßnahmenfläche M5 (siehe Anlage zum Bebauungsplan - Artenschutzgutachten)

Beispiel Nutzungsschablone

WA		FH max. = 10,00m TH max. = 7,00m
0.4		
0		SD 35°-36°

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche: ca. 0,8 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 17.02.2020

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 05.03.2020

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 17.02.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 05.03.2020

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 13.03.2020 - 24.04.2020

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB 13.03.2020 - 24.07.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der wiederholten öffentlichen Auslegung:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 10.06.2020

Wiederholte öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 19.06.2020 - 24.07.2020

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 05.10.2020

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 05.10.2020

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Süßen, den 06.10.2020

Marc Kersting, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 08.10.2020

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 08.10.2020

Maßstab 1:1.000



Stadt Süßen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Flurstück 3162 an der Fabrikstraße"

Deutsche Reihenhaus AG

vom 05.10.2020

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

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