

Stadt Süßen

Einfacher Bebauungsplan

„GREINERSTRAßE / STIEGELWIESENSTRAßE“

vom 22.07.2019

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Nachrichtliche Übernahme
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **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 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und § 45 BNatSchG Bebauungsplan „Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße“ Süßen, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Dezember 2018

3 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.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Greinerstraße/Stiegelwiesenstraße“ beurteilt sich künftig die städtebaurechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach **§ 34 BauGB**.

Dies gilt nicht für die Frage, ob ein Vorhaben nach der **Art seiner baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaurechtlich zulässig ist, sowie für die Zulässigkeit von Verkehrsflächen und privaten Grünflächen**. Diese Fragen beurteilen sich nach den nachfolgenden Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans:

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):

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

Ausnahme können zugelassen werden (§ 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Bauweise

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

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

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrün sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Filsufer / Gewässerrandstreifen“ und ist mit der Festsetzung „FNL“ überlagert (siehe Festsetzung A6.1).

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 FNL - Filsufer / Gewässerrandstreifen

Die Fils und ihre naturnahen Uferbereiche sind zu erhalten. Das Ufergehölz ist durch natürliche Sukzession weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkannte ist von jedweder Bebauung freizuhalten. Zudem sind im Gewässerrandstreifen weitere Ge- und Verbote nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG zu beachten.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B1 Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten/ Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, wird ein Teilbereich des Planbereichs bei einem Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100), überflutet. Es liegt demnach in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG.

Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

B2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche „Freihaltezone Gewässerrandstreifen“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz dient ein Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen wurde entlang der Fils mit einer Breite von 5m nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche „Freihaltezone Gewässerrandstreifen“ ist nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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.

C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C4 Zeitliche Begrenzung der Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzstrukturen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

C5 Einzelfallprüfung Artenschutz

Im Hinblick auf Fledermaus-Vorkommen in oder an Gebäuden wird empfohlen, die artenschutzrechtliche Relevanz im Vorfeld eines geplanten Gebäudeabbruchs im Bestand anhand des Einzelfalls zu prüfen.

C6 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.

Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet in ca. 60m Tiefe zu liegen.

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

C7 Geotechnik

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

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

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei Anschnitt im Hangbereich bzw. im Bereich von Baugrubenwänden/-böschungen zu Rutschungen.

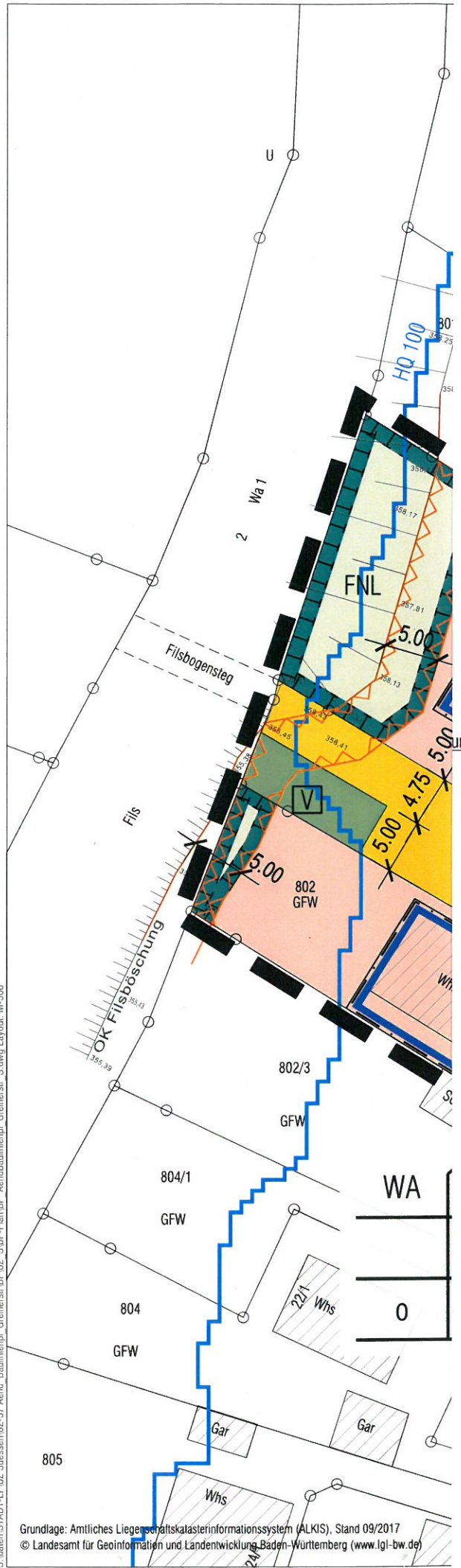
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw.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

C8 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkannte ist von jedweder Bebauung freizuhalten. Zudem sind im Gewässerrandstreifen weitere Ge- und Verbote nach §38 WHG i.V.m. §29 WG zu beachten.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	17.01.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	14.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB	17.01.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB	25.01.2019 bis 25.02.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen und sonstigen Träger Auslegung § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 u. § 4 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4a (2) BauGB	25.01.2019 bis 25.02.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB	08.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB	11.04.2019
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB	23.04.2019 bis 24.05.2019
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und erneute Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 u. § 4 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4a (2) BauGB	23.04.2019 bis 24.05.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	22.07.2019
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Süßen, den	23.07.2019
Marc Kersting, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	25.07.2019



S:\daten\STADT-LP\62_Suessen\62-57_Aend_Bauminpl_Greinerstr\BP02_SIBP-Plan\BP_AerodBauminpl_Greinerstr_S.dwg Layout_M-500

Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 09/2017
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Gesetzliche Grundlagen:	
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).	
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.	
Fläche:	ca. 0,4 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	14.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	17.01.2019
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	14.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	17.01.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	25.01.2019 bis 25.02.2019
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	25.01.2019 bis 25.02.2019
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durch den Gemeinderat: § 4a Abs. 3 BauGB	08.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	11.04.2019
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 4a Abs. 3 BauGB	23.04.2019 bis 24.05.2019
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung: § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	23.04.2019 bis 24.05.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	22.07.2019
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Süßen, den	23.07.2019
Marc Kersting, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	25.07.2019

Maßstab 1:500



Stadt Süßen

Einfacher Bebauungsplan

"Greinerstraße / Stiegelwiesenstraße"

vom 22.07.2019

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

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