

**Stadt Süßen
Landkreis Göppingen**

**Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften
„Zwischen Heidenheimer Straße
und Kronenweg“**

**Begründung
(Stand: 14.07.2003)**

Projektleiter:
Kornelius Laukhuf



Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Ziele und Zweck des Bebauungsplanes</u>	
1.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltverträglichkeitsvorprüfung	4
2	<u>Überörtliche Planungen</u>	
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	5
2.2	Regionalplan (RP)	5
3	<u>Örtliche Planungen</u>	
3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
4	<u>Angaben zum Plangebiet</u>	
4.1	Lage	7
4.2	Größe	7
4.3	Topographie, derzeitige Nutzung	7
4.4	Immissionen	7
5	<u>Flächenbilanz, Baugrundstücke</u>	
5.1	Flächenbilanz	8
5.2	Anzahl der Baugrundstücke	8
6	<u>Kosten, Finanzierung</u>	
6.1	Kosten, Finanzierung	9
7	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	
7.1	Bodenordnung	10
7.2	Erschließung	10
8	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Nebenanlagen	11
8.3	Maß der baulichen Nutzung	11
8.4	Bauweise	12
8.5	Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.6	Stellung der baulichen Anlagen	12
8.7	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten	12
8.8	Öffentliche Verkehrsflächen	13
8.9	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13

Inhaltsverzeichnis

8.10	Gehrechte	13
8.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
8.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
8.13	Höhenlage der Verkehrsflächen	13
9	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
9.1	Äußere Gestaltung, Dachgestaltung	14
9.2	Gestaltung der un bebauten Flächen, Stellplätze	15
9.3	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen, Werbeanlagen	15
9.4	Einfriedungen, Stützmauern	16
9.5	Niederschlagswasser	16
10	<u>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen</u>	
10.1	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	17
11	<u>Grünplanerische Maßnahmen</u>	
11.1	Ausgleichsbewertung	18
11.2	Einzelmaßnahmen	18
12	<u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u>	
12.1	Bearbeitet.....	19
12.2	Aufgestellt und ausgefertigt	19

Anhang

**1 Schalltechnische Untersuchungen zur Erstellung des Bebauungsplanes
(Stand 17.04.2003)**

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bereich zwischen Heidenheimer Straße und Kronenweg liegt im Sanierungsgebiet „Gewerbebrachen entlang der Fils“. Für den gesamten Bereich wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Neuordnung angestrebt.

Ein Investor möchte einen Großteil des Gesamtbereichs des Bebauungsplanes nun erwerben und mit einer Seniorenwohnanlage sowie Geschäfts- und Büroräume bebauen. Eine Planung wurde dem Gemeinderat im Oktober 2002 vorgestellt. Ein Beschluss über den Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit dem Investor wurde in nichtöffentlicher Sitzung am 20.01.2003 gefasst.

Um zeitnah Baurecht für den Investor zu schaffen, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziele und Zwecke der Planung sind die Neuordnung und Neugestaltung des Areals sowie die Wiederbelebung und Aufwertung des Innerortsbereichs z.B. durch Schaffung von vermarktbareren Ladenflächen. Der Wohnungsbestand soll langfristig saniert werden, kleinere Gebäude sollen durch größere Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Verbindung der Einkaufsflächen in der Bühelstraße und der Heidenheimer Straße herstellen. Das gesamte Gebiet ist jetzt durch schwierige Grundstückszuschnitte, unterschiedliche grundbuchrechtliche Belastungen, Wegerechte und Baulasten gekennzeichnet. Eine sinnvolle Nutzung des Areals erscheint nur möglich, wenn verschiedene kleinere Grundstücke zusammengefasst werden.

Folgende Grundsätze sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- a) Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- b) Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- c) allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- d) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)
- e) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)
- f) Belange der Wirtschaft, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)
- g) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um diese Ziele in einem angemessenen Rahmen zu erreichen, bedarf es Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil nach § 9 Baugesetzbuch (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach § 74 Landesbauordnung (örtliche Bauvorschriften), die im Parallelverfahren erstellt werden. Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der Erforderlichkeit der konkreten planerischen Aufgabe. Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebiets orientiert. In die städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden muß grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum für möglichst viele Menschen und ein schonender Umgang mit der Landschaft.

1.2 Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gilt für die in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten Vorhaben (§ 3 UVPG). Da es sich bei diesem Bebauungsplan um ein Städtebauprojekt im Innenbereich handelt, ist die Anwendbarkeit des UVPG nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes zu prüfen.

Laut UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 kann eine UVP erforderlich sein für ein Städtebauprojekt mit mehr als 2 ha Grundfläche, für das im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da dieser Bebauungsplan nur eine Gesamtfläche von 0,3 ha hat, ist das UVPG für diesen Fall nicht anwendbar.

2 Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Süßen liegt im Landkreis Göppingen zwischen Göppingen und Geislingen an der B 10.

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans ist Süßen dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen – Geislingen – Ulm.

2.2 Regionalplan (RP)

Süßen gehört zum Verband Region Stuttgart. Die Stadt hat keine zentralörtliche Funktion. Nach dem Regionalplan stehen für die weitere Entwicklung der Stadt neben geringen Neubauf Flächen fast nur noch bereits vorhandene Siedlungsflächen zur Verfügung (Sanierung, Modernisierung, Baulücken, Ausbau, Umnutzung).

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im vorhandenen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und teilweise als allgemeines Wohngebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich dieses Bebauungsplanes fortgeschrieben werden.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es wird davon ausgegangen, dass für das Bebauungsplangebiet der Ortsbauplan vom 18.08.1939 und ein Baulinienplan von 1905 rechtskräftig sind. Die Baulinien dieser Pläne sind im Lageplan dargestellt. Der Baulinienplan von 1905 ist nicht auffindbar. Wahrscheinlich ging dieser Plan durch einen Rathausbrand verloren.

Die überplante Fläche wird jedoch dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Süßen und wird begrenzt:

- a) im Osten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 3011/5, 3020, 3027/3 und den Kronenweg,
- b) im Süden durch die Grundstücke Flst.-Nr. 3016/1, 3016/3, 3016/4 und 3027/3,
- c) im Norden durch die Grundstücke Flst.-Nr. 3018/8 und 3018/9,
- d) im Westen durch die Heidenheimer Straße sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 3016/1 bis 3016/3 und 3018/6.

4.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,3 ha.

4.3 Topographie, derzeitige Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche, die zum Kronenweg leicht ansteigt. Die Höhenlage des Plangebiets befindet sich zwischen ca. 361 und 363 m über NN. Höhenangaben können aus dem Lageplan durch die eingetragenen Schachtdeckelhöhen entnommen werden.

Das Gebiet ist größtenteils durch eine ältere Bausubstanz überbaut, die jedoch abgebrochen werden soll.

4.4 Immissionen

Für das Plangebiet besteht bereits heute entlang der Heidenheimer Straße eine hohe Belastung durch Immissionen vom Straßenverkehr. Eventuell notwendige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen wurde durch schalltechnische Untersuchungen ermittelt und können aus dem Anhang zu dieser Begründung entnommen werden.

5 Flächenbilanz, Baugrundstücke

5.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in:

a) öffentliche Verkehrsflächen	= ca. 0,1 ha	= ca. 33,3%
b) Nettobauland	= ca. 0,2 ha	= ca. 66,7%
<hr/>		
Gesamtfläche	= ca. 0,3 ha	= 100,0%

5.2 Anzahl der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan sind insgesamt 3 Baugrundstücke geplant. Entlang der Heidenheimer Straße werden die Flächen der Gebäude Haus-Nr. 58 und 60 sowie 62 jeweils als ein Baugrundstück betrachtet. Der rückwärtige Bereich zur Kronenstraße hin zählt dann als drittes Baugrundstück.

6 Kosten, Finanzierung

6.1 Kosten, Finanzierung

Kosten für die Erschließung des geplanten Parkplatzes einschließlich Zufahrtsweg sowie Neugestaltung der Heidenheimer Straße wurden noch nicht ermittelt.

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Süßen finanziert und sind im Haushaltsplanentwurf 2003 eingestellt.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch den Kauf der einzelnen Grundstücke durch den Investor soll das Projekt ohne bodenordnende Maßnahmen realisiert werden.

7.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke ist bereits jetzt durch den vorhandenen Kronenweg und die Heidenheimer Straße gewährleistet. Die Versorgung mit Wasser, Kanal, Strom und sonstigen Medien ist ebenfalls gegeben.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die beabsichtigte Nutzung und Verdichtung durch Ladenflächen sowie eine Seniorenwohnanlage, durch die vorhandene umgebende Bebauung sowie vorhandene und geplante Grenzabstände entlang der Heidenheimer Straße bietet sich die Ausweisung als Kerngebiet (MK) im Sinne der Baunutzungsverordnung an. Nach § 7 der Baunutzungsverordnung dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in Absatz 2 und Absatz 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Nutzungen, die als Ausnahme möglich sind, sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren im Einzelfall zu beurteilen. Dies betrifft jedoch nur Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen. Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wurden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind von der Stadt im Gebiet nicht erwünscht.

8.2 Nebenanlagen

Ein Anlaß, Nebenanlagen (z. B. Müllboxen, Teppichklopfstangen, Nebengebäude) einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht gewünscht und deshalb nur als Ausnahme zulässig, ist die Errichtung von Gebäuden (als Nebenanlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Dadurch soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst als Freiflächen erhalten bleiben und bei der Standortwahl eines Gebäudes als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Stadt ein Mitwirkungsrecht erhält.

Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind innerorts Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum verfahrensfrei möglich. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke erscheinen 40 m³ als zu groß. Die nun als Ausnahme festgesetzte Größe ist auf die Baugrundstücke bzw. die späteren Gebäude abgestimmt und von ausreichender Größe.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ, GFZ, Trauf- und Firsthöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht deshalb kein Anspruch.

Die Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Grundsätzlich sind sämtliche Dachräume als Wohnfläche nutzbar, auch wenn sie kein Vollgeschöß darstellen. Die Berechnung der GFZ bezieht sich nach der Baunutzungsverordnung nur auf Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Traufhöhe überläßt dem Bauherren die Wahl zwischen einem sogenannten Kniestock und der Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens. Der Bauherr kann somit entscheiden, ob er eher das Untergeschoß oder das Dachgeschoß stärker nutzen möchte. Die Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhe im MK 1 ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH ist die Oberkante des Fertigfußbodens und darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante (Straßenbegrenzung) im Bereich des Baugrundstücks liegen. Im MK 2 ist die Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhe der höchste Punkt der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante (Straßenbegrenzung) des Kronenwegs im Bereich des Baugrundstücks.

Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ / GFZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig.

8.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dient u.a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung. Entlang der Heidenheimer Straße soll durch eine mögliche Grenzbebauung eine geordnete Bebauung ermöglicht werden, die der städtebaulichen Gestaltung in diesem Bereich nicht widerspricht.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden.

8.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan soll eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern und zugleich auch die Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden gewährleisten.

Die Definition der Stellung der baulichen Anlagen als Hauptfirstrichtung/Hauptgebäuerichtung drückt aus, daß andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Firstrichtung, z.B. einem Winkelanbau sind damit möglich.

8.7 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nicht zulässig.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes nur im Bereich des Parkplatzes erstmalig herzustellen. Die Anbindung des Parkplatzes erfolgt über den Kronenweg.

Die Parkplätze an der Heidenheimer Straße können erst nach Fertigstellung der geplanten Gebäude errichtet werden. Dabei muß der öffentliche Gehweg innerhalb des Baufensters (als Arkaden) realisiert werden.

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

Die Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind nicht erforderlich. Das Gebiet ist seither größtenteils überbaut.

8.10 Gehrechte

Zur Sicherung des Sanierungszieles – eine fußläufige Verbindung vom Kronenweg zur Heidenheimer Straße zu schaffen – soll die Ausweisung eines öffentlichen Gehrechts (GR1) dienen.

8.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt und das Ergebnis liegt als Anhang zu dieser Begründung bei. Im Lageplan und im Textteil zu diesem Bebauungsplan wird auf die schalltechnischen Untersuchungen hingewiesen.

Damit die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auch überprüft werden können, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ihre Umsetzung nachzuweisen.

8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen kann eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Eventuell notwendige Böschungen u.a. sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

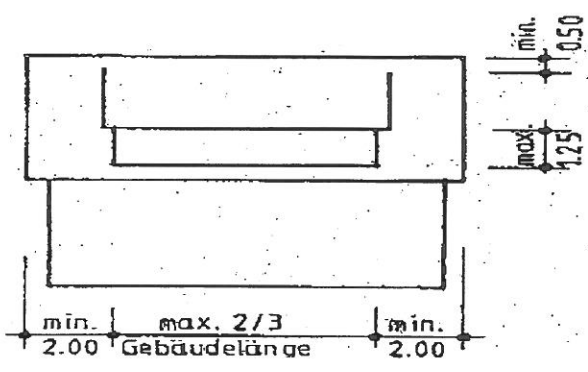
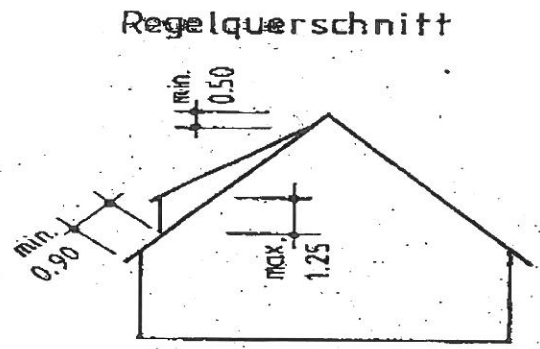
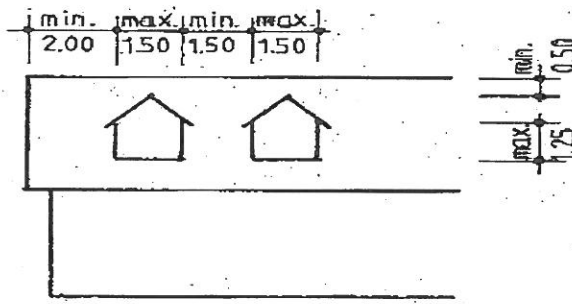
8.13 Höhenlage der Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist die Höhenlage einzelner Schachtdeckel auf NN-Höhe angegeben.

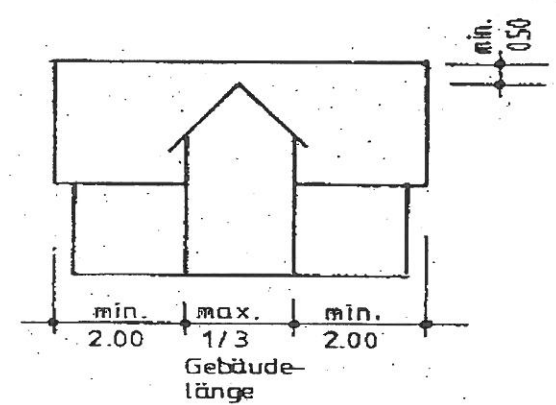
9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit des Baugebietes wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt. Hierzu gehören u.a. die folgenden skizzenhaften Vorgaben für Dachaufbauten:



Schleppgaube



Zwerchgiebel

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entlang der Heidenheimer Straße sind Satteldächer zugelassen. Im rückwärtigen Bereich können Gebäude mit Satteldächer oder Walmdächer errichtet werden. Durch die Vorgabe von Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen entsteht ein äußerer Rahmen des Gebäudes, dessen Innenraum der jeweilige Bauherr für seine Bedürfnisse optimal gestalten kann.

Garagen sind mit Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 15° - 25° oder als Flachdach (0° - 10°) möglich. Dabei sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° aus optischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

Im übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe lediglich "nicht verunstaltet" wirken.

Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann Metall und Glas, z.B. für Giebelteile oder Gauben zugelassen werden. Damit soll ein einheitliches Bild des Gebietes gewährleistet werden. Reflektierende oder spiegelnde Materialien sowie Kunststoffe und grelle Farbtöne sollen für die gesamte Fassade nicht verwendet werden.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Fußwege und Zugänge befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sowie Fußwege und Zugänge mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Als wasserdurchlässigen Belag werden Beton- oder Natursteinpflaster, insbesondere mit breiten Fugen sowie ein wassergebundener Belag angesehen.

9.3 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen, Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen (Landschafts-, Orts- und Straßenbild) sind Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen nicht gewünscht. Niederspannungsfreileitungen können unterirdisch innerhalb der Verkehrsflächen mit der sonstigen Verkabelung wirtschaftlich verlegt werden.

Konventionelle Antennen und besonders die technisch aktuellen Parabolspiegel können optisch besonders störend wirken; dies um so mehr, wenn auf einem Haus mehrere Antennen angebracht werden. Deshalb ist maximal eine Außenantenne pro Gebäude möglich.

Außenantennen, die einen Standort erhalten, der gestalterisch den Straßenraum, das Ortsbild oder die Landschaft nicht stört, sind möglich.

Parabolantennen auf Dächern sind nur in der Farbe des Dachdeckungsmaterials zulässig.

Der Standort und die Größe von Werbeanlagen ist in Süßen einheitlich geregelt und soll nicht störend sein; deshalb wurden verschiedene Einschränkungen festgesetzt.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.4 Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern sollen ein geordnetes Erscheinungsbild entlang von öffentlichen und privaten Grundstücksgrenzen regeln.

9.5 Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Nebenanlagen und Wegen in Zisternen gesammelt wird, deren Größe abhängig von den zu entwässernden Flächen ist. Das gesammelte Wasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

10.1 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen sollen auf andere, für diesen Bebauungsplan wichtige Rechtsvorschriften verweisen. Es wird insbesondere auf

- die Duldung von Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder (§ 126 Abs. 1 BauGB),
- den Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
- und den Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

hingewiesen.

11 Grünplanerische Maßnahmen

11.1 Ausgleichsbewertung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im Sinne von § 1a Baugesetzbuch (früher § 8a BNatSchG) wurde für diesen Bebauungsplan nicht erarbeitet. Das Gebiet ist seither größtenteils überbaut.

11.2 Einzelmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen formuliert, die grünplanerische Ziele erfüllen und gleichzeitig einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen oder diese Eingriffe verhindern bzw. reduzieren. Dies sind unter anderem

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Darstellung von einzelnen Baufenstern,
- Begrünung von Garagen und Nebengebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (0° - 10°),
- Herstellung der Stellplätze, befestigte Flächen wie Zufahrten und Hofflächen sowie Fußwege und Zugänge mit einem wasserdurchlässigen Belag,
- Fassadenbegrünung von Gebäudewänden,
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Anlegen von Zisternen für das Niederschlagswasser,
- Geländeabstützungen (Stützmauern) als Trockenmauern.

12 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

12.1 Bearbeitet:

Stuttgart, den 14.07.2003
lak

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH

ppa. Stöckle

i. A. Laukhuf

12.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

Stadt Süßen
Stadtverwaltung

Süßen, den 30.07.2003


Lütznert, Bürgermeister

