

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.).

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 Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Fläche: ca. 1,27 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 15.12.2008

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 18.12.2008

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 29.06.2009

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 3 Abs. 2 BauGB 09.07.2009

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes: 17.07.2009 - 17.08.2009
§ 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 07.07.2009
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Erneuter Auslegungsbeschluss des geänderten Planentwurfes
§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 21.09.2009

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung:
§ 3 Abs. 2 BauGB 24.09.2009

Erneute Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes:
§ 3 Abs. 2 BauGB 02.10.2009 - 16.10.2009

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange 02.10.2009 - 16.10.2009
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 09.11.2009

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 09.11.2009

Planverfasser:

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

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Süßen, den 10.11.2009


Wolfgang Lütznert, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 19.11.2009

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 19.11.2009

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen
Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Zwischen Heidenheimer Straße
und Mühlbach



vom 09.11.2009

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**

**„ZWISCHEN HEIDENHEIMER
STRASSE UND MÜHLBACH“**

VOM 09.11.2009

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.).
- **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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

3 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach“ beurteilt sich die städtebaurechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben weiterhin nach den Festsetzungen des Ortsbauplans aus dem Jahr 1870 sowie nach § 34 BauGB. Dies gilt nicht für die Frage, ob ein Vorhaben nach der Art seiner baulichen Nutzung städtebaurechtlich zulässig ist, sowie die Begrenzung der Werbeanlagen. Diese Frage beurteilt sich nach den nachfolgenden Festsetzungen des 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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 MI 1 – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Erotik-Betriebe (Dienstleistung und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtung),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

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

A1.3 MI 2 – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

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

- Erotik-Betriebe (Dienstleistung und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtung),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Im **Mischgebiet** sind Werbeanlagen als freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 4m², im Übrigen nur an der Gebäudefassade und nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen als Fahne an Fahnenmasten mit einer maximalen Größe der Werbefläche in Summe der Fahnen von 12m² zulässig, jedoch pro Baugrundstück maximal 3 Stück. Die

es Fahnenmastes darf 7m, die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlage darf 3m nicht überschreiten.

Im **Gesamtgebiet** unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Der Bebauungsplan "Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach" in Süßen befindet sich in unmittelbarer Umgebung des historischen Ortskerns. Es ist daher mit Befunden und Funden zu rechnen.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809,73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0 oder 50318-17) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben.

Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen.

Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen wird ein möglichst reibungsloser Ablauf der Bauarbeiten erwünscht. Dies setzt jedoch eine rechtzeitige Benachrichtigung zu den geplanten Bodeneingriffen sowie eine logistische Unterstützung durch die Bauträger voraus.

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.

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

C3 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Lärmimmissionen

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Heidenheimerstraße wird bei Neubau-/bzw. Umbaumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein, welche Schallschutzmaßnahmen zu errichten sind.

C5 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

- Heidenheimer Str.50: Geburtshaus von J.J.Bausch 1820/20.Jh)
- Kirchstraße 8: Zehntscheuer, 1711
- Vordere Stelle 2, 4: Ehem. Färberei (Nr. 2) von 1838 und ehem. Wollspinnerei (Nr. 4) von 1880 mit Wasserrad von 1897.

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil als Nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Im Weiteren wird darauf verwiesen, dass der Planraum vollständig innerhalb der Mittelalterarchäologischen Verdachtsfläche des Ortskerns von Großsüßen liegt. Innerhalb des in Spätmittelalter und früher Neuzeit mehrfach verwüsteten Ortskerns muss grundsätzlich mit archäologischen Funden und Befunden zur älteren Besiedelungsgeschichte gerechnet werden, denen ggf. auch Kulturdenkmaleigenschaften zukommen kann. Sollen im Plangebiet Einzelplanungen mit größeren Bodeneingriffen vorgesehen sein, so ist die Kreisarchäologie, vertreten durch Hr. Dr. Reinhard Rademacher, LRA Göppingen, frühzeitig zu beteiligen. Evt. können Grabungen, bzw. kurzfristige Leerzeiten zwecks wissenschaftlicher Dokumentation nötig werden. (siehe auch Ziff. C1)

C6 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern der Fils, die von bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeit der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Ton und Sandsteine sowie ggf. bituminöse Mergelsteine (Ölschiefer) der Posidonienschiefer-Formation des Unterjuras an. Auffüllung der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern einer Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Flussschotter gelten allgemein als gut tragfähig. Der bindige Auenlehm kann dagegen stark setzungsfähig sein. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Was die Überbauung von Ölschiefer betrifft, wird auf das bekannte Baugrundrisiko der Baugrundhebung nach Austrocknung (durch Überbauung/Trennung/Versiegelung) in Folge von Gipskristallisation hingewiesen.

Für Neubauvorhaben wird daher eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik facherfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

D Verfahrensvermerke

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	18.12.2008
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat §13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	09.07.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	17.07.2009 - 17.08.2009
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	07.07.2009
Erneuter Auslegungsbeschluss des geänderten Planentwurfes §13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	21.09.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	24.09.2009
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	02.10.2009 - 16.10.2009
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	02.10.2009 - 16.10.2009
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).	

Süßen, den

Wolfgang Lützner, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Süßen, den

.....
Wolfgang Lützner
Bürgermeister

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

Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

“Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach”

Satzung

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 09.11.2009 die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften “Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach” als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan “Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach” vom 09.11.2009, den Textteil vom 09.11.2009 und die Begründung vom 09.11.2009.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

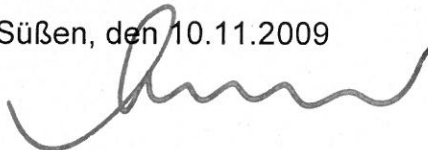
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan “Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach “ vom 09.11.2009.

§ 3

In-Kraft-treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Süßen, den 10.11.2009



Wolfgang Lützner
Bürgermeister