

Gemeinde-Exemplar

Stadt Süßen

BEBAUUNGSPLAN „HORNWIESEN I+II“

Lageplan Maßstab 1:500

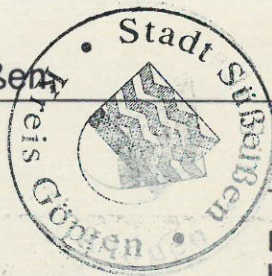
Stand:
geändert:

10.03.1997

09.06.1997

22.09.1997

Aufstellung: Süßen

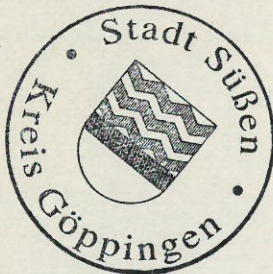


Bürgermeister
Herr Karrer

Stadtbauamt
Herr Müller

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und das für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.



Süßen, 04. Juni 1998

Bürgermeisteramt

Erstellt:

Stefan Kamm
Dipl.Ing.Freier Architekt Regierungsbaumeister
Holzstraße 21 D-70173 Stuttgart
Telefon 0711 / 241832
Telefax 0711 / 241837

Stuttgart,

Kamm

In Kraft getreten am 18.06.1998

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S 132)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995
(Gbl. S 617)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983
(GBl. S. 577, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1991 (GBl. S. 85)

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen* (§ 9 BauGB)

1.1 *Art der baulichen Nutzung* (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) in den Plangebiet B,C,D,E

Die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO) im Plangebiet A

folgende Arten sind nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO:

6. Gartenbaubetriebe

7. Tankstellen

8. Vergnügungsstätten

Die in § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf im Plangebiet (A) (§ 9 (1) 5 BauGB) Plangebiet F

1.2 *Maß der baulichen Nutzung* (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Größe der Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen.

1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (§16 (2) BauNVO) siehe 2.1

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

1.2.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§9 (1) 6 BauGB) je Baufenster:

Teilgebiet A:	max. 14 Wohneinheiten	(Mehrfamilienhäuser mit TG)
Teilgebiet B ₁ :	max. 2 Wohneinheiten	(Einfamilienhäuser mit STPL Nachweis für 2 WE)
Teilgebiet B _{2,3,4} :	max. 1 Wohneinheit	(Einfamilienhäuser mit STPL Nachweis für 1WE)
Teilgebiet C:	max. 3 Wohneinheiten	(3 Reihenhäuser mit STPL Nachweis für je 1 WE)
Teilgebiet D ₁ :	max. 5 Wohneinheiten	(5 Reihenhäuser mit STPL Nachweis für je 1WE)
Teilgebiet D _{2,3} :	max. 6 Wohneinheiten	(6 Reihenhäuser mit STPL Nachweis für je 1WE)
Teilgebiet E _{1,2,3} :	max. 1 Wohneinheit	(Einfamilienhäuser mit STPL Nachweis für 1WE)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Teilgebiete B,E:
offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNVO)
Teilgebiete A,C,D:
abweichende Bauweise (a) (§ 22 (4) BauNVO)

1.4 Stellung baulicher Anlagen Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB) gemäß Eintrag im Bebauungsplan

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 1.5.1 offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen und hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Hinweis: Vorzugsweise sind Garagen in das Gebäude zu integrieren.
- 1.5.2 Tiefgaragen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und im Baufenster zulässig.
- 1.5.3 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (1) sind nur bis zu einer Größe von max. 15 cbm zulässig.
Wintergärten außerhalb der Baufenster sind bis zu einer Größe von max. 12 qm zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

- 1.6.1 Die Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich und wird bei der späteren Ausbauplanung festgelegt.

1.7 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB), siehe Einschrieb im B-Plan

Hinweis: die öffentlichen Grünflächen sind nicht begeh- und befahrbar zur Erschließung angrenzender Grundstücke.
Private und öffentliche Freiflächen im bebauten Bereich.
Die Grünplanung im öffentlichen Raum bleibt unverbindlich.

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

1.8. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.8.1 Unterirdische Leitungsrechte für Abwasser

Hinweis: für die Abwasserleitung der Anlieger und der Stadt sind Leitungsrechte über die Grundstücke 2144/42, 2144/43, 2144/47, 2144/48 erforderlich. Wird bei den betroffenen Grundstücken ein Keller gebaut, werden hierfür u.U. Verbaumaßnahmen notwendig. Diese sind außerhalb des Leitungsrechtes vorzunehmen.

1.8.2 Unterirdische Leitungsrechte für Kabel (Elektrizität)

Hinweis: für die Stromversorgung der Anlieger und der Stadt sind Leitungsrechte über die Grundstücke 2144/42, 2144/43, 2144/47, 2144/48 erforderlich. Sie sollen im einzelnen bei der Grundstücksvergabe und bei der Elektroausführungsplanung geregelt werden. Leitungsträger sind die Neckarwerke Stuttgart AG (NWS).

1.8.3 Leitungsrechte für die Frischwasserversorgung

Hinweis: für die Frischwasserversorgung der Anlieger und der Stadt sind Leitungsrechte über die Grundstücke 2144/42, 2144/43, 2144/47, 2144/48 erforderlich. Sie sollen im einzelnen bei der Grundstücksvergabe und bei der Leitungsausführungsplanung geregelt werden. Leitungsträger ist die Stadt Süßen.

1.8.4 Leitungsrechte für die Gasversorgung

Hinweis: für die Gasversorgung der Anlieger und der Stadt sind Leitungsrechte über die Grundstücke 2144/42, 2144/43, 2144/47, 2144/48 erforderlich. Sie sollen im einzelnen bei der Grundstücksvergabe und bei der Leitungsausführungsplanung geregelt werden. Leitungsträger ist die Gasversorgung Fils- Göppingen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Rabatten und Randsteinen (§ 9 (1) 11, 26 BauGB)

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen (Eingriffe bis ca. 1m in die Grundstücke, zeichnerisch im Lageplan nicht dargestellt) und Randsteine bzw. Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung von ca. 25 cm (zeichnerisch im Lageplan nicht dargestellt) erforderlich.

Hinweis:

Die erforderlichen Anlagen werden vom Baulastträger hergestellt und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

1.10 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB) / Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

gemäß Eintragungen im B-Plan Stand 10.03.1997, geändert 09.06.1997, 22.09.1997 und Anlage Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht Stand 10.03.1997, geändert 09.06.1997, 22.09.1997. Der Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht vom 10.03.1997, geändert 09.06.1997, 22.09.1997 ist Bestandteil des B-Planes, da er ergänzende Festsetzungen enthält.

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

1.11 *Freizuhaltende Sichtflächen* (§ 9 (1) 10 BauGB)

die Sichtflächen sind von jeder Sicht behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,6 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht Sicht behindernd sind.

1.12 *Höhenlage der baulichen Anlagen der überbaubaren Flächen* (§ 9 (2) BauGB)

1.12.1 Als Erdgeschoß Fußbodenhöhe (vom Rohfußboden aus gemessen) sind die jeweils eingetragenen Meereshöhen einzuhalten.

Hinweis: Die Höhenlage der öffentlichen Kanäle lassen eine Entwässerung von Untergeschossen nur mit Hebeanlagen zu.

Erdüberdeckungen der Tiefgaragen mindestens 0,5m Erdschicht.

Weitere Ausnahmen für Abweichungen von festgesetzten Höhen können dann zugelassen werden, wenn die in der Bebauungsplan Begründung aufgeführten Grundsätze der Gestaltung und die Festsetzung der Fußbodenhöhen solche Ausnahmen geboten erscheinen lassen oder erforderlich machen.

1.13 *Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

1.13.1 *Schallschutz* (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung des Verkehrslärms, der von der K 1426 ausgeht, - Lärmpegelzonen (Siehe Gutachten Gerlinger und Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH: „Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Hornwiesen 23. Februar 1996 und Ergänzung vom 14.2.1997) sind bei Neubauten im Plangebiet A Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 erforderlich.

Über die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schallschutznachweis durch eine Güteprüfstelle für den Schallschutz im Hochbau zu führen.

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)

ist auf das Gebäude bezogen von der EFH aus zu messen:

Teilgebiete B_1, B_2, B_3

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 6,0 m.
(siehe Zeichnung 3)

Teilgebiete : B_4, C, D, E

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 6,0 m.
(siehe Zeichnung 2)

Teilgebiete A

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 8,6 m.
Das letzte Stockwerk muß südseitig um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen (siehe Zeichnung 1)

Teilgebiet F

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 8 m.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Teilgebiete $B_{1,2,3}$

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-40° zulässig.

Teilgebiete $A, B_4, C, D, E_{1,2,3}, F$

Es sind ausschließlich Pult-, und Satteldächer zulässig
die Dachneigung darf maximal 15° sein.

Die Dachform muß sich in einer umschriebenen Hülle (Hüllkurve) bewegen:

Bei Satteldächern müssen die Traufen beidseitig gleich hoch sein.

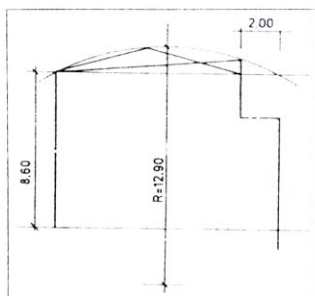
Die Traufen müssen straßenseits in einer Linie durchlaufen (bei Häusern mit einer Länge unter 15m). Bei Häusern mit einer Länge über 15 m ist der Dachrand entsprechend der inneren Erschließung zu gliedern und evtl. in der Höhe zu versetzen.

Die Dächer von Hausgruppen müssen in Form, Material und Farbe aufeinander abgestimmt sein.

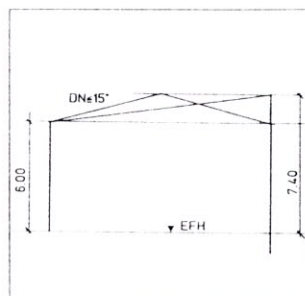
Die Dachrichtungen sind entsprechend den Festsetzungen im B-Plan zu wählen.

Zeichnungen zu 2 1/2.2

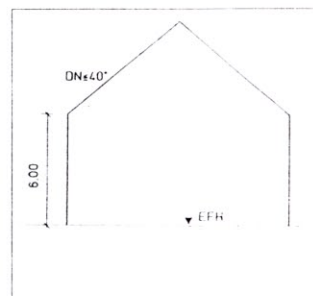
Zeichnung 1:



Zeichnung 2:



Zeichnung 3



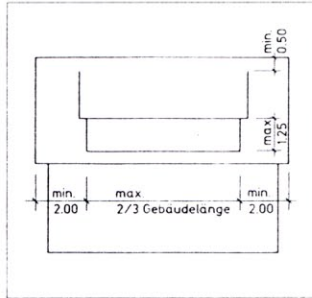
Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

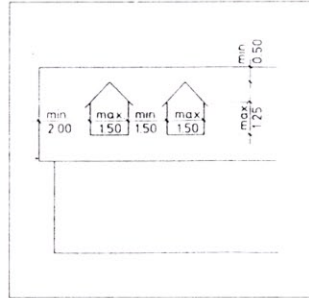
2.3.1 In den Teilgebieten A, B₄, C, D₁, D₂, D₃, E₁, E₂, E₃:
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.3.2 In den Teilgebieten B₁, B₂, B₃:
Dachaufbauten sind nur als Schlepp- und Spitzgauben zulässig gemäß den Zeichnungen 4 5 6.

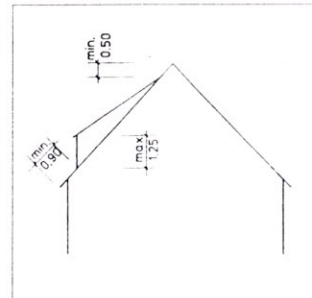
Zeichnung 4:



Zeichnung 5:



Zeichnung 6



2.4 Niederschlagswasser (§74 (3) 2 LBO)

Hinweis: Es werden private Anlagen zum Sammeln, oder zum Verwenden von Brauchwasser (Zisternen) ausdrücklich begrüßt. So können die Abwasseranlagen entlastet, Überschwemmungsgefahren vermieden und der Wasserhaushalt geschont werden, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

2.5 Dachbegrünung (§74 (1) 1 LBO)

Flachdächer (Garagen) und Pultdächer sind extensiv mit einer Pflanzsubstrat Schicht von mindestens 6 cm zu begrünen.

2.6 Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.6.1 Vorgärten (§ 74 (1) 3 LBO)

Außerhalb der befestigten Flächen sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen.

2.6.2 Unterbringung des privaten Erdaushubs (§ 74 (3) 1 LBO)

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist auf den Baugrundstücken unterzubringen und mit den Nachbarn abzustimmen.

2.6.3 Höhenlage der nicht überbauten Flächen (Geländemodellierung) (§ 74 (1) 3 LBO)

Geländemodellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücken sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Zu den Nachbargrundstücken und öffentlichen Bereichen sind Aufschüttungen mit den Nachbarn abzustimmen.

Zur Nachbargrenze oder öffentlichen Fläche sind auf eine Tiefe von 5 m Erdwall Aufschüttungen von mit mehr als einer Neigung von 1:2 nicht erlaubt.

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

Stützmauern über 25 cm Höhe zu den Nachbargrundstücken hin und zum öffentlichen Weg sind nicht zulässig.

2.6.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) 1 LBO)

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen. Außerhalb der Gebäude dürfen sie nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigung mit sich bringt. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte sind zu begrünen.

2.6.5 (§ 74 (1) 3 LBO)

Private Park- und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Pflaster mit Rasenfugen).

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Wegen der engen aus wirtschaftlichen Gründen gewählten Straßenquerschnitte ist ein Parken auf den öffentlichen Flächen der Wohnanliegerstraßen nicht möglich. Aus den bereits gewonnenen Erfahrungen in Süßen reicht ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht aus.

Es ist wegen der wirtschaftlichen Querschnittsgestaltung der Wohnstraßen und der zu erwartenden Fahrzeugdichte pro Einwohner der festgelegte Stellplatznachweis zu führen:

Pro Geschößwohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen

Pro Reihenhaus-Einheit und Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen

Enthält die Einheit eine zusätzliche Einliegerwohnung, ist zusätzlich dafür 1 Stellplatz nachzuweisen.

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

3. Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

Für die Kanalherstellungen ist ein Wasserrechtsverfahren für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit beim Umweltschutzamt durchzuführen.

Um eine ordentliche Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erzielen, sind die vorgesehenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erforderlich. Resultieren daraus Gründungstiefen der Baukörper, die ins Grundwasser eintauchen, ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

3.2 Regelung zum Schutz des Bodens

3.2.1 Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

3.2..2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Erdbodens, Bodenauftrag) nur mit Fahrzeugen zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

3.2..3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.3 Bußgeldvorschriften

Auf die Bußgeldvorschriften des § 75 LBO wird hingewiesen

Textlicher Teil Bebauungsplan Hornwiesen I + II der Stadt Süßen

3.4 Duldungspflicht

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4. Anlagen

- 4.1 Begründung zum Bebauungsplan I+II der Stadt Süßen Stand 10.03.1997, geändert 09.06.1997, 22.09.1997
- 4.2 Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht Hornwiesen I+II Stand 10.03.1997, geändert 09.06.1997, 22.09.1997
- 4.3 Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Hornwiesen 23. 02 1996 und Ergänzung vom 14.02.1997
- 4.4 Ingenieur- und Hydrogeologisches Erschließungsgutachten Gemeinde Süßen, Erschließung des Baugebiets Hornwiesen vom 09.10.1995

Stand: 10.03.1997
geändert: 09.06.1997
23.06.1997
22.09.1997
20.07.1998



Kamm Architekten
Stefan Kamm
Dipl. Ing.Regierungsbaumeister Freier Architekt

Satzung über die Aufstellung der Bebauungspläne "Hornwiesen I und II"

Nach § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert am 20. März 1997 (GBl. S. 101), hat der Gemeinderat der Stadt Süßen am 22. September 1997 die Bebauungspläne "Hornwiesen I und II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne sind die Lagepläne vom 09. September 1996 und vom 10. März 1997, gefertigt vom Stadtbauamt Süßen, maßgebend. Sie sind Bestandteile der Satzung.

§ 2

Inhalt

Der Inhalt ergibt sich aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil in der Fassung vom 10. März 1997, zuletzt geändert am 22. September 1997, gefertigt von Architekt Stefan Kamm, Stuttgart sowie aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Grünordnungsplanes, gefertigt von Landschaftsarchitekt Rainer Rübsamen, Stuttgart, in der Fassung vom 10. März 1997, geändert am 9. Juni 1997 bzw. am 22. September 1997.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungspläne treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Süßen, den 22. Sep. 97


Rolf Karrer
Bürgermeister