

#### Gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**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), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**LBO** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: ca. 1,03 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 16.01.2012

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 19.01.2012

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauBG  
27.01.2012 - 27.02.2012

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:  
27.01.2012 - 27.02.2012  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauBG

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 12.03.2012

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 15.03.2012

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 23.03.2012 -  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 23.04.2012

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB  
23.03.2012 - 23.04.2012

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

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

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

Marc Kersting, Bürgermeister

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

# Stadt Süßen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Im Deutschen Hof - 3. Änderung"  
gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan  
der Innentwicklung

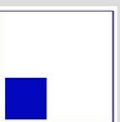
vom 18.06.2012



Maßstab 1:500

baldauf architekten und stadtplaner gmbh

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart  
Tel. 0711/ 96787-0 Fax -22 info@gerdbaldauf.de



**Gesetzliche Grundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**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), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**LBO** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: ca. 1,03 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 16.01.2012

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 19.01.2012

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauBG  
27.01.2012 - 27.02.2012

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:  
27.01.2012 - 27.02.2012  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauBG

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 12.03.2012

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 15.03.2012

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 23.03.2012 -  
23.04.2012  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB  
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB  
23.03.2012 - 23.04.2012

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 18.06.2012

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: 18.06.2012  
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Süßen, den 18.06.2012

Marc Kersting, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB 28.06.2012

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB 23.06.2012

# Stadt Süßen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Im Deutschen Hof - 3. Änderung"

gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan  
der Innentwicklung

vom 18.06.2012



Maßstab 1:500

baldauf architekten und stadtplaner gmbh

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart  
Tel. 0711/ 96787-0 Fax -22 info@gerdbaldauf.de



**STADT SÜBEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„IM DEUTSCHEN HOF  
- 3. ÄNDERUNG“**

**VOM 18.06.2012**

**IM BESCHLEUNIGTEN 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
- Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 
- **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) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Potentialanalyse Einzelhandelsstandort Stadt Süßen, imakomm AKADEMIE GmbH, August 2011

## 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 werden unwirksam.

# 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 MI 1 – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

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

**Nicht zulässig** sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### A1.2 MI 2 – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur als
  - Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoß (§ 1 Abs. 7 BauNVO) in der dafür vorgesehenen Fläche (§ 1 Abs. 4 BauNVO) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.
- Ausnahmen von der horizontalen Situierung der Fläche können zugelassen werden, wenn die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche nicht vergrößert wird.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

**Nicht zulässig** sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- weitere Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügensstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**Definition Verkaufsfläche:**

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Anzahl der Vollgeschosse,
- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Traufhöhe, maximal zulässige Gebäudehöhe

### **A2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß Planeinschrieb Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse sowohl als Höchstmaß als auch als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt (siehe hierzu auch Legende zum Planteil).

### **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH max.) bzw. maximalen Gebäudehöhe (GH max.) entsprechend den Planeinschrieben.

Die Traufhöhe wird zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen am Hausgrund, und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen. Die Gebäudehöhe wird zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen am Hausgrund, und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

## **A3 Bauweise**

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen  
a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 80 m.

## **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 und Baulinien festgesetzt.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil für Teile des Plangebietes eingetragenen Hauptgebäude-richtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

## **A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

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

im **MI 1 Bereich** können offene Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports (Ca = Garagen in Form eines überdachten Stellplatzes, allseitig offen, außer im rückwärtigen Bereich) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im **MI 2 Bereich** sind offene Stellplätze nur auf dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Garagen und Carports sind grundsätzlich unzulässig.

## **A7 Zu- und Abfahrtsverbote / Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### **A7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Planteil festgesetzt.

## **A7.2 Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

## **A8 Freihalten von Sichtfeldern**

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Dachdeckungen**

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

### **A9.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

### **A9.3 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

## **A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht dient für elektrische Leitungen zugunsten der EnBW - AG.

Die Flächen im Bereich des Leitungsrechts können nur im Einvernehmen mit den Neckarwerken bebaut und mit Bäumen bepflanzt werden.



## **A11 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. 25 a und b BauGB)

### **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.

### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

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

### **Pflanzzwang (pz) – Eingrünung**

Die festgesetzten Bereiche sind als Rasen- oder Staudenflächen bzw. als Gehölzflächen anzulegen und zu pflegen.

## **A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallabstrahlende stationäre Anlagen des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs (z.B. Kühlaggregate, lufttechnische Anlagen) sind so auszuführen, dass sie mit ihrem Auslass Richtung Osten (Stellplatzfläche) weisen.

# **B**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1**      **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1**      **Dachgestaltung**

#### **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, für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

#### **Dachdeckung**

Zulässig bei geneigten Dachflächen (25° - 35°) sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente. Reflektierende Materialien sowie blendende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Die Dachflächen von Flachdächern (0° - 10°) sind gemäß Ziff. A9 mindestens extensiv zu begrünen. Werden Anlagen auf den Dächern zur Nutzung regenerativer Energien insbesondere der Solarenergie realisiert, entfällt für diese Flächen die Pflicht der Flachdachbegrünung.

## **B2**      **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden zulässig sowie eine selbständige bauliche Anlage.

An Gebäudefassaden dürfen sie nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden und insgesamt 3/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden bzw. über die Traufkante hinausragen. Die selbständige Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm),
- Werbeanlagen in den pz-Flächen.

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen oder als offene Zäune in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

Mit Einfriedungen ist entlang von öffentlichen Flächen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

### **B4 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## **C HINWEISE**

### **C1 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)

### **C2 Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

### **C3 Kulturdenkmal**

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist das archäologische Kulturdenkmal „abgeg. ‚Deutscher Hof‘ mit mittelalterlichen Vorgängerbauten“ (§ 2 DSchG) vorhanden. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Das Denkmal ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Es ist mit wissenschaftlichen Ausgrabungen im Vorfeld der Bebauung zu rechnen, die sich je nach Befundlage über mehrere Wochen bis Monate erstrecken können. Gegraben wir in diesem Fall ausschließlich die Fläche, die überbaut werden soll. Sollten auch die Parkierungsflächen neu angelegt werden, so sind auch diese Arbeiten zu überwachen, da sich die archäologischen Befunde bis unter die heutige Oberfläche erstrecken können. (Siehe hierzu auch die Handreichung der Landesdenkmalpflege BW und des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft BW für die Beratung von Investoren und den Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen zur Durchführung von Rettungsgrabungen.)

Deshalb ist im Verlauf der Neubebauung jeder Beginn von 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; 0173-9017764; [r.rademacher@landkreis-goeppingen.de](mailto:r.rademacher@landkreis-goeppingen.de)) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86, Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

## **C4 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C5 Geotechnik**

Nach der vorläufigen Geologischen Karte überdecken im Plangebiet quartäre Talfüllungen der Fils (meist sandiger Kies, z.T. überlagert von anmoorigem Auenlehm, lokal mit Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit Gesteine des Mittel- und Unterjuras (Opalinuston-Formation, Jurensismergel-Formation). Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Allgemein ist im Filstal mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versicherungsgutachten empfohlen.

Insbesondere die verwitterten Ton- und Mergelsteine des Opalinuston- sowie des Jurensismergel-Formation bilden einen uneinheitlichen und stark setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfung durch Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Einschnitten rutschanfällig sein. Unter der nur gering mächtigen Jurensismergel-Formation folgen teilweise bituminöse Tonmergelsteine (Ölschiefer) der Posidonienschiefer-Formation. Diese neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation.

Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschiefertechnik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	16.01.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.01.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	27.01.2012-27.02.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	27.01.2012-27.02.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.03.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.2012 – 23.04.2012
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	23.03.2012 – 23.04.2012
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 und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Stadt Süßen, den	.....
Marc Kersting Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

.....  
Marc Kersting  
Bürgermeister

# ANHANG

## Pflanzliste

### Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide (Palmweide)	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Eibe	Taxus baccata
Kornelkirsche	Cornus mas
Berberitze	Berberis vulgaris
Mahonie	Mahonia aquifolium
Buchs	Buxus sempervirens
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerlieder	Buddleja davidii
Grau-Weide	Salix cinerea
Palm-Weide	Salix caprea

Stadt Süßen  
Landkreis Göppingen

## **Bebauungsplan „Im Deutschen Hof, 3. Änderung“**

### **Satzung**

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 18.06.2012 die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Im Deutschen Hof, 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Im Deutschen Hof, 3. Änderung“ mit dem zeichnerischen Teil, Textteil und Begründung vom 18.06.2012.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Im Deutschen Hof, 3. Änderung“ vom 18.06.2012.

### **§ 3 In-Kraft-treten**

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

Süßen, den 19.06.2012

  
Marc Kersting  
Bürgermeister

