

**Stadt Süßen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

„LETTEN REUTE  
EICHHOLZ“,  
1. ÄNDERUNG  
FÜR DEN BEREICH „FRIEDHOFS-  
ENTWICKLUNG DER ZUKUNFT“

**vom 08.04.2019**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

TEXTTEIL

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- 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 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

## 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG „Themenpark Strassacker, Süßen“, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, März 2017
- Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG „Bebauungsplan „Letten Reute Eichholz“, 1. Änderung“, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Januar 2019

## 4 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.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung: **Parkanlage mit Ausstellungsfläche – „Friedhofsentwicklung der Zukunft“.**

Nutzung der privaten Grünfläche:

- Ausstellungsfläche für Trauer- und Erinnerungsorte und Kunst- und Gestaltungsobjekte,
- Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich.

Auf der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche ist eine Parkanlage, die der Ausstellung von Grabzeichen und Kunst- und Gestaltungsobjekten dient mit zugehörigen Aufenthalts- und Verweilbereichen sowie Fußwegen zulässig.

## A2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### A2.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### A2.2 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700–3000 Kelvin) zulässig.

### A2.3 Maßnahme MV1 / MF1 - Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

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

### A2.4 CEF-Maßnahme MV4 – Ersatzbrutplätze für Höhlenbrüter

Es sind mindestens 7 Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.

## **A2.5 Maßnahme MF2 – Bauzeiten-Regelung II**

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen (Gartenhütten) sowie die Beseitigung von Nistkästen ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (d. h. zwischen Ende September – März) zulässig.

## **A2.6 Maßnahme MF3 – Verzicht auf nächtliche Beleuchtung**

Eine nächtliche Beleuchtung der Wasseroberfläche sowie der Waldränder ist während der Aktivitätszeit der Arten (d. h. zwischen April und Oktober) unzulässig.

## **A2.7 CEF-Maßnahme MF5 – Anlage von Ersatzquartieren**

Es sind mindestens 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Typen am Waldrand zu installieren. Die genaue Festlegung von Standort und Anzahl ist durch einen Fledermaus-Experten vorzunehmen.

## **A2.8 Maßnahme VMZ4 - Vergrämuungsmaßnahmen Zauneidechse**

Folgende Konfliktvermeidende Vergrämuungsmaßnahmen sind zugunsten der Zauneidechse durchzuführen. Die Vergrämuungsmaßnahmen dürfen erst durchgeführt werden, wenn die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen funktionsfähig hergestellt sind und die ökologische Funktion bestätigt ist. Die Vergrämuung ist durch eine Erfolgskontrolle zu begleiten.

1. Unterlassung von Maßnahmen (z. B. temporäre Holzablagerungen, usw.), die zu einer Verbesserung oder Eignung der derzeitigen Habitatqualität innerhalb des Eingriffsbereich führen.
2. Entfernung aller im Eingriffs- und im unmittelbar benachbarten Wirkungsbereich vorhandenen Strukturelemente (insbesondere Stein- und Totholzhaufen, Steinplatten, etc.), die als Versteck oder Unterschlupf genutzt werden können. Es ist darauf zu achten, dass keine Winterquartiere beeinträchtigt werden.
3. Entfernung der Gehölze (v. a. Gebüsche, Hecken, Gestrüppe) im Eingriffs- und ggf. im unmittelbar benachbarten Wirkungsbereich außerhalb der Aktivitätsphase (Oktober – Februar). Die Gehölze werden am Stock abgesägt; vorerst keine Rodung der Wurzelstöcke.
4. Die Rodung der Wurzelstrünke kann nach der Winterruhe innerhalb der Aktivitätsphase der Eidechsen (April - September) erfolgen. Die Rodung ist vorsichtig und räumlich so vorzunehmen, dass evtl. vorhandene Tiere in die angrenzenden Tabuflächen oder Ersatzhabitatflächen flüchten können.
5. Abbruch der Fundamente, Mauern und ähnlichen Strukturen. Das Kleingartengelände ist nach der Rodung und Räumung - soweit nötig und möglich - zu planieren
6. Regelmäßige Mahd (Mulchen) der eingesäten Flächen. Wichtig ist, dass auf dem Gelände keine Altgrasstrukturen u. a. vorhanden sind.
7. Nach den Schritten 1 – 6 sind die überplanten Flächen für Zauneidechsen so unattraktiv, dass davon ausgegangen werden kann, dass sich keine Eidechsen im Eingriffsbereich befinden. Vor dem Eingriff ist eine Kontrolle durchzuführen!
8. Das Abschieben des Baufeldes ist von Südosten her zu beginnen und in Richtung der Tabuflächen bzw. der Ersatzhabitate (Richtung Waldrand

bzw. Westen) vorzunehmen. Damit haben evtl. noch vorhandene Tiere die Möglichkeit, in die gewünschte Richtung zu flüchten.

### **A2.9 Maßnahme AMZ2 – Anlage eines Ersatzhabitats**

Dauerhafte Bereitstellung und Entwicklung einer Ersatzhabitatsfläche von ca. 390 m<sup>2</sup>. Hierzu sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Herstellung von Habitatstrukturen mit ca. 10 – 15 Stein-/Totholzhaufen und ruderaler Vegetation.

### **A2.10 Maßnahme AMZ3 – Anlage eines Ersatzhabitats**

Dauerhafte Bereitstellung und Entwicklung einer Ersatzhabitatsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>: neben Sonnenplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten sind mind. 2 Eiablageplätze und 4 Winterquartiere herzustellen. Die terminliche Planung und detaillierte Gestaltung der Fläche ist im weiteren Verfahren in enger Abstimmung zwischen Grünplaner und einem Reptilien-Experten vorzunehmen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtwerbefläche von **1m<sup>2</sup>** zulässig. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf **2,0 m** nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen oder als Zäune in Verbindung mit Bepflanzung, bis zu einer maximalen Höhe von **1,80 m** zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die vorhandene Geländeoberfläche.

# 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 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Auf die zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit - im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar - wird verwiesen (§39 (5) BNatSchG).

## C4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

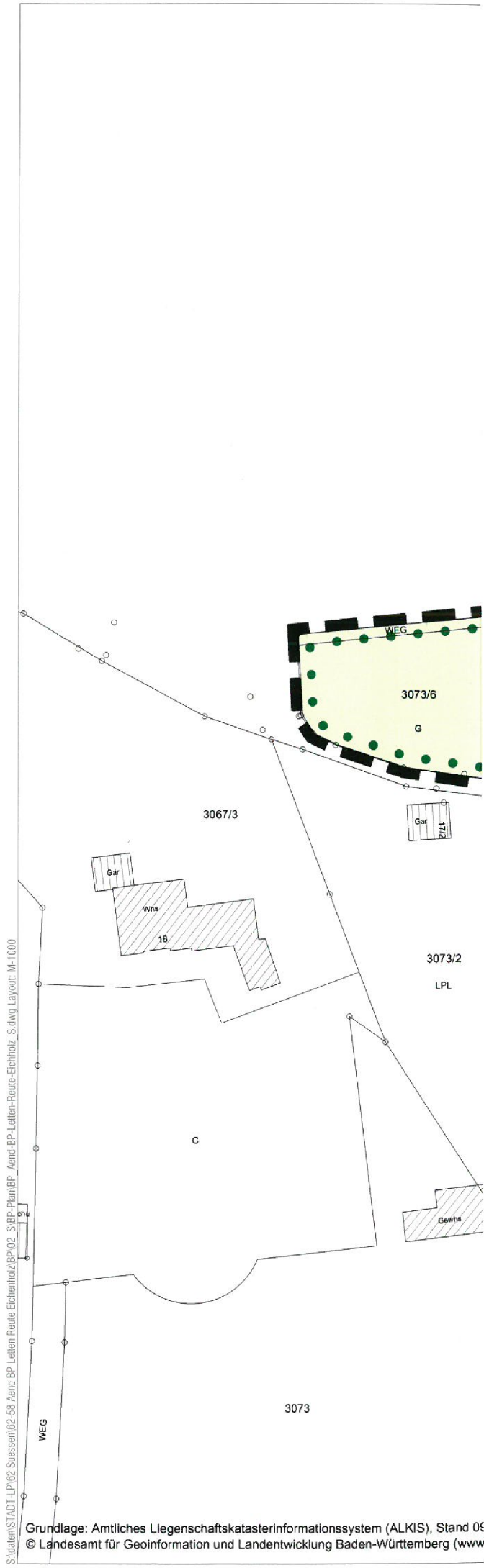
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Für eventuelle Neubauten werden 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	28.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	31.01.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	31.01.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.02.2019 bis 08.03.2019
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	08.02.2019 bis 08.03.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). 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	.....





S:\daten\STADT-LP\02 Süssen\02-59 Aend BP Letten Reute Eichholz\_S.dwg Layout: M:1:000

Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 06  
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www

**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.  
 LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

Fläche: ca. 3.140 m<sup>2</sup>

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
 § 2 Abs. 1 BauGB 28.01.2019

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
 § 2 Abs. 1 BauGB 31.01.2019

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 28.01.2019

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 31.01.2019

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 08.02.2019 bis 08.03.2019  
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB  
 Benachrichtigung und Einholung von 08.02.2019 bis 08.03.2019  
 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

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
 § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 08.04.2019

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:  
 § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 08.04.2019

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
 Süßen, den 09.04.2019  
 Marc Kerstling, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch  
 ortsübliche Bekanntmachung 11.04.2019  
 § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften  
 durch ortsübliche Bekanntmachung 11.04.2019  
 § 10 Abs. 3 BauGB

Maßstab 1:1.000



# Stadt SÜSSEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 "Letten Reute Eichholz" 1. Änderung  
 für den Bereich "Friedhofsentwicklung der Zukunft"  
 vom 08.04.2019

**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