

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„ORTSKERN“

Entwurf vom 07.04.2014

Redaktionell ergänzt am 30.06.2014

vereinfachtes Verfahren nach § 13 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 Verfahrensmerkmale



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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 25.11.2013

4 Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ beurteilt sich die städtebauliche Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach den Festsetzungen des Ortsbauplans (mit Änderungen) aus dem Jahr 1870, sowie nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Hiervon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten, geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

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 – 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,

Ausnahme **zulässig** sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,

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

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

A2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind nur Einrichtungen, Anlagen und Gebäude für öffentliche Verwaltung, Schulen, Kirchen und kirchlich dienenden Zwecken, Sozialen Zwecken, Gesundheitlichen und kulturellen Zwecken zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **MI- Gebiet** sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden an der Stätte der Leistung zulässig.

- An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überragen.
- Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 0,50 m nicht überschreiten.
- Je Fassadeansicht ist im MI- Gebiet eine Werbeanlage mit maximal 2 m² zulässig.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Da das Plangebiet zentral entlang der Hauptstraße liegt wird der spätmittelalterliche Siedlungskern Großsüßen berührt. Deshalb können beim Vollzug der Planung bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen.

Außerdem ist im Fall von archäologische Funde und/oder Befunde Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Im Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmale gemäß DSchG:

- 3M Bereich Kirchstraße 4, 6, Flst.Nr. 112: ehem. Widdumhof mit Vorgängerbauten, § 2 DSchG
- 6M Bereich Bachstraße 44, Flst.Nr. 147, 154, 154/1: ehem. Degenfeldischer Hof mit Vorgängerbauten, § 28 DSchG
- 7M Bereich Heidenheimer Str. 30, Marktstr. 15, 17, Flst.Nr. 138, 147, 148: ehem. Herberge "Zum Schwarzen Adler" mit Vorgängerbauten, § 2 DSchG
- 10M Bereich Kirchstr. 1, Flst.Nr. 110/2: ev. Pfarrkirche St. Ulrich mit Vorgängerbauten, § 28 DSchG
- 11M Bereich Marktstr. 13, Flst.Nr. 127, 149: ehem. ulmisches Amtshaus mit Vorgängerbauten, § 2 DSchG
- 12M (div. Flst.Nr.): Spätmittelalterlicher Siedlungskern Süßen, Pruffall

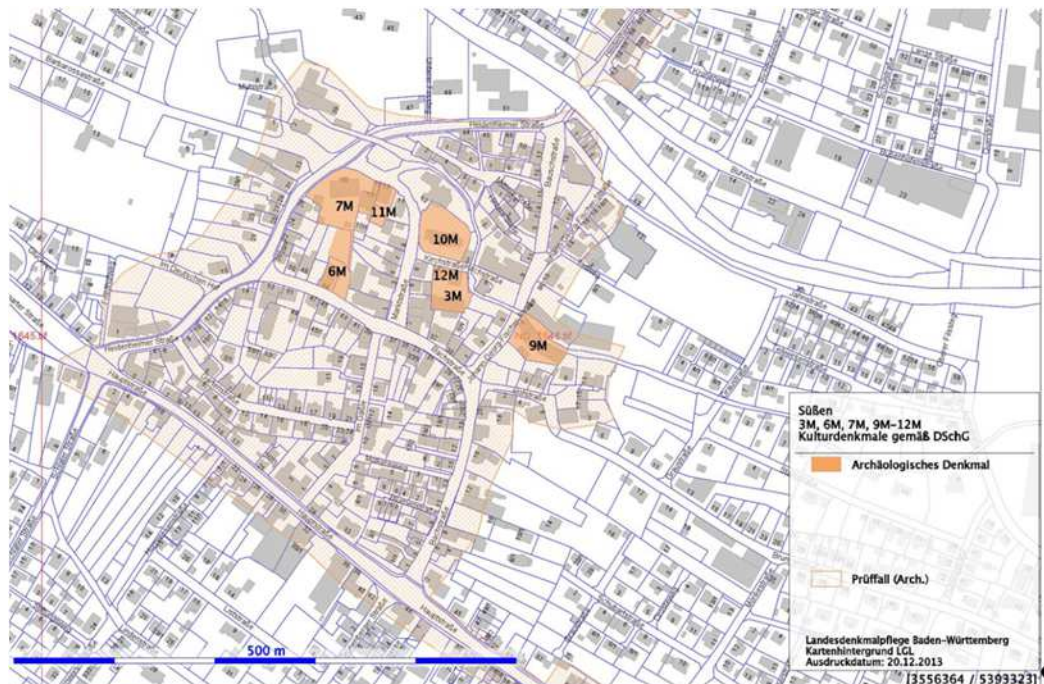


Abb: Quelle Regierungspräsidium Stuttgart

Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedelungsgeschichte von Süßen, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur zu erwarten. An der Erhaltung der ausgewiesenen Kulturdenkmale / Archäolog. Verdachtsflächen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Innerhalb der umgrenzten Bereiche wird deshalb die weitere Beteiligung erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialeien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sind frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) und der Kreisarchäologie (siehe oben) eingereicht werden. Je nach Wertigkeit können frühzeitig im Vorfeld Prospektionsmaßnahmen und Ausgrabungen ggf. auch zu Lasten von Veranlassern notwendig werden.

C2 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich folgende altlastenverdächtige Flächen:

- Chemische Reinigung, Heidenheimer Straße 6 Flächennummer 900.
- Werkzeug- und Vorrichtungsbau, Hauptstr 5 Flächennummer 1002.
- AS Lackierwerkstatt, Bachstraße 41 Flächennummer 3402.

Die Altlastenverdachtsflächen sind im Planteil zum Bebauungsplan als Hinweise aufgeführt.

C3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale Gemäß § 20 DSchG:

- Bachstraße 9, Bauernhaus
- Bachstraße 31, Bauernhaus
- Bachstraße 44 ehemalige Apotheke
- Heidenheimer Str. 30, Rathaus, ehemals Gasthof zum Schwarzen Alder
- Johann-Georg-Fischer-Str.5, Kellerhaus
- Kirchstraße 1, Ev. Pfarrkirche
- Marktstraße 3, Gehöft
- Marktstraße 13, Ehemaliges Pfarrhaus
- Marktstraße 15 und 17 ehemalige Nebengebäude der Herberge „Zum Schwarzen Adler“
- Marktstraße 4, Pumpbrunnen

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil als Nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

An Kulturdenkmälern oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung gelten gegebenenfalls abweichende Regelungen für Werbeanlagen. Zusätzlich ist eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig.

C4 Mittelwasserstand

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft teilweise entlang der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenze des Flurstücks 189 (Mühlbach. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenze zwischen dem Bett eines Gewässers und den Ufergrundstücken, Uferlinie) durch die Linie des Mittelwasserstandes bestimmt wird. Diese kann von der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenze des Flurstücks 189 abweichen.

D VERFAHRENSVERMERKE

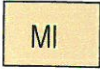
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	11.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	06.12.2013 bis 10.01.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	06.12.2013 bis 10.01.2014
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	10.04.2014
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	22.04. bis 22.05.2014
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	22.04. bis 22.05.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	30.06.2014
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	30.06.2014
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

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

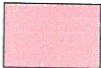
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

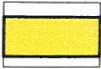
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Überbanhme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlage Denkmalschutz



Bodendenkmale

Örtliche Bauvorschriften

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise



Altlastverdachtsflächen

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), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Fläche: ca. 8,35 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 11.11.2013

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 14.11.2013

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit /Planeinsichtnahme: 06.12.2013 bis 10.01.2014
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 06.12.2013 bis 10.01.2014
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 07.04.2014

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 10.04.2014

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 22.04.2014 bis 22.05.2014
§ 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 22.04.2014 bis 22.05.2014
§ 13 a 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 30.06.2014

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 30.06.2014

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). 01. JULI 2014
Städt. den

Marc Kersting, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung 03. JULI 2014
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung 03. JULI 2014
§ 10 Abs. 3 BauGB

Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern“

Satzung

§ 1

Bestandteile der 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 30.06.2014 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortskern“ als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Ortskern“ vom 07.04.2014, redaktionell ergänzt am 30.06.2014, den Textteil vom 07.04.2014, redaktionell ergänzt am 30.06.2014 und die Begründung vom 07.04.2014, redaktionell ergänzt am 30.06.2014.

§ 3

Inkrafttreten

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

Süßen, den 01.07.2014


Marc Kersting
Bürgermeister

