

STADT SÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN

**RABENWIESEN III
ERGÄNZUNG IM BEREICH LERCHENWEG**

VOM 18.06.2012

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- **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 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung
- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **Flstk. 2710** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011
- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **Flstk. 2711** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011
- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **Flstk. 2713** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011

3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rabenwiesen III“, rechtsverbindlich seit dem 07.11.1980, sind nur die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanergänzung „Rabenwiesen III, Ergänzung im Bereich Lerchenweg“.
Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rabenwiesen III“ bleiben weiterhin bestehen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Grünland“.

A2 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Sondergründungsmaßnahmen

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen sind Altlasten als Folge der alten Hausmüllablagerung aus den 60er Jahren vorhanden. Aufgrund der Setzungsempfindlichkeit des Auffüllgutes sind Sondergründungsmaßnahmen notwendig.

Zu beachten sind die bautechnischen Hinweise der nachfolgend aufgeführten Gutachten, entsprechend der Anlage zum Bebauungsplan:

- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **F1stk. 2711** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011
- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **F1stk. 2713** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011)

A3 Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen sind Altlasten als Folge der alten Hausmüllablagerung aus den 60er Jahren vorhanden.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die nachfolgend aufgeführten Gutachten, entsprechend der Anlage zum Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **F1stk. 2711** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011
- Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **F1stk. 2713** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011

B HINWEISE

B1 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich einer früheren Lehmgrube. Diese Lehmgrube wurde schwerpunktmäßig in den 60 er Jahren durch den städtischen Müll aus der Gemeinde Süßen aufgefüllt. Die Mülleinlagerung wurde nachweislich vor ca. 40 Jahren am Standort abgeschlossen. Die Rekultivierung erfolgte dann anschließend in den 70 er Jahren.

Die Basis aus der Altablagerung ist mit einer Sickerwasserdrainage versehen. Zur Prüfung einer möglichen Schadstoffführung aus diesen Sickerwässern wurden bereits in den 90 er Jahren umfangreiche Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium ausgeführt. Auf der Grundlage dieser damaligen Untersuchungen ist eine Bebauung auf den untersuchten Flurstücken vom Grundsatz her möglich.

Die Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, sowie die Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden mit diesem Bebauungsplan gekennzeichnet. Hier sind die Aussagen der Gutachten gemäß der Anlage zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

B2 Baugrund / Geotechnik

Unterlagert bzw. seitlich anstehend zu den Auffüllungen, bestehend aus den alten Hausmüllablagerung, sind die Verwitterungslehme und Tonsteine des sog. Opalinustons. Bei dem Opalinuston handelt es sich um eine gleichförmige dunkelgraue Tonsteinserie, welche von mehreren Metern mächtigem, weich bis steifen Verwitterungslehm sowie durch verwitterten Tonstein überlagert ist.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen bautechnischen Hinweise, dass das Auffüllgut sehr setzungsempfindlich ist und hierauf nicht gegründet werden kann. Die Gründung ist entsprechend auf die besondere Problematik abzustimmen. Bei konkreter Planung sollte der Statiker Rücksprache mit dem Gutacher aufnehmen. Die Lastabtragung soll entweder in den verwitterten Tonstein oder, bei fehlendem Untergeschoss, über Brunnengründung dorthin abgetragen werden. Ein ergänzendes Baugrundgutachten wird dem Bauherrn empfohlen.

(siehe Gutachten, gemäß Anlage zum Bebauungsplan)

B2 Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand anzutreffen. Bei Unterkellerung von Gebäuden sind besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen – Druckwasser – erforderlich. Die Gebäude sind daher mit wasserdichten Kellern herzustellen (weiße Wanne).

B3 Altlastensituation und Bewertung des Flurstücks 2710

Ein Altlastenverdacht auf Flst. 2710 hat sich **nicht** bestätigt. Für die Bebauung mit Einfamilienhaus mit Hausgarten oder Kinderspielplatz bestehen hieraus **keine Auflagen**.

Für den südlichen und südwestlichen Teilbereich des Flurstückes ist jedoch nicht

auszuschließen, dass hier bereits angrenzende Auffüllungen der Altablagerung Rabenwiesen anstehen. Auf die Bewertung und Empfehlungen des Gutachtens entsprechend der Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.
(siehe Anlage zum Bebauungsplan : Gutachten Altlastensituation und Bewertung der Bebaubarkeit durch ein Einfamilienhaus am **Flstk. 2711** Lerchenweg, Baugebiet Rabenwiesen in Süßen, Geologisches Büro Dr. Behringer, Aalen vom 22.02.2011)

C VERFAHRENSVERMERKE

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	11.04.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	20.04.2011
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	11.04.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	20.04.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	03.05.2011 – 03.06.2011
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	03.05.2011 – 03.06.2011
erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	23.04.2012
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	26.04.2012
erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	11.05.2012 – 25.05.2012
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	11.05.2012 – 25.05.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	18.06.2012

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen)
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Süßen, den

Marc Kersting, Bürgermeister

19.06.2012

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

Süßen, den

Marc Kersting, Bürgermeister

28.06.2012

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).

Fläche: ca. 2984 m²

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
 § 2 Abs. 1 BauGB 11.04.2011

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
 § 2 Abs. 1 BauGB 20.04.2011

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
 § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB 11.04.2011

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
 § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 20.04.2011

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
 § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 03.05.2011 - 03.06.2011
 Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB 03.05.2011 - 03.06.2011

erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
 § 4a Abs. 3 BauGB 23.04.2012

erneute ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
 § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB 26.04.2012

erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
 § 4a Abs. 3 BauGB 11.05.2012 - 25.05.2012
 erneute Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 § 4a Abs. 3 BauGB 11.05.2012 - 25.05.2012

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

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
 Süßen, den 19.06.2012
 Marc Kersting, Bürgermeister

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

Stadt Süßen Bebauungsplan



Rabenwiesen III
 Ergänzung im Bereich
 Lerchenweg
 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



Stadtplanungsamt Süßen, Göppingen, 18.06.2012, 11:00 Uhr, 1:500, M 1:500

Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan „Rabenwiesen III - Ergänzung im Bereich Lerchenweg“

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 Ergänzung des Bebauungsplans „Rabenwiesen III - Ergänzung im Bereich Lerchenweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Rabenwiesen III - Ergänzung im Bereich Lerchenweg“ vom 18.06.2012, den Textteil vom 18.06.2012 und die Begründung vom 18.06.2012.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Rabenwiesen III - Ergänzung im Bereich Lerchenweg“ vom 18.06.2012.

§ 3 In-Kraft-treten

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

Süßen, den 19.06.2012

Marc Kersting
Bürgermeister

