

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.01.1997 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Süßen beschlossen und am 23.01.1997 in den Süßener Mitteilungen Nr. 4/1997 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.02.1997 bis 21.02.1997 durch öffentliche Auslegung.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.03.1997 einschließlich Begründung, Grünordnungsplan und Anlagen wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 10.03.1997 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.03.1997 in den Süßener Mitteilungen Nr. 11/1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.03.1997 einschließlich Begründung, Grünordnungsplan und Anlagen wurde von Montag, den 24.03.1997 bis Donnerstag, den 24. April 1997 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 12.05.1997 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.1997 als Satzung beschlossen.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 04.06.1998 in den Süßener Mitteilungen Nr. 23/1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Süßen, den 2. Juni 1998

Rolf Karrer
Bürgermeister



Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV 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) gem. (§ 4 BauNVO)

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

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf im Plangebiet (G) (§ 9 (1) 5 BauGB)

1.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf in Plangebiet (F) in der EG-Ebene kann ein Kindergarten eingeschossig vorgesehen werden (§ 9 (1) 5 BauGB)

1.1.4 Fläche für ein Parkdeck Plangebiet (K) (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

Teilgebiet A _{1,2,3,4} :	max. 16 Wohneinheiten
Teilgebiet B ₂ :	max. 6 Wohneinheiten
Teilgebiet B _{1,3} :	max. 4 Wohneinheiten
Teilgebiet B ₄ :	max. 2 Wohneinheiten
Teilgebiet C _{1,2} :	max. 10 Wohneinheiten
Teilgebiet C _{3,4} :	max. 2 Wohneinheiten
Teilgebiet D _{1,2,3} :	max. 2 Wohneinheiten
Teilgebiet E ₁ :	max. 3 Wohneinheiten bzw. max. 4 Wohneinheiten mit TG in Nachbarschaft
Teilgebiet E _{2,3,4} :	max. 4 Wohneinheiten

Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

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

1.9.1 Oberirdische Leitungsrechte für Oberflächenwasser über die Verdunstungs- und Versickerungsflächen

Hinweis: für die Oberflächenentwässerung sind Leitungsrechte über die Privatgrundstücke z.T. entlang der Gebäude erforderlich. Sie sollen im einzelnen bei der Grundstücksvergabe geregelt werden.

1.9.2 Geh- und Fahrrechte

1.9.3 Unterirdische Leitungsrechte für Kabel (Telekommunikation, Fernsehen, Elektrizität)

1.9.4 Leitungsrechte für die Frischwasserversorgung

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

gemäß Eintragungen im B-Plan Stand 20.01.1997, geändert 10.03.1997, 14.03.1997 und Anlage Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht Stand 20.01.1997, geändert 14.03.1997. Der Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht ist Bestandteil des B-Planes, da er ergänzende Festsetzungen enthält.

1.11 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 (zeichnerisch im Lageplan nicht dargestellt) erforderlich.

Hinweis:

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

1.12 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.

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

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

Ausnahme Laden/Café/Büro - Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen: die EFH darf zugunsten der Laden/Café/Büro Geschoßhöhe entsprechend den Bedingungen niederer gewählt werden (Teilgebiet F).

Erdüberdeckungen der Tiefgaragen mindestens 0,4m Erdschicht.

Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV 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, D

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 6,0 m.

Firsthöhe nicht höher wie 7,4 m (siehe Zeichnung 1).

Teilgebiete A, C, E, H

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 8,6 m.

Bei C, E:

Das letzte Stockwerk muß talseitig um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen (siehe Zeichnung 2).

Bei A, H:

Das letzte Stockwerk muß zur Erschließungsstraße (Straße mit Gehweg) zugewandten Seite hin um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen (siehe Zeichnung 2).

Teilgebiete F

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 9,6 m.

Das letzte Stockwerk muß zu einer Seite um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen.

Teilgebiete G,

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 6,5 m.

Teilgebiete K

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 3,0 m.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Es sind nur Pult-, Flach-, Tonnen- 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.

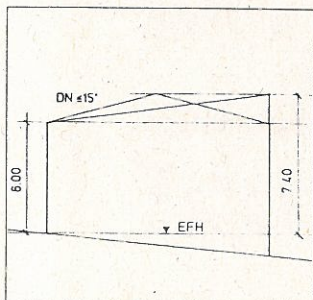
Die Traufen müssen straßenseits in einer Linie durchlaufen (bei Häusern mit einer Länge unter 15m). Bei Häusern mit einer Länge über 15 m ist der Dachrand entsprechend der inneren Erschließung zu gliedern und evtl. in der Höhe zu versetzen.

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

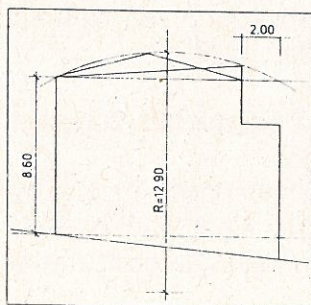
Die Dachrichtungen sind entsprechend den Festsetzungen im B-Plan zu wählen.

Zeichnungen zu 2.1/2.2

Zeichnung 1:



Zeichnung 2:



Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

2.6.5 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. Abstand zur Straße min. 5 m falls nichts anderes in den Plänen festgesetzt ist. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte sind zu begrünen.

2.6.6 (§ 74 (1) 1 LBO) Private Park- und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Pflaster mit Rasenfugen).

2.7. Verdunstungs und Versickerungsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für die Verdunstungs und Versickerungsflächen auf den öffentlichen Grünflächen und auf privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt:

- Gestaltung als flache ca. 30 cm tiefe Mulden mit Erdmaterial und Steinen;
- Längsprofil so, daß Oberflächenwasser von den umgebenden baulichen Anlagen zum tiefsten Punkt des Baugebietes fließen kann. Gefälle aber nicht über 3%. Zur Verhinderung von zu hohem Gefälle sind Abtreppungen aus Erdmaterial und Steinen oder Holz einzubauen.
- Recht der Stadt, Oberflächenwasser von anderen Baugrundstücken auf und über diese Flächen zu leiten und zum Zweck der Überprüfung das Recht, diese Flächen zu betreten (oberirdisches Leitungsrecht).
- Unterirdische Leitungsführung von Gebäude zu Mulde ist nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig.
- Flächen entsprechend den Eintragungen im B-Plan

Hinweis:

Die Abstände von Mulden und Rigolen zum Baufenster selbst sind teilweise sehr gering. Es sind hier erhöhte Maßnahmen zum Schutz gegen das Eindringen von Feuchte in den Untergeschossen erforderlich (z.B. WU -Beton).

2.8 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.

2.9 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:

Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

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.

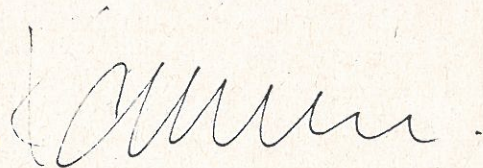
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- 3.5. Im Zuge des Raumordnungsverfahrens der 110 KV-Leitung Plochingen-Amstetten wird die Verlegung parallel zur B 10 neu vorgesehen und derzeit vom Budeseisenbahnamt abgeklärt, ob ein Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der Trasse notwendig ist oder ob durch Dienstbarkeitsverträge die Verlegung rechtlich abgesichert werden kann.

4. Anlagen

- 4.1 Gestalterisches Leitbild für das Baugebiet Rabenwiesen in Süßen
4.2 Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht Rabenwiesen IV Stadt Süßen
Stand 20.01.1997, geändert 14.03.1997
4.3 Lärmschutzgutachten Bebauungsplan Rabenwiesen vom 19.02.1996 mit
Ergänzungen vom 20.08.1996, und 25.09.1996
4.4 Ingenieur- und hydrogeologisches Erschließungsgutachten vom 09.10.1995

Stand: 20.01.1997
geändert: 10.03.1997
14.03.1997



Kamm Architekten
Stefan Kamm
Dipl. Ing.Regierungsbaumeister Freier Architekt

Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Rabenwiesen IV"; Teilgebiete H1, A2 und E2

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.83 (GBI. S. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.99 (GBI. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Süßen in öffentlicher Sitzung am 19. Juli 1999 die Änderung des Bebauungsplanes "Rabenwiesen IV", Teilgebiete H1, A2 und E2 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 14.12.1998, geändert am 12.04.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 14.12.1998, geändert am 12.04.1999.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.95 (GBI. S. 617) handelt, wer aufgrund den von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Süßen, den 20. Juli 1999

Wolfgang Lützner
Bürgermeister

