

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitsstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)

LBO vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Fläche: ca. 3,55 ha

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat: 16.01.1989 § 2 (1) BauGB

Vorgezogene Bürgerbeteiligung: 28.03. - 11.04.1989 § 3 BauGB

Letzter Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat: ~~13.12.1999~~ § 3 BauGB

Letzte Öffentliche Auslegung: ~~10.01.2000 bis 24.01.2000~~ § 3 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes: ~~29.04.2002~~ § 10 BauGB

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: ~~29.04.2002~~ § 10 BauGB

öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes: ~~08.05.2002~~ § 10 BauGB

öffentliche Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften: § 10 BauGB
~~08.05.2002~~

Inkrafttreten des Bebauungsplanes: ~~08.05.2002~~ § 10 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften: ~~08.05.2002~~ § 10 BauGB

Ausgefertigt,
Süßen, den ~~07.05.2002~~


Wolfgang Lützner, Bürgermeister

STADT SÜßEN

BEBAUUNGSPLAN
„RIEDSTRASSE -
TECKSTRASSE“

ÖRTLICHE BAUVOR-
SCHRIFTEN
„RIEDSTRASSE-
TECKSTRASSE“

ENTWURF VOM 25.02.2002

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
 3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB98)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950).
- **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. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8.08.95 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan

In Ergänzung des Lageplanes wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ und GFZ siehe Einschrieb im Lageplan.

Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet: max. Gebäudehöhe (Firsthöhe – FH) 9,50 m.
Gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe aus.

A3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NN. Die EFH darf höchstens 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

A4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Gerätehütten.

A5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich und gelten auch für die Stellung baulicher Anlagen.

A7 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

A8 Freizuhaltende Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn die Anpflanzung, Einfriedigung, etc. nicht mehr als 0,70 m über die Straßenhöhe ragt.

A9 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsberuhigende Elemente in der Fahrbahn sollen die Gestaltung einer Wohnstraße mit Multifunktion verdeutlichen).

A10 Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

A10.1 Pflanzgebot

Maßnahme für die öffentliche Grünfläche / Spielplatz:

Es sind Gehölze neben bzw. zwischen den Spielbereichen auf mindestens 30 % der Gesamtfläche anzulegen und krautreicher Landschaftsrasen anzusäen.

Maßnahme für die Privatgrundstücke:

Pro Ar der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Abpflanzung der Grundstücke ist grundsätzlich an mindestens zwei Seiten auf jedem Grundstück vorzusehen.

A10.2 Pflanzbindung

Bei der Pflanzbindung handelt es sich um bestehende Einzelbäume.

Die Bepflanzung (Bestand und Neupflanzung) ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden. Der Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen muss entsprechend DIN 18920 (bzw. RAS LG4) sichergestellt werden.

A10.3 Fassadenbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mind. 20 % der Fassaden sind zu begrünen

A10.4 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer, Garagen, Carports sind extensiv zu begrünen.

A11 Private Erschließungswege

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fuß- und Radwege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

An den Gebäuden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Flächen für Sonnenkollektoren.

B2 **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dacheindeckung sind rotbraune Materialien zu verwenden. Dachaufbauten (Dachgauben) müssen zum Ortsgang einen Abstand von mind. 2,00 m, zum First von mind. 0,50 m und zur Traufe von mind. 0,90 m einhalten. Die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. $\frac{1}{2}$ der Traufseite betragen. Die Breite eines Zwerchgiebels darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch max. 5,00 m betragen. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten (z.B. Schleppgaube oder Stehgaube) gestattet.

B3 **Dachform, Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan

B4 **Werbeanlagen und Warenautomaten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sie sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern, mit einer max. Größe von insg. 1 m² zulässig. Pro Gebäudefassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie darf bis max. 4,0 m über der Straßenoberkante angebracht werden. Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig.

B5 **Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

B6 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis max. 1,0 m Höhe in Form von Hecken, eingegrüntem Maschendrahtzäunen oder Holzzäunen zulässig.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- Zisternen

Brauchwasserzisternen müssen für jedes Gebäude für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung eingebaut werden. Die Größe ist nach den Regeln der Technik im Bauantrag nachzuweisen. Es werden Retentions-Zisternen empfohlen.

B8 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

B9 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

C1 Begrünung

Es wird empfohlen keine exotischen Gehölze bei Anpflanzungen zu verwenden (siehe Ausschlussliste des Grünordnungsplans).

C2 Grundwasserschutz

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Während der Bauzeit ist eine vorübergehende Grundwasserabsenkung zulässig. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – untere Wasserbehörde- einzureichen.

Entlang der Kanäle darf keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mind. alle 50 m ein Sperriegel einzubauen.

C3 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsmaßnahmen auf seinem Grundstück

zu dulden.

C4 Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen.

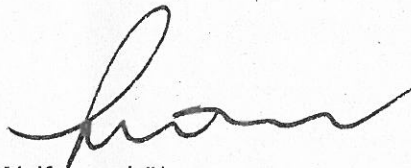
C5 Dachaufbauten

Auf die angefügten Schemazeichnungen zu Dachaufbauten wird verwiesen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen baurechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

Ausgefertigt:

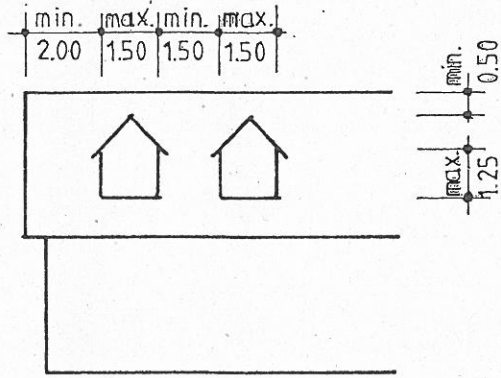
Süßen, den 10 7. Mai 2002



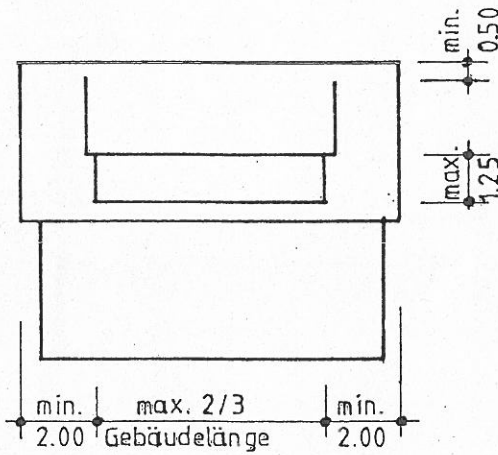
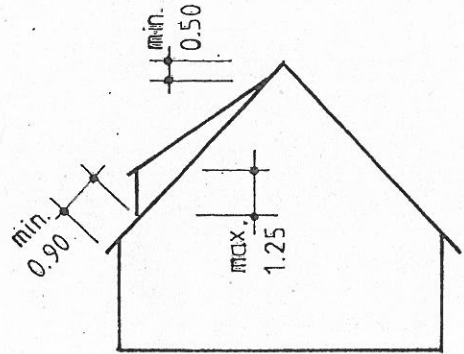
Wolfgang Lützner
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Ried-/Teckstraße

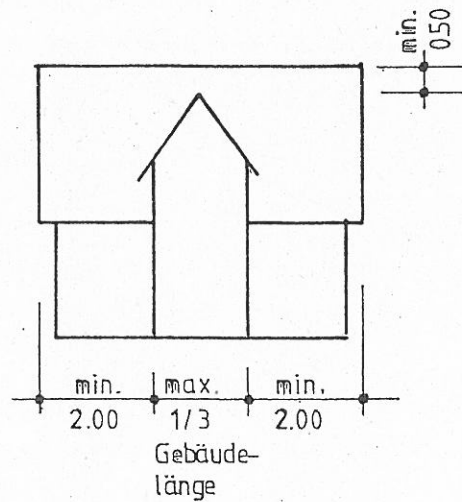
Gestalterische Vorgaben der Dachaufbauten



Regelquerschnitt



Schleppgaube



Zwerchgiebel