

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

KREIS GÖPPINGEN

STADT SÜßEN

GEMARKUNG SÜßEN

BEBAUUNGSPLAN

„Riedstraße / Teckstraße West“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

SIMONE NEUHOLD
FREIE ARCHITEKTIN
LANGESTR. 41
73079 SÜßEN

Ausarbeitung

VTG STRAUB
INGENIEURGESELLSCHAFT
HERMANN SCHWARZ STR. 8
73072 DONZDORF

GEFERTIGT:
02.03.2004

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereichs
 - 2.2 Beschreibung des Gebiets
3. Flächennutzungsplan
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
5. Städtebauliches Konzept
6. Planinhalt und Festsetzungen
 - 6.1 Bebauung
 - 6.2 Verkehr
 - 6.3 Grünflächen
 - 6.4 Schutzstreifen entlang des Schweinbachs
 - 6.5 Gestalterische Festsetzungen
 - 6.6 Begründung der Planungsrechtlichen Vorschriften
 - 6.7 Begründung der Bauordnungsrechtlichen (örtlichen) Bauvorschriften
7. Kennzeichnungen
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Erschließung
 - 9.3 Ver- und Entsorgung
 - 9.3.1 Wasserversorgung
 - 9.3.2 Strom
 - 9.3.3 Gas
 - 9.3.4 Telekommunikation
 - 9.3.5 Entwässerung
 - 9.4 Ausgleichsmaßnahmen
10. Kosten und Finanzierung

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Riedstraße / Teckstraße West“ ist die Absicht der Stadt Süßen der Bevölkerung weitere zentrumsnahe Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Süßen am 8.07.2002 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans:

Vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden sich die Flurstücke:

2074 und 2075.

Teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden sich die Flurstücke:

74 – Riedstraße und 2067 - Teckstraße

Die Fläche des Plangebiets umfasst 0,8 ha.

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet „Riedstraße / Teckstraße West“ liegt südwestlich der Stadtmitte.

Im Norden wird das Gebiet durch die Riedstraße abgegrenzt, an die sich bestehende Wohnbebauung anschließt. Im Osten schließt sich das Gebiet „Riedstraße / Teckstraße“ an (Allgemeines Wohngebiet).

Das Plangebiet wird im Süden durch die Teckstraße abgegrenzt.

Die westliche Abgrenzung bildet der Schweinbach (Gewässer 2. Ordnung), der durch einen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite geschützt wird.

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher als Gärtnerei genutzt. Die Flurstücke 2074 und 2075 befinden sich im Privateigentum.

Von der Topographie her kann das Gebiet als eben bezeichnet werden

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft, an der die Städte Donzdorf, Lauterstein und Süßen sowie die Gemeinde Gingen beteiligt sind, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus diesem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Süßen der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Süßen ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets.

Entsprechend der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes,
- die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Schaffung gesunder und attraktiver Wohnverhältnisse
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Schaffung und Erhalt von Natur- und Landschaftselementen im Plangebiet und deren Integration in das Gesamtkonzept

5. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist eine höherwertige Bebauung geplant. Die Lage am Schweinbach mit einer nach Westen hin angrenzenden Grünfläche ermöglicht eine gute Wohnqualität.

Die geplante Wohnbebauung wird großteils durch Einzelbaufenster strukturiert. Die Ausrichtung der einzelnen Baufenster erfolgt in südlicher bzw. südwestlicher Richtung.

Die Bebauung des Gebiets kann mit Einzel-, Doppel oder Reihenhäusern erfolgen. Im gesamten Plangebiet sollen ca. 15 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Die durchschnittliche Größe dieser geplanten Grundstücke liegt zwischen 2 und 7 Ar, wobei bei den Grundstückszuschnitten auf eine gute Ausnutzungsmöglichkeit geachtet wurde.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße von der Ried- zur Teckstraße, die als Wohn- und Spielstraße ausgewiesen wird. Von hier aus werden die Grundstücke durch zum Teil private Stichstraßen angebunden. Eine Mittelererschließung ist durch die geringe Breite des Plangebietes nicht sinnvoll.

Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße werden einige öffentliche Stellplätze angeordnet.

Im Übergangsbereich zum Schweinbach ist ein Grüngürtel vorgesehen. Diese Fläche wird als Pflanzgebiet ausgewiesen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen

Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, bezogen auf die Straßenhöhe, festgelegt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgelegt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

Im Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt, dadurch wird eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern ermöglicht.

Gebäude- bzw. Firstrichtungen werden im Plan nicht festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster ist die Stellung der Gebäude hinreichend genau definiert.

Für die Garagen werden im Plan Flächen ausgewiesen. Darüber hinaus sind sie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es werden weiter Regelungen über Nebenanlagen, die Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie der Straßenbeleuchtung getroffen.

Weitere Festsetzungen betreffen den Schutzstreifen entlang des Schweinbachs und Maßnahmen der Grünordnung.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Die Begründung zu den einzelnen Punkten der Planungsrechtlichen Vorschriften erfolgt unter Punkt 6.6.

6.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl von der Riedstraße im Norden als auch von der Teckstraße im Süden. Diese beiden Anschlüsse werden durch eine Erschließungsstraße verbunden.

Diese Straße soll nur der Erschließung des Plangebiets dienen. Sie wird als Wohn- und Spielstraße mit einer Breite von 4,5 m ausgebaut.

Die weitere Erschließung der Grundstücke erfolgt über Sichtstraßen, die sich zum Teil im Privateigentum befinden sollen.

6.3 Grünflächen

Das Plangebiet wird gegen den Schweinbach mit einem Grünstreifen abgegrenzt. Diese Flächen befinden sich im Privateigentum und sind von den Grundstückseigentümern zu bepflanzen.

6.4 Schutzstreifen entlang des Schweinbachs

Der am Westrand des Gebiets verlaufende Schweinbach wird durch einen 10 m breiten Gewässerschutzstreifen geschützt. Dieser Streifen ist identisch mit o.g. Grünfläche (s. 6.3). Um den Lauf des Gewässers nicht zu beeinträchtigen ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Flächen befinden sich auch weiterhin im Privateigentum. Die vorgesehene Maßnahme verbessert die vorhandene ökologische Struktur des Schweinbaches und erhält überwiegend die in Fließrichtung rechts eingetretene Überflutungsfläche infolge des Hochwasserereignisses vom August 2002.

6.5 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

In den Örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt:

Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig. Für Garage sind auch Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer bewegt sich im Bereich von 25° - 30°, die Dachneigung für Pultdächer darf maximal 15° betragen. Es werden Festlegungen über die Gestaltung der Dachaufbauten getroffen.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Die maximale Gebäudehöhe sowie eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden weiter Festlegungen getroffen über die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, Einfriedigungen, Außenantennen, Niederspannungsleitungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen und Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.

Die Begründung zu den einzelnen Punkten der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften) erfolgt unter Punkt 6.7.

6.6 Begründung der Planungsrechtlichen Vorschriften

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BAUGB und BAUNVO 1990

1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(6) Nr.1-BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Begründung:

Die Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, da der Hauptnutzungszweck das Wohnen sein soll.

Die Unzulässigkeit von Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik. Sie sind an dieser Stelle, bezogen auf den Gesamtort, falsch platziert.

Aus diesen Gründen sind diese Nutzungen in diesem Bereich unzulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 A BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BAUNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgelegt.

*Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2.
Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend Planeinschrieb*

Begründung:

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Situation.

1.2.0 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(2) BauNVO

Im Planbereich wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung:

Durch die gewählte Bauweise wird einerseits der Bestand weiterentwickelt, als auch der sorgsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

1.3.0 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BAUNVO in Form von Gebäuden, sofern sie nicht in Garagen integriert bzw. unmittelbar an diese angebaut sind, nicht zugelassen.

Einfriedigungen sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Pro Baugrundstück ist außerdem im Bereich der Terrassen ein Abstellraum mit einer max. Tiefe von 1,0 m, einer max. Höhe von 2,5 m und einem max. Volumen von 7 m³ als Grenzbau zulässig, der gleichzeitig als Sichtschutz dienen kann.

Begründung:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen wie auch aus ökologischen Gründen nicht weiter überbaut werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen Abstellräume an Garagen angebaut bzw. in diese integriert werden sowie die Abstellräume im Bereich der Terrassen von der Größe her definiert werden.

1.4.0 Garagen § 12 BauNVO

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Lageplan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Begründung:

Um die Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche zu steuern und um einer Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus vorzubeugen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen im Plan Flächen für Garagen ausgewiesen.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

1.5.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich übernommen und gilt nur als Vorschlag.

Begründung:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird separat geplant und soll nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

**1.6.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt.

Der hierfür erforderliche Fundamentbeton befindet sich innerhalb der Privatgrundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen.

1.7.0 Straßenbeleuchtung § 126 Abs.(1) BauGB

Die Masten für die Straßenbeleuchtung werden auf den Privatgrundstücken angebracht. Diese sowie die hierfür erforderlichen Fundamente sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen.

1.8.0 Schutzstreifen § 9 Abs.(1) Nr. 24 BAUGB

Zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Schweinbaches (§ 68b WG), zur Erhaltung der natürlichen Rückhalteflächen im Hochwasserfall (§ 32 WHG) und zur Unterhaltung des Gewässers (§ 30 WHG) dürfen in dem ausgewiesenen Schutzstreifen (siehe Planzeichnung) keine Veränderungen vorgenommen werden. Dazu zählen insbesondere der Umbruch von Grünland bzw. die gärtnerische Nutzung sowie jegliche Bebauung und Nebenanlagen wie z.B. Zäune, Hecken, Mauern, Treppen, Kompostanlagen, Geschirrhütten, Bodenbefestigungen /- versiegelungen, Aufschüttungen und Ablagerungen jeglicher Art.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Begründung:

Ökologie: Fließgewässer, ihre Uferzonen und ihre Randbereiche sind hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Erst das Zusammenwirken dieser Bereiche ist grundlegende Voraussetzung für ein intaktes Ökosystem Fließgewässer. Bebauungen, Versiegelungen und gärtnerische Nutzung stehen einer natürlichen Entwicklung des Gewässers entgegen.

Hochwasser: Um die Überflutungsgefahr für die Anwohner im geplanten Baugebiet insbesondere aber auch unterhalb der Brücke im Zuge der Riedstraße nicht zu verschärfen, sind die vorhandenen natürlichen Überschwemmungsflächen als Rückhalteflächen zu erhalten. Innerhalb dieser Überflutungsflächen dürfen deshalb keine Veränderungen vorgenommen werden, die sich auf den Hochwasserabfluss nachteilig auswirken können. Nebenanlagen wie Geschirrhütten, Zäune, Mauern, Treppen, Aufschüttungen und Ablagerungen verringern einerseits den natürlichen Rückhalteraum und führen andererseits zu einem Aufstau und damit zu einer höheren Wasserspiegellage. Gärtnerische Nutzungen führen bei Hochwasser zu einem Abtrag des Bodens der sich wie gehabt im Bereich des Brückenbauwerks ablagern und damit zu einer Querschnittsverengung führen kann. Ablagerungen in Form von Kompostlegern oder durch Gras- und Gehölzschnitt schwimmen bei Hochwasser auf und können zu einer Verstopfung der Riedstraßenbrücke führen.

Unterhaltung: Die Unterhaltung des Schweinbachs obliegt der Stadt Süßen. Zur Unterhaltung des Gewässers gehören die Reinigung und Erhaltung des Gewässerbettes, die Sicherung der Ufer und der Vorländer, die Beseitigung von Störungen des Wasserablaufes sowie die naturnahe Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerbettes und der Ufer. (§47 WG) Für diese Arbeiten muss das Gewässer zugänglich sein. Andererseits übernimmt ein naturnah entwickelter Gewässerrandstreifen Sicherungsfunktionen und stabilisiert das Gewässerbett, sodass sich der Aufwand der Gewässerunterhaltung verringert.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

1.9.0 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.(1) Nr. 25

1.9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg) § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Für die Bepflanzung der Pflanzgebotflächen (pfg) sowie bei der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:
(s. auch Ziff. 2.1.3, 2.2.0 und 2.3.0)

Die Artenauswahl erfolgt differenziert nach dem Standort im Planungsbereich; sie ist im Freiflächenplan zu nennen.

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Syringa vulgaris</i>	- Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wassersneeball

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u. a.)

Begründung:

Eine standortgerechte Begrünung trägt der Artenerhaltung der einheimischen Flora und Fauna bei.

1.9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Baugrundstücke und Pflanzgebotflächen § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Im Planbereich ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind im Lageplan bereits Baumstandorte ausgewiesen, so können diese angerechnet werden.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Für die im Bereich der Pflanzgebotflächen festgesetzten Einzelbäume gilt nachfolgende Liste entsprechend.

Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling

Neben den vor genannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumsorten zulässig.

Begründung:

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Gleichzeitig wird die Sonneneinstrahlung durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung; gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Durch Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Eine ausreichend große Baumscheibe gewährleistet den Schutz und die Versorgung des Wurzelraums mit Wasser und Nährstoffen und fördert die gesunde Entwicklung des Baumes.

6.7 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

*Als Dachform sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 25° – 30°.
Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt maximal 15°.
Für Garagen und Carports sind nur Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig.*

Begründung:

Der Dachneigungsbereich und die Dachformen sollen einerseits gängige Haustypen, als auch eine ökologisch betonte Bauweise zulassen. Weiter soll eine einheitliche Gestaltung des Plangebiets erreicht werden.

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Für die Deckung der geneigten Dächer ist reflektierendes und grellfarbiges Material nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen gestalterischen und ökologischen Belangen.

2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Fassadenbegrünungen sind zulässig (Pflanzen s. Pflanzliste unter Ziff. 1.9.1)

Begründung:

Fassadenbegrünungen sind zulässig, da die bedeutendste Wirkung von Gebäudebegrünungen die Vermeidung von Luftverunreinigungen am Entstehungsort ist, d.h. die Bindung von Staub und Schwermetallen an den Blättern.

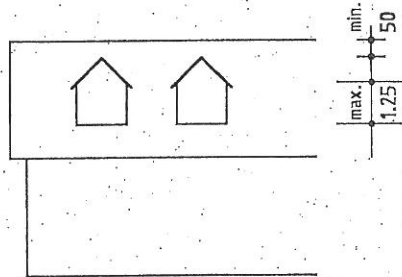
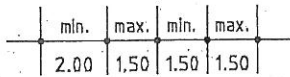
Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des Gebietes geleistet. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassadenbegrünung als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
 Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
 Begründung - Stand 02.03.2004

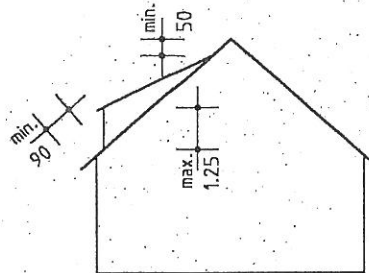
2.1.4 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Dachaufbauten müssen zum Ortsgang einen Abstand von mind. 2,0 m, zum First von mind. 0,5 m und zur Traufe von mind. 0,9 m einhalten. Die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 2/3 der Traufseite betragen. Die Breite eines Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,0 m betragen.

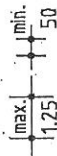
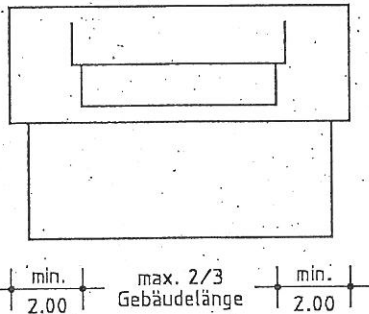
Beim Bau von Dachaufbauten sind nachfolgend aufgeführte gestalterische Vorgaben einzuhalten:



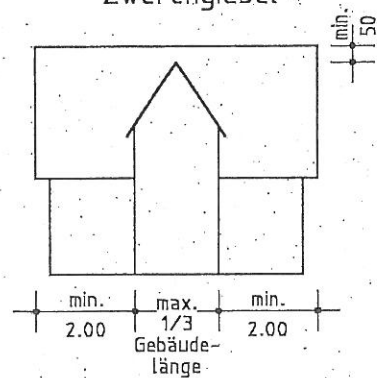
Regelquerschnitt



Schleppgaube



Zwerchgiebel



Begründung:

Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

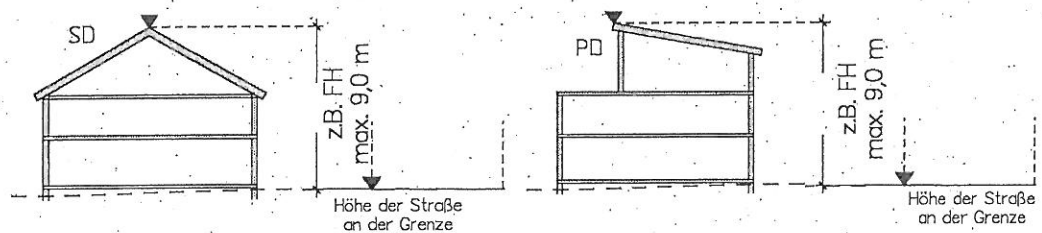
2.1.5 Höhenfestlegung / Traufhöhen (TH) § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude festgelegt. Zum Schutz vor Hochwasser wird zusätzlich eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert, die nicht unterschritten werden darf (siehe Planeinschrieb).

Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Höhe der Straßen an der Grundstücksgrenze.

Die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) beträgt 9,0 m.

s. nachfolgende Skizze:



Begründung:

Diese Festsetzung wird einerseits aus städtebaulichen Gründen getroffen andererseits soll eine gute Ausnutzung der Baufläche möglich sein.

Die Festlegung einer Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe dient dem Schutz der geplanten Wohngebäude vor Hochwasser.

2.2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs.(1) LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat unter Berücksichtigung der Pflanzlisten unter Ziff. 1.9.1 und 1.9.2 zu erfolgen.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Insbesondere ist ein Schnitt durch das Gebäude mit dem geplanten Höhenversatz zum Gewässerschutzstreifen darzustellen.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

Begründung:

Die gärtnerischer Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird festgelegt um ein positives Erscheinungsbild des Gebiets zu erreichen. Gleichzeitig dienen diese Flächen dem Klimaschutz. Die Begründungen zu den Punkten 1.9.1 – 1.9.2 gelten hier entsprechend.

Die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplätze, Zufahrten und Wege wird gefordert, um eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit eine Erhaltung der Grundwasserneubildung zu fördern.

Eine Darstellung in den Bauvorlagen, dokumentiert die geplanten Maßnahmen und sichert deren Umsetzung.

2.3.0 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Sträuchern oder als geschnittene Hecken (auch mit innenliegendem Flechtzaun) zu gestalten. Die Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Fläche haben.

Gegenüber Nachbargrenzen sind nur Laubhecken oder Einfriedigungen aus Holz jeweils bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der Pflanzliste unter Ziff. 1.9.1 zu treffen.

Einfriedigungen sind nur außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen ins Umfeld. Gleichzeitig wird die Funktion des Gewässerschutzstreifens gesichert.

2.4.0 Außenantennen § 74 Abs.(1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient gestalterischen Belangen

2.5.0 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Begründung:

Die Festsetzung dient gestalterischen Belangen

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

**2.6.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs.(3)
Nr. 2 LBO**

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne mit Retentionsteil zu erstellen.

Je 100 m² versiegelter Flächen sind 2 m³ Retentionsraum herzustellen. Je 100 m² versiegelter Flächen dürfen 0,2 l/s aus der Zisterne abgeleitet werden.

Begründung:

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser aus den öffentlichen Straßen wird über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Öffentliche Stellplatzflächen werden versickerungsfähig ausgebaut. Niederschlagswasser aus versiegelten Privatflächen wird ebenfalls der Kanalisation zugeführt. Zur Vermeidung von hydraulischen Spitzenbelastungen sind Retentionszisternen auszubilden.

2.7.0 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Stützmauern sind nur außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung soll eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen ins Umfeld sichern und gleichzeitig den nachbarschaftlichen Belangen gerecht werden.

2.8.0 Aufschüttungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Auffüllungen sind nur außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient sowohl der ruhigen Gestaltung der Geländeoberfläche als auch dem Schutz von Grund und Boden entsprechend dem Bodenschutzgesetz. Gewässerschutzstreifen siehe Punkt 1.8.0

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

2.9.0 Stellplätze § 74 Abs.(2) Nr. 2 LBO

Aufgrund der beengten Verkehrssituation wird die Errichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben.

Begründung:

Diese Regelung wird aus Verkehrsgründen festgesetzt. Da die öffentlichen Verkehrsflächen bewusst möglichst gering gehalten werden, soll der ruhende Verkehr auf den Privatflächen Platz finden und nicht den Verkehrsfluss behindern.

7. Kennzeichnungen

Die Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs.(5) BauGB ist in diesem Plangebiet nicht erforderlich

8. Nachrichtliche Übernahmen

Im Textteil wird im Abschnitt 3 - Hinweise das „Merkblatt Boden“ des Landratsamts Göppingen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden aufgenommen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.
Die Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen ist vorgesehen.

9.2 Erschließung

Die geplante Verkehrserschließung wird im Abschnitt 6.2 – Verkehr erläutert

9.3 Ver- und Entsorgung

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke wird durch den Anschluss an das örtliche Netz, das hierfür ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt.

Stadt Süßen / Gemarkung Süßen
Bebauungsplan „Riedstraße / Teckstraße West“
Begründung - Stand 02.03.2004

9.3.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Neckarwerken – Energieversorgungs AG sichergestellt. Im Plangebiet selbst wird keine neue Umformstation erforderlich sein.

9.3.3 Gasversorgung

Für die Versorgung mit Gas ist die Energieversorgung Filstal zuständig. Ein Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz wird überprüft.

9.3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz ist möglich.

9.3.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über das bestehende Leitungsnetz abgeführt.

Das Dachwasser wird in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken gesammelt und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeleitet.

9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Bau im Bestand. Eine Ausgleichsbilanzierung ist hierbei nicht erforderlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine ökologische Aufwertung des Schweinbachs und die Herstellung einer naturgerechten Uferbepflanzung mehr als kompensiert.

10. Kosten und Finanzierung

Die kommunal anfallenden Kosten sind in den Haushaltsstellen für das Haushaltsjahr 2004 vorgesehen. Die Kostenregelung erfolgt über einen Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer.

11. Anlagen

