

STADT SÜSSEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„SCHELMENWASEN
ERWEITERUNG“**

VOM 23.03.2009

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anhang zum Bebauungsplan
 - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensvermerke
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- **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 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung Teil I
- Begründung Teil II: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schelmenwasen Erweiterung“, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, vom 23.03.2009
- Artenschutzrechtliche Überprüfung nach Art. 12 u. 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie zum Bebauungsplan „Schelmenwasen Erweiterung“ Stadt Süßen, Büro Naturkonzept, Luis G. Sikora, Reutlingen, Stand Juli 2008
- Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Schelmenwasen“, 73079 Stadt Süssen, Hans Gropper Beratender Ingenieur, Göppingen, Stand 03.09.2008

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

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 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

- Lagerhäuser, soweit sie nicht einem bestehenden Betrieb aus dem gesamten Gewerbegebiet Schelmenwasen zugeordnet werden können,
- selbständige Lagerplätze,
- offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen, in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelnutzungen, soweit sie nicht nachfolgend unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit **nicht zulässig**:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Obergrenze der Baumassenzahl,
- Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.). Die Gebäudehöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. First) gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße.

Die Gebäudehöhe kann für technisch bedingte Aufbauten bis zu max. 10% der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen unzulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 FNL 1 – Randeingrünung/Wasserableitung/Versickerungsfläche

Der in diesem Bereich vorhandene Wassergraben mit Randvegetation ist unverändert zu erhalten und in gleicher Weise bis zum Schweinbach zu verlängern. Die Fläche soll durch natürliche Sukzession zur Hochstaudenflur entwickelt werden. Aufkommende Wildgehölze sind im Abstand von mehreren Jahren zu entfernen. Das unbelastete Oberflächenwasser der Bauflächen ist in den Graben einzuleiten, wo es zurückgehalten, teilweise versickert und zum Schweinbach abgeführt wird.

A7.2 FNL 2 – Bachsaum

Der Schweinbach und seine naturnahen Uferbereiche sind zu erhalten. Das Ufergehölz (Geschütztes Biotop) ist durch natürliche Sukzession weiterzuentwickeln und zu ergänzen.

A7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, ausgenommen Flächen von technischen Aufbauten, sind auf einer kulturfähigen humushaltigen Substratschicht von mind. 8 cm dauerhaft extensiv zu begrünen.

A7.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur gedrosselt in die Vorfluter des Schweinbachs (Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgräben) einzuleiten.

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung vorzusehen oder Retentionszisternen auf dem Grundstück anzulegen.

Kann in Ausnahmefällen das Oberflächenwasser einzelner Grundstücke aufgrund der Topographie nicht in den Regenwasserkanal bzw. die Entwässerungsgräben gedrosselt eingeleitet werden, so ist die gedrosselte Einleitung in die Mischwasserkanalisation der Siemensstraße ausnahmsweise zulässig.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind zu beschichten oder müssen in anderer Weise behandelt sein. Für die untergeordneten Dachflächen gelten keine Einschränkungen bezüglich des Materials.

A7.5 Außenbeleuchtung / Werbeanlagen

Für die gesamte Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen, etc.) des Plangebiets sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Leuchten (Natrium-Hoch- oder besser Natrium-Niederdruck-Lampen) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Süßen und der Versorgungsträger zu belasten.

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A9.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzenliste für die Pflanzzwänge (pz) ist in der Anlage tabellarisch zusammengefasst.

Pflanzzwang 1 (pz1): Gehölzstreifen / Randeingrünung

Die mit pz1 gekennzeichneten Bereiche sind vollflächig (1 Pflanze / 1,5 m²) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzenliste mit Gehölzen ausschließlich autochthoner Herkunft (aus regionalen Genbeständen vermehrt) zu bepflanzen. Das Befahren der Flächen sowie Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Werbeanlagen sind in den pz1-Flächen nicht zulässig.

Pflanzzwang 2 (pz2): Straßen- und Wegebegleitgrün

Die Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Stellplätze, sofern sie begrünt ausgeführt werden (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) sowie Zu- und Abfahrten sind innerhalb der pz2-Fläche zulässig.

Pflanzzwang 3 (pz3): Begrünung unbebauter Grundstückflächen

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

Auf den Baugrundstücken ist je begonnener 1250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4,0 m² nicht unterschreiten.

Bäume aus Pflanzgebot pz1 sind nicht anrechenbar.

Pflanzzwang 4 (pz4): Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Auf den dargestellten Standorten sind Laubbäume entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4,0 m² nicht unterschreiten. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich um bis zu 5 m verschoben werden.

Pflanzzwang 5 (pz5): Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, ausgenommen Flächen von technischen Aufbauten, sind auf einer kulturfähigen humushaltigen Substratschicht von mind. 8 cm dauerhaft extensiv zu begrünen.

Pflanzzwang 6 (pz6): Fassadenbegrünung

Öffnungslose, zur freien Landschaft hin orientierte Wand- und Fassadenflächen mit einer Gesamtfläche von 60m² oder mehr sind zu mindestens 70% zu begrünen.

Folgende Pflanzenarten eignen sich zur Begrünung:

Hedera helix

Efeu (Selbstklimmer)

Parthenocissus tricuspidata „Veitschii“

Wilder Wein (Selbstklimmer)

Polygonum aubertii

Knöterich (benötigt Rankhilfe)

Lonicera spec.

Geißblatt (benötigt Rankhilfe)

Aristolochia durior

Pfeifenwinde (benötigt Rankhilfe)

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachneigung**

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).

B1.2 **Dachdeckung**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind zu beschichten oder müssen in anderer Weise behandelt sein. Für die untergeordneten Dachflächen gelten keine Einschränkungen bezüglich des Materials.

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Flachdächer von 0°-10° sind zu begrünen.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden bzw. als Fahnenmasten zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie insgesamt 3/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden bzw. über die Traufkante/Attika hinausragen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden. Sie sind 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzupflanzen, soweit sie innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot erstellt werden.

Die Höhe darf bis zu 1,5 m betragen.

B3.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Offene Pkw-Stellplätze und Hofflächen die nicht als Lagerflächen genutzt werden und nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind generell mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

C HINWEISE

C1 Hinweis für die Gewerbegebiete

Innenstadt- und Nahversorgungsrelevante Branchen (Sortimente von innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Bedeutung)

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Reformwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekenwaren,
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,
- Spiel- und Schreibwaren, Bücher und Bastelartikel,
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Surfboards, Fahrräder,
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.,
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren,
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger,
- optische und feinmechanische Erzeugnisse,
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur),
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation,
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

C2 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

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.

Der Baubeginn der Erschließungsarbeiten ist dem Kreisarchäologen Herrn Dr. Rademacher mitzuteilen.

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 der Meldepflicht unterliegen.

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen ist zu beachten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(§ 1a Abs. 2 BauGB).

C4 Grundwasserschutz

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) anzuzeigen.

C5 Nutzung regenerativer Energien

Die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Für eine effektive Nutzung von Solarenergie wird weiterhin empfohlen die Dächer möglichst nach Süden auszurichten und Schornsteine wegen der Verschattung im Bereich der Norddächer anzuordnen. Durch Nutzung der umweltfreundlichen Sonnenenergie können wertvolle Ressourcen geschont und Emissionen verringert werden.

C6 Nutzung von Erdwärme durch Erdsonden

Erdwärme ist die in Form von Wärme gespeicherte Energie unterhalb der festen Erdoberfläche. Die Nutzung von Erdwärme gewinnt immer mehr an Bedeutung. Bei dieser Art der Energiegewinnung wird Primärenergie durch den Einsatz einer regenerativen Energiequelle gewonnen. Dies bringt positive Umweltauswirkungen mit sich (z.B. Schonung fossiler Energiequellen, Verminderung der CO₂-Emission) und ist deshalb gesamtökologisch wünschenswert. Auch in Baden-Württemberg werden zunehmend Anlagen zur Nutzung von Erdwärme realisiert.

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). In Abhängigkeit von der Gestaltung und Ausführung einer Anlage gelten neben dem Wasserrecht auch bergrechtliche Vorschriften, die sich insbesondere aus dem Bundesberggesetz (BBergG) in Verbindung mit dem Lagerstättengesetz in der jeweils geltenden Fassung ergeben.

Um die Genehmigung von Erdwärmesonden weiter zu erleichtern, wurde im Wassergesetz für Baden-Württemberg ein vereinfachtes Erlaubnisverfahren für hydro-

geologisch günstige Gebiete integriert. Bei der zulassungsrechtlichen Beurteilung sind Schäden und Beeinträchtigungen von den natürlichen Lebensgrundlagen z.B. in Wasserschutzgebieten abzuwenden. Andererseits ist gerade bei der Erdwärmennutzung zu berücksichtigen, dass die Erschließung regenerativer Energiequellen wichtigen umweltpolitischen Belangen dient. Dies gilt es bei der Abwägung mit anderen öffentlichen Interessen wie dem vorsorgenden Grundwasserschutz und einer einwandfreien Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen.

Jedes Vorhaben zur Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesonden ist bei der unteren Verwaltungsbehörde (Landratsamt) anzuzeigen, für grundstücksübergreifende Projekte und Bohrungen über 100 m Tiefe sind die Antragsunterlagen auch beim LGRB vorzulegen. Der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ kann beim Ministerium für Umwelt und Verkehr unter poststelle@uvm.bwl.de bestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers genießt oberste Priorität.

Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf nicht tangiert werden, sämtliche Bohrungen müssen mit dem Erdreich der darüber liegenden Arietenkalk-Formation eingestellt werden. Evtl. vorgesehene Erdwärmennutzungen sind daher als konkrete Bohranzeigen beim Landratsamt Göppingen einzureichen, diese werden dann an das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weitergeleitet. Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Göppinger Mineralwasservorkommens ist jedoch mit entsprechenden Restriktionen (Beschränkung der Endteufe), ggf. auch mit der generellen Ablehnung der Sonden zu rechnen.

C7 Geotechnik

Die Planfläche (Gewerbegebiet) liegt am Westrand von Süßen und der Filstalaue zwischen dem Schweinbach und dem Feldweg am Fuß der Immenhalde. Hier treten mehrere Meter mächtige Talablagerungen der Fils (Auelehm, Kiessande) auf. Darunter folgen Mergel- und Tonsteine des höheren Schwarzen Jura. Das Grundwasser hat sich etwas auf die Fils bzw. den Schweinbach als Vorfluter eingestellt. Mit jahreszeitlichen Schwankungen der Grundwasserstände um 1 m ist zu rechnen. Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Zum Bebauungsplan wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ist der Anlage zum Bebauungsplan beigelegt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Untergrund im Untersuchungsbereich wird bestimmt vom Filskies mit seinen wechselnden bindigen Anteilen („Leberkies“). Im hangseitigen Teil wird der Filskies überlagert von einer bindigen Deckschicht. Angaben für Bauwerke, den Kanalbau und den Straßenbau liegen im Kapitel 3.3 des Gutachtens vor. Beispielsweise dürfen Böschungen, z. B. bei Baugruben oder Kanalgräben, 35° Neigung nicht überschreiten. Andernfalls müssen sie verbaut werden.

Im Untersuchungsbereich ist der Leberkies durch die tonige Matrix im Allgemeinen dicht. Die Versickerung von Regenwasser ist eingeschränkt. Systeme zur gedrosselten Ableitung von Regenwasser sind jedoch sinnvoll. Sie sollten möglichst weit talwärts nahe dem Schweinbach angeordnet werden. Eine großzügige Pufferung und ein Überlauf sind erforderlich.

In konkreten Bauvorhaben sollte ein Baugrundgutachter hinzugezogen werden. Nach DIN 1054 dürfen bei der Erkundung Abstände von 20 bis 40 m nicht unterschritten werden. Die DIN 4020 sieht eine Erkundungstiefe von mindestens 6 m unter Gründungssohle vor. Die tragfähigkeitsbestimmenden Parameter Konsistenz und Lagerungsdichte müssen erkundet werden, z. B. mit Rammsondierungen. Das geologische Modell des Baugrundes als Grundlage für die bautechnischen Empfehlungen resultiert aus punktuellen Aufschlüssen. Eine Überprüfung ist während den Bauarbeiten sinnvoll. Eine Rücksprache mit dem Gutachter wird empfohlen, insbesondere wenn Abweichungen festgestellt werden.

(siehe: Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Schelmenwasen“, 73079 Stadt Süßen, Hans Gropper Beratender Ingenieur, Göppingen, Stand 03.09.2008)

C8 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzvolumen für anfallendes Tageswasser einzubauen.

Durch die Nutzung von Regenwasser wird die Ressource Trinkwasser geschont. Weiterhin wird durch diese Empfehlung die Hochwasserproblematik in Kanalisation und Vorflutern reduziert.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	21.07.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	31.07.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	08.08. bis 08.09.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	25.07. bis 08.09.2008
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	24.11.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	04.12.2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	12.12.08 bis 30.01.09
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	12.12.2008 bis 30.01.2009
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	

Süßen, den

Wolfgang Lützner, Bürgermeister

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

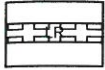
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Süßen, den

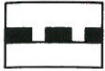
.....
Wolfgang Lützner
Bürgermeister

.....
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

Sonstige Planzeichen



Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

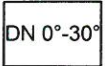


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



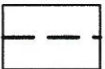
Dachneigung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Örtlichen Bauvorschriften

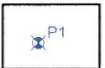
Hinweise



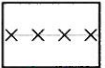
unverbindlicher Parzellierungsvorschlag



Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)



Grundwasserpegel



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen



Biotop Nr. 7324-117-2477
(§ 32 NatSchG)

Nutzungsschablone

GE	GH max. = 12m
0.6	5.0
a	DN 0°-30°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bau-massenzahl
Bauweise	Dachneigung

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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).

LBO vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Fläche: ca. 4,05 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 21.07.2008

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 31.07.2008

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
§ 3 Abs. 1 BauGB Planeinsichtnahme: 08.08. bis 08.09.2008

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
§ 4 Abs. 1 BauGB 25.07. bis 08.09.2008

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 3 Abs. 2 BauGB 24.11.2008

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 3 Abs. 2 BauGB 04.12.2008

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 3 Abs. 2 BauGB 12.12.08 bis 30.01.09

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen
von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
12.12.08 bis 30.01.09

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 23.03.2009

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 23.03.2009

Planverfasser:
Prof. Dr. Ing. Gerd Balkauf Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Süßen, den 24.03.2009.

Wolfgang Lützner, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 02.04.2009

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 02.04.2009

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen
Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

ANHANG PFLANZLISTE

Bei der Bepflanzung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten mit möglichst autochthoner Herkunft zur Anwendung kommen, d.h. Gehölzarten, die möglichst aus regionalen Genbeständen vermehrt worden sind. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Zur freien Landschaft
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15	X	X
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30	X	X
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X	
	<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X	
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30		X
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20		X
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30		X
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15-20		X
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X	
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	20-30		X
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia'	Esche	-20	X	
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche	-20	X	
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westh. Glorie'	Esche	-20	X	
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25		X
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25		X
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15		x
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30	X	x
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30	X	X
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25		X
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25	X	X
	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X	
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30		x
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30		x
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5	X	X
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8	X	X
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn	2-5		X
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliher Weißdorn	1-5		X
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	4-6		X
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	2-4		x
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	1-5		X
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	2-5		X
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3		X
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	2-4		x
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	1-3		X
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	2-4		X
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	3-5		X
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	5-10		X
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2-7	X	X
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	2-4		X

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe, 2002
 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001
 Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten, LFU, Karlsruhe, 1992.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schelmenwasen Erweiterung"

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 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 23.03.2009 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Schelmenwasen Erweiterung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Schelmenwasen Erweiterung" vom 23.03.2009, den Textteil vom 23.03.2009 und die Begründung mit Umweltbericht vom 23.03.2009.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

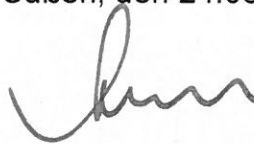
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Schelmenwasen Erweiterung" vom 23.03.2009.

§ 3

Inkrafttreten

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

Süßen, den 24.03.2009


Wolfgang Lützner
Bürgermeister

