

**Stadt Süßen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„SCHELMENWASEN ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG“**

**Erneuter Entwurf vom 10.02.2014**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13 A BauGB**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

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



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **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)
- **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), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,73).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan „Schelmenwasen - Erweiterung“ 1. Änderung, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner Welzheimer Straße 13 70188 Stuttgart, Stand 04.09.2013
- Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange – Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Überprüfung 2008, Stand Juli 2013
- Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Schelmenwasen“, 73079 Stadt Süßen, Hans Gropper Beratender Ingenieur, Göppingen, Stand 03.09.2008
- Einzelhandelskonzept Stadt Süßen, imakomm AKADEMIE GmbH, Stand Mai 2012
- Entwässerungsplanung Ingenieurbüro, WOLFGANG BÜRKLE, Stand September 2013

## **5 Geltungsbereich**

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# 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, Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind** (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweise Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, 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 betragen.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Tankstellen,
- 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,
- 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 Einzelhandelsnutzungen, soweit sie nicht unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden.

## **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,
- Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe.

### **A2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

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.

## **A3 Bauweise**

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

- 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)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **A6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Gehölzstreifen / Rand-eingrünung**“

In der öffentlichen Grünfläche sind naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 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.

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

#### **Dachdeckungen**

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. **Außenbeleuchtung**

### **A7.2 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen, etc.) des Plangebiets sind energiesparende, streulichtarmer und insektenverträgliche Leuchten (z. B. LED-Lampen) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

## A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen (LR1 und LR2) sind gemäß Planeintrag mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Süßen (SuEnergie) und des Zweckverbandes Landeswasserversorgung zu belasten.

LR2:

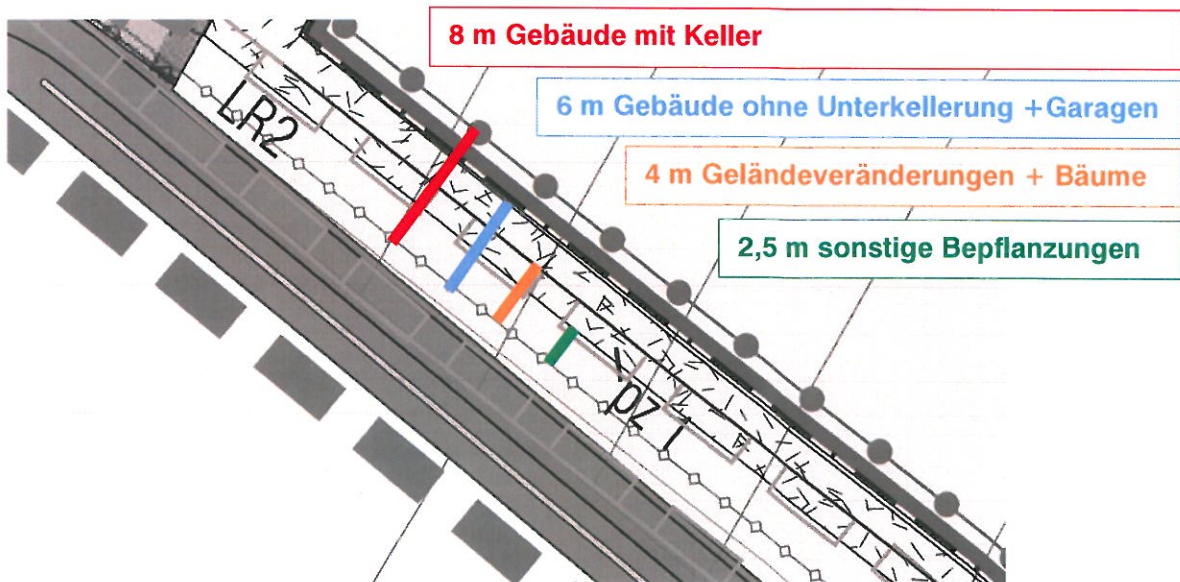
Zum Schutz der wichtigen Trinkwasserleitung ist grundsätzlich ein Bauabstandsstreifen von 8,00 m beiderseits der LW- Leitungssachse für unterkellerte Gebäude und Gebäude mit Hochwertiger Nutzung einzuhalten. Nicht unterkellerte Gebäude sowie Nebenanlagen und Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten (siehe Abgrenzung der Nutzung Planzeichnung).

Innerhalb des Schutzstreifens von 4,00 m beiderseits der LW-Leitung sind folgende Anlagen, Maßnahmen unzulässig.

- Geländeänderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen),
- Großkronige Bäume,

Sonstige Bepflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m von der Stammachse zur Leitungsaußenhaut einhalten.

Schematische Skizze zur Erläuterung: Abstände zur LW- Leitungssachse



## **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. 25a 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.

#### **Pflanzzwang 1 (pz1): Gehölzstreifen / Randeingrünung**

Die mit pz1 gekennzeichneten Bereiche sind vollflächig (1 Pflanze / 1,5 m<sup>2</sup>) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzliste 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.

Auf 70% der festgesetzten pz2 Flächen sind Stellplätze, sofern sie begrünt ausgeführt werden (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) sowie Zu- und Abfahrten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Bäume aus Pflanzgebot pz1 sind nicht anrechenbar.

#### **Pflanzzwang 4 (pz4): Einzelbäume auf privaten 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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### **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 60m<sup>2</sup> oder mehr sind zu mindestens 70% zu begrünen.

*Folgende Pflanzenarten eignen sich zur Begrünung:*

<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu (Selbstklimmer)</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitschii“	<i>Wilder Wein (Selbstklimmer)</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Knöterich (benötigt Rankhilfe)</i>
<i>Lonicera spec.</i>	<i>Geißblatt (benötigt Rankhilfe)</i>
<i>Aristolochia durior</i>	<i>Pfeifenwinde (benötigt Rankhilfe)</i>

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachneigung**

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.,
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

##### **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. (siehe auch Punkt A7.1)

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind 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 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

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 2,00 m betragen.

### **B3.2 Oberflächen Beläge für 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**

Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

## C2 Bodendenkmale

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schelmenwasen Erweiterung“ wurden wie vom Regierungspräsidium Stuttgart angeregt im November 2008 Baggersondage durchgeführt. Hierbei wurden keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes festgestellt. Da nicht die gesamte Fläche des Plangebietes untersucht werden konnte und archäologische Funde in anderen Bereich nicht auszuschließen sind wird auch weiterhin auf das angezeigte Vorgehen hingewiesen.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte 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.

## C3 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Kompensationsmaßnahme „Abtrag von Oberboden auf ca. 2,6 ha und fachgerechter, 20 cm starker Auftrag auf stadteigene Ackerflächen „ wird für den Planbereich geplant und umgesetzt. Die Kulturbodenarbeiten in allen Baustadien sind durch einen Fachbauleiter Boden zu überwachen (bodenkundliche Baubegleitung). Die Belange des Bodenschutzes sollen in der Ausschreibung der Erdarbeiten berücksichtigt werden. Bei der Erschließung sind die Baustellenflächen zu minimieren und klar zu begrenzen, damit die für die Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Böden auf den Baugrundstücken geschont werden. Die Konzepte für Abtrag und Auftrag der Böden sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

## **C4 Grundwasserschutz**

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

## **C5 Nutzung der Solarenergie**

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 CO<sub>2</sub>-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 hydrogeologisch 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](mailto: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 .

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Nach Einschätzung des Landratsamt Göppingen kommt im Plangebiet die Arietenkalk-Formation in ca. 50 m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu berücksichtigen.

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 Filstalau 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 1m 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 Fils Kies mit seinen wechselnden bindigen Anteilen („Leberkies“). Im hangseitigen Teil wird der Fils Kies 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 wäh-

rend 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.

## **C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Süßen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.



## **D** VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	08.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	11.07.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	19.07.2013 bis 19.08.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	19.07.2013 bis 19.08.2013
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	24.10.2013
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	04.11.bis 04.12.2013
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	04.11.bis 04.12.2013
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 u. § 4a BauGB	10.02.2014
Erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 . § 4a Bau GB	21.02. bis
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 . § 4a BauGB	21.02. bis 14.03.2014
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf von und Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a BauGB	21.02..bis 14.03.2014.

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 07.04.2014  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 07.04.2014  
§ 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 entspricht (Ausfertigung).

Söben, den

08. APR. 2014.

  
Marc Kersting, Bürgermeister



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

10. APR. 2014

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

10. APR. 2014

# E ANHANG

## Pflanzliste

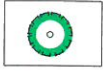
Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen:

PFLANZGRUPPE	BOTANISCHER NAME	DEUTSCHERNAME
<b>BÄUME I. ORDNUNG</b>	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
	Betula pendula	Birke
	Fagus sylvatica	Torbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Populus alba	Silber-Pappel
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Weiß-Weide
	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	
<b>BÄUME II. ORDNUNG</b>	Acer campestre	Feldahorn
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Salix caprea	Salweide (Palmweide)
	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere	
<b>OBSTBÄUME</b>	Juglans regia	Walnuß
	Malus in Sorten	Apfel
	Prunus in Sorten	Pflaume, Zwetschge
	Prunus in Sorten	Kirsche
	Pyrus in Sorten	Birne
<b>STRÄUCHER</b>	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Rosa rubiginosa	Weinrose	

	Berberis vulgaris Buxus sempervirens Hippophae rhamnoides Amelachier lamarckii Buddleja davidii Hamamelis mollis Salix cinerea Salix caprea	Berberitze Buchs Sanddorn Felsbirne Sommerflieder Zaubernuss Grau-Weide Palm-Weide
<b>BODENDECKER</b>	Hedera helix Vinca minor	Efeu Immergrün
<b>KLETTERPFLANZEN</b>	Hedera helix Parthenocissus in Arten Polygonum aubertii Lonicera spec. Aristolochia durior	Efeu Wilder Wein Knöterich Geißblatt Pfeifenwinde

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

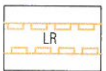


Pflanzzwang (pz4)  
Einzelbäume privat (siehe Textteil)



Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil)  
pz 1 : Gehölzstreifen/Randeingrünung  
pz 2 : Straßen- und Wegebegleitgrün

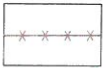
### Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung, keine Kellergeschosse zulässig  
siehe auch Textteil zum Bebauungsplan Ziffer A8  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen,



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung"  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften "Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung"

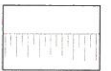
### Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

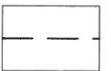


0°-30°  
Dachneigung

## Hinweise



Böschungen



unverbindlicher Parzellierungsvorschlag



rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Schelmenwasen Erweiterung"

Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone

GE | GH max.

Baugebiet | maximale Gebäuhöhe

### 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).

LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: 3,5 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 08.07.2013

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 11.07.2013

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit /Planeinsichtnahme: 19.07.2013 bis 19.08.2013  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 19.07.2013 bis 19.08.2013  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 21.10.2013

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 24.10.2013

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 04.11.2013 bis 04.12.2013  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 04.11.2013 bis 04.12.2013  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durch den Gemeinderat:  
§ 4a Abs. 3 BauGB 10.02.2014

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung:  
§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB .....

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs:  
§ 4a Abs. 3 BauGB 21.02. bis 14.03.2014

Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung  
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB 21.02. bis 14.03.2014

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 07.04.2014

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:  
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 07.04.2014

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Sußen, den 10. APR. 2014

Marc Kersting, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB 10. APR. 2014  
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Stadt Süßen  
Landkreis Göppingen

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“**

### **Satzung**

#### **§ 1 Bestandteile der 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 07.04.2014 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“ vom 10.02.2014, den Textteil vom 10.02.2014 und die Begründung vom 10.02.2014.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Süßen, den 08.04.2014

  
Marc Kersting  
Bürgermeister

