

Nr. 183

Plausibel 115

siehe auch

~~006~~ Änder

256

+242

Akten

betreffend

BPL Änderung

Schelmenwasen

Reg.-Nr. 183

STADT SÜSSEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**"SCHELMENWASEN UND
SCHELMENWASEN II,
3. ÄNDERUNG"**

VOM 19.04.2010

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
- D Verfahrensvermerke
- Anhang Pflanzliste

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.).
- **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 mit Umweltbericht
- Erhebung Baumbestand und Vorschläge für Grünordnungs-Festsetzungen für die Bebauungsplanänderung „Schelmenwasen“ und „Schelmenwasen II“ der Stadt Süßen, Freie Landschaftsarchitekten · König + Partner, Stuttgart vom 25.05.2009.

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 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,
- Tankstellen,
- 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.

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.
- Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel (inkl. Bekleidung) sofern diese einer Anlage für sportliche Zwecke zugeordnet, in der Fläche untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.
- 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.

A1.2 **GE_b – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe, Gebäude und Anlagen die einen nicht wesentlichen störenden Betriebscharakter haben und die die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte nicht überschreiten.
- 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.
- Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel (inkl. Bekleidung) sofern diese einer Anlage für sportliche Zwecke zugeordnet, in der Fläche untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.
- 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.

A1.3 **GE_{bV} – eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstätten** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe, Gebäude und Anlagen die einen nicht wesentlich störenden Betriebscharakter haben und die die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte nicht überschreiten,

- 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,
- Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel (inkl. Bekleidung) sofern diese einer Anlage für sportliche Zwecke zugeordnet, in der Fläche untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10% der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.
- 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.

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**:

- 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 Geschossflächenzahl,
- 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 maximale Gebäudehöhe kann für technisch bedingte Aufbauten auf einer Fläche bis zu max. 10% der Gebäudegrundfläche um maximal 3m Höhe 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 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.

A7 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)

A7.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der

Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind mindestens gleichwertig oder höherwertig gemäß der Pflanzliste (im Anhang) zu ersetzen.

A7.2 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): Straßen- und Wegebegleitgrün

Die Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Stellplätze, sofern sie begrünt ausgeführt werden (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) sowie Zu- und Abfahrten sind innerhalb der pz1-Fläche zulässig.

Pflanzzwang: Begrünung unbebauter Grundstücksfläche

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

Pflanzzwang: Einzelbäume

Auf den Baugrundstücken ist je begonnener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe soll 4,0 m² nicht unterschreiten.

Pflanzzwang: 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. Bei Um- oder Ausbauten von bestehenden Gebäuden mit einem Flachdach ohne Dachbegrünung kann ausnahmsweise auf die Begrünung des Flachdachs verzichtet werden (siehe auch Ziff. B1.2).

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).

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

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.

Bei Um- oder Ausbauten von bestehenden Gebäuden mit einem Flachdach ohne Dachbegrünung kann ausnahmsweise auf die Begrünung des Flachdachs verzichtet werden.

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 in einem Abstand von 20m zur Bundesstraße,
- 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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 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.

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 Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern der Fils, die von bindigem Auenlehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Am südwestlichen Rand sowie im tieferen Untergrund stehen Ton- und Sandsteine sowie bituminöse Mergelsteine (Ölschiefer) des Unterjuras an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Flussschotter gelten allgemein als gut tragfähig. Der bindige Auenlehm kann stark setzungsfähig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei Gründung und/oder großflächiger Überbauung/Versiegelung der Ölschiefer kann es durch Gipskristallisation infolge Austrocknung zu gravierenden Baugrundhebungen kommen. Für Neubauvorhaben wird daher eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschiefer-Thematik facherfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

C7 Altlasten

Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich folgende Altlastverdachtsflächen:

- Altstandort AS Kunststofftechnik im Postweg 55 mit der BAK Nr. 01006/OU.
- Altstandort AS Zimmerei / Holzbau in der Daimlerstraße 8 mit der BAK Nr. 01000/OB

Vor Durchführung der Maßnahme sind Erkundungen durchzuführen, um das Ausmaß der Verunreinigung bzw. die Sanierungsbedürftigkeit des Untergrundes beurteilen zu können. Dazu ist ein befähigter Gutachter zu beauftragen, dessen Untersuchungsergebnisse und Handlungsempfehlungen dem Landratsamt vorzulegen sind. Es ist vorab zu klären, ob von den belasteten Flächen eine Gefährdung für das Grundwasser oder für die Gesundheit von Menschen ausgehen kann. Eventuelle Gefährdungstatbestände sind zu berücksichtigen.

C8 Anbaubeschränkungen gem. §9 Fernstraßengesetz

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden.

Der 20m Fahrbahnabstand ist im Rechtsplan gekennzeichnet.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	23.11.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	04.12.2009 bis 08.01.2010
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	04.12.2009 bis 08.01.2010
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	08.02.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	12.02.2010
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	19.02.2010 - 19.03.2010
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	19.02.2010 - 19.03.2010
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Süßen, den

Wolfgang Lützner, Bürgermeister

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

Süßen, den

.....
Wolfgang Lützner

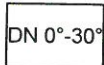
Bürgermeister

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

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

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



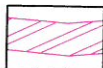
Dachneigung

Sonstige Planzeichen

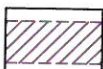


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise



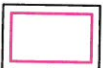
Biotop Nr. 7324-117-2477
(§ 32 NatSchG)



20m Abstand zum Fahrbandrand Bundesstraße gem. §9 FStrG



Bestandshöhen Straße



Baufenster Bestands-BP

Nutzungsschablone

GE _{bv}	GH _{max} = 12m
0,8	(1,6)
a	DN 0°-30°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
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 Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

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

Fläche: ca. 14,44 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 23.11.2009

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 26.11.2009

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 04.12.2009 bis
§ 3 Abs. 1 BauBG Planeinsichtnahme: 08.01.2010

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und 04.12.2009 bis
sonstiger Träger öffentlicher Belange: 08.01.2010
§ 4 Abs. 1 BauBG

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 3 Abs. 2 BauGB 08.02.2010

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 3 Abs. 2 BauGB 12.02.2010

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 3 Abs. 2 BauGB 19.02.2010 - 19.03.2010

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen 19.02.2010 -
von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 19.03.2010
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§10 Abs.1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW 19.04.2010

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

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Süßen, den 21.04.2010

Albrecht Finckh, Stv. Bürgermeister
Wolfgang Lütznert, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung 29.04.2010
§ 10 Abs. 3 BauGB

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

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).

Fläche: ca. 14,44 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 23.11.2009

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 26.11.2009

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 04.12.2009 bis
§ 3 Abs. 1 BauGB Planeinsichtnahme: 08.01.2010

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und 04.12.2009 bis
sonstiger Träger öffentlicher Belange: 08.01.2010
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 3 Abs. 2 BauGB 08.02.2010

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 3 Abs. 2 BauGB 12.02.2010

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 3 Abs. 2 BauGB 19.02.2010 - 19.03.2010

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen 19.02.2010 -
von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 19.03.2010
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: 19.04.2010
§10 Abs.1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

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

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Süßen, den 21.04.2010

Albrecht Finckh, stv. Bürgermeister
Wolfgang Lützner, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans 29.04.2010
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

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 zur Anwendung kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

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

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

Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung"**

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 19.04.2010 die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung" als Satzung beschlossen.

**§ 1
Bestandteile der Satzung**

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit dem zeichnerischen Teil, Textteil und Begründung zum Bebauungsplan "Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung" vom 19.04.2010.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Schelmenwasen und Schelmenwasen II, 3. Änderung" vom 19.04.2010.

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Süßen, den 21.04.2010

Albrecht Finckh
Stv. Bürgermeister

