



STADT Süßen

Kreis: Göppingen
Stadt: Süßen
Gemarkung: Süßen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“

- BEGRÜNDUNG -

Entwurf:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

**VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH**

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23

Email. vtg.straub@t-online.de

VTG Projekt Nr. 10-241

Aufgestellt:

Donzdorf, den 10.10.2011



1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Süßen hat sich im Zuge anstehender verschiedener kleinerer planerischer Änderungen und Anpassungen , sowie bereits in der Vergangenheit durchgeführter Deckblattänderungen, dazu entschlossen den Bebauungsplan „Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“ in seiner Gesamtheit zu überarbeiten und anzupassen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Abgrenzung des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt die Teckstraße vom Schweinbach ab bis zur Einmündung in die Schlater Straße die Abgrenzung dar. Den südöstlichen Abschluss des Geltungsbereichs markiert die Schlater Straße, wobei diese bis auf den Einmündungsbereich der Fuchseckstraße in Form des dort befindlichen Kreisverkehrsplatzes größtenteils nicht im Planungsgebiet liegt. Abgehend von der Schlater Straße wird das Gebiet im Süd-Westen durch den Feldweg Flst. 2052/1 zum Schweinbach hin begrenzt. Entlang des Schweinbachs stellen neben dem Bachflurstück (Flst. 300) selbst, die Grundstücke Flst.Nr. 2053/1, 2053/2, 2053/4, 2054/3, 2055, 2055/2, 2073/4, 2073/5 und 2076/4 die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans dar.

Das Plangebiet schließt die Ortslage im Schweinbachtal größtenteils baulich nach Süd-Westen, zur Schlater Straße hin ab. Im süd-östlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan jenseits der Schlater Straße an den Bereich „Hornwiesen“ mit entsprechender Wohnbebauung und der dort befindlichen Grundschule, die ebenfalls über den beschriebenen Kreisverkehr über die Schlater Straße erschlossen wird.

Topographie

Das Plangebiet ist größtenteils eben. Zur Schlater Straße hin ist im nördlichen Planbereich eine abfallende Böschung vorhanden. Entlang des Schweinbachs wird das Gebiet in großen Teilen durch die Bachböschung abgeschlossen.



3 Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits eingangs dargestellt, beabsichtigt die Stadt Süßen im Rahmen der dargestellten Änderung des Bebauungsplans diesen in seiner Gesamtheit digital aufzuarbeiten und in Form und Darstellung an die aktuellen Verhältnisse und gesetzlichen Grundlagen anzupassen.

Im Rahmen der Änderung wird der Geltungsbereich nicht maßgeblich verändert, lediglich innerhalb des seither abgegrenzten Plangebiets werden zeichnerische und textliche Änderungen durchgeführt. Darüber hinaus werden die gesetzlichen Grundlagen der Festsetzungen an die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen angepasst und ergänzt. Im Detail sollen im neuen Planwerk und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen insbesondere geplante oder bereits durchgeführte Veränderungen an öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen, sowie neu hinzugefügte Festsetzungen des Umweltschutzes, bzw. der Gewässerökologie aufgenommen werden. Abschließend werden noch kleinere Flächenumwidmungen im Bereich von öffentlichen Flächen der Ver- und Entsorgung durchgeführt, um das Planwerk an die aktuellen örtlichen Verhältnisse der Anlagen anzupassen. Der Grundcharakter des Gebiets wird jedoch nicht verändert.

Hinsichtlich der Gestaltung von Dachaufbauten werden darüberhinaus in den örtlichen Bauvorschriften Anpassungen vorgenommen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse und vorbereitende Bauleitplanung

Wie bereits dargestellt, befinden sich alle bereits seither betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des seit dem 25.06.1976 in Karft getretenen Bebauungsplans. Im Zuge einer Deckblattänderung wurde lediglich im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Schlater Straße / Fuchseckstraße der Geltungsbereich geringfügig verändert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittlere Fils - Lautertal, in dem die Stadt Süßen Mitglied ist, entwickelt. Die Flächenausweisungen beider Pläne in dem betreffenden Bereich stimmen überein.



5 Erläuterung der geänderten Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der allgemeine Gebietscharakter des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten. Im Bereich der Flurstücke 2062/3, 2076/2, 2076/3 werden die seitherigen Festsetzungen als öffentlich genutzte Flächen für Ver- und Entsorgung, bzw. der Nutzung als Spielplatzfläche an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst, bzw. die zukünftige Nutzungsbestimmung geändert.

Für das Flurstück 2076/3 und den nördöstlichen Eckbereich des Flurstücks 2062/3 werden die nicht benötigten Teile der Versorgungsflächen (Trafostationen) zukünftig als Baugebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Eine Veräußerung an Privatpersonen mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten ist zukünftig möglich. Eine Einschränkung der öffentlichen Versorgung ist dadurch nicht gegeben, da die im Bestand befindlichen Anlagen mit dem verbleibenden Platz flächenmäßig ausreichend dimensioniert sind.

Das seither als „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ ausgewiesene Flurstück 2076/2 wird zukünftig als Baugebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Am dort befindlichen und im seither gültigen Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz war 2005 bei einer sicherheitstechnischen Begehung beanstandet worden, dass das Spielplatzgelände ohne jegliche Absperrung am Schweinbach verlaufen ist. Da das Gelände dort teilweise bis zu 1,40 m tief abbricht, bestand Absturzgefahr. Entweder musste eine wirksame Zutrittsbegrenzung zur Gefahrenstelle erfolgen oder die Gefahrenstelle selber muss mit einem Geländer gesichert werden.

Nachdem im Baugebiet Rabenwiesen beim Kindergarten ein weiterer Spielplatz bestand, entschied man sich auf den Standort Fuchseckstraße zu verzichten. Zwischenzeitlich ist im Bereich Rabenwiesen IV ein zusätzlicher Spielplatz errichtet worden. Weitere Beschlüsse in den Jahren 2006 und 2007 bekräftigten den Abbau und die Ausweisung eines Baufensters. In diesem Sinne wird im aktuellen Bebauungsplanverfahren die städtebaurechtliche Umwidmung der Fläche vollzogen.



5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Für das beschriebene Flurstück 2076/2 wird folgerichtig zur Umwidmung in eine Baufläche ein Baufenster ausgewiesen. Die das Maß der Baulichen Nutzung beschränkenden Festsetzungen des angrenzenden Flurstücks 2073/2 - Boßlerweg 7 werden entsprechend übernommen, bzw. deren Geltungsbereich um das Flurstück 2076/2 erweitert. In diesem Sinne wird sichergestellt, dass sich die zukünftig mögliche Bebauung verträglich in die Umgebung einfügt und das Grundstück entsprechend der Größe und des Zuschnitts nutzen lässt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes werden für zum Zeitpunkt der Planänderung noch unbebaute Grundstücke, die an den Schweinbach grenzen, Erdgeschossfußbodenhöhen [EFH] als tiefster zulässiger unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude festgelegt, um entsprechende Wohnräume über die bereits erfolgten öffentlichen Maßnahmen hinaus vor Hochwasser schützen zu können.

5.3 Verkehrsflächen

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans werden im Bereich der Hohenneuffenstraße die dort angeordneten öffentlichen Parkierungsflächen in ihrem Zuschnitt geändert und in ihrer Anzahl verringert.

Grund der Änderung ist die konsequente Entsiegelung und der Rückbau nicht benötigter öffentlicher Verkehrsflächen. Im konkreten Fall kann so in Form einer öffentlichen Grünfläche der Uferbereich des Schweinbaches aufgewertet werden. Weiterhin wird mit der Entsiegelung ein ökologischer Ausgleich für anderweitig erfolgte Versiegelungen geschaffen. Die Anzahl der verbleibenden Stellplätze kann infolge der Erfahrungen der realen Nutzung der öffentlichen Stellplätze in der Vergangenheit als unproblematisch eingestuft werden.

An der Schlater Straße wird im Bereich des Flurstücks 2156 ein Teil der Kreisstraße K 1426 in ihrem Bestand in den Bebauungsplan mit einbezogen und zeichnerisch dargestellt um der dort befindlichen Einleitung von Oberflächenwasser des Straßengrabens eine planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen. Weiterhin wird im Zuge dieser Querung zukünftig eine Trasse für einen öffentlichen Regenwasserkanal verlaufen.



5.4 Schutz vor Straßenlärm

Zu dem Bebauungsplan liegt eine schallschutztechnische Untersuchung und Beurteilung des Ingenieurbüros Dr. Schäcke vom 28.6.1972 vor.

Aufgrund des Untersuchungsergebnisses, das entlang der Schlater Straße einen höheren Richtpegel, als nach der DIN 18 005 zulässig ist, feststellt, muß das Gebiet in einem Abstand von ca. 100 m zur Schlater Straße im Bebauungsplan als lärmgefährdet ausgewiesen werden.

Außerdem wurden besondere Auflagen zur Minderung der Lärmimmissionen im Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner kann auf freiwilliger Basis entlang der Schlater Straße ein Lärmschutzwall errichtet werden.

Die im Textteil festgeschriebenen Vorgaben für den lärmgefährdeten Bereich wurden entsprechend an die heute geltenden technischen Standards angepasst und ergänzt. Eine verbindliche Gültigkeit der Vorschriften ist für Neu- oder Umbauvorhaben mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung gegeben. Für bereits errichtete Gebäude gilt der Bestandsschutz. Eine satzungsmäßig erzwungene Nachrüstung für Bestandsgebäude ist aus der geänderten Festsetzung nicht abzuleiten. Die Kostenträgerlast für die dargestellten Maßnahmen wird Kraft Festsetzung auf den Bauantragssteller übertragen.

5.5 Leitungsrechte

Im Zuge der in Umsetzung befindlichen Hochwasserschutzmaßnahme „HRB-Grünenberger Straße“ werden zur Zuleitung von anfallendem Oberflächenwasser in den nächstgelegenen Vorfluter „Schweinbach“ öffentliche Leitungsrechte (LR 1) über die privaten Flurstücke 2053/11 und 2058 benötigt und zeichnerisch im geänderten Bebauungsplan verankert.

Weitere Leitungsrechte (LR 1) befinden sich im Bereich der Flurstücke 2072/1 und 2076/2, die ebenfalls zur Einleitung eines Regenwasserkanals in den Schweinbach benötigt werden.

Darüberhinaus wird zu Gunsten der Landeswasserversorgung ein weiteres Leitungsrecht (LR 2) im Bereich der Flurstücke 2073 und 2073/2 für die dort befindliche



Entleerungsleitung planerisch verankert. In diesem Zusammenhang behält sich die Stadt Süßen vor, im Zuge der Ausweisung des Gewässerrandstreifens zukünftig notwendige Wiederherstellungsmaßnahmen an Gewässer und Böschungsvegetation in Folge von Arbeiten an der Leitung, kostenmäßig der Landeswasserversorgung zu zuordnen.

Die beschriebenen Regenwasserkanäle (LR1) und die Entleerungsleitung der Landeswasserversorgung (LR 2) werden nachrichtlich entsprechend ihres Verlaufs dargestellt.

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

Entsprechend dem in § 68b Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) formulierten Postulat der Anlage eines Gewässerrandstreifens innerhalb geschlossener Ortslagen, legt die Stadt Süßen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans eine entsprechende Festsetzung für den Uferbereich des Schweinbachs fest. Der Gewässerrandstreifen wird gemäß der im Jahre 2011 vermessungstechnisch festgestellten Böschungsoberkante, davon ausgehend, in einer Breite von 5 m planungsrechtlich festgeschrieben.

Ziel der Festsetzung ist die nachhaltige Sicherung und zukünftige Verbesserung der ökologischen Funktion des Schweinbachs und dessen Uferbewuchses. Eingriffe und Maßnahmen, welche die Funktion und ökologische Wertigkeit dieses Grünraumes beeinträchtigen könnten, wie z.B. Auffüllungen, Ablagerungen, Baumfällungen usw. sind verboten. Zusätzlich zum Bestand soll der Uferbewuchs im Bereich des Gewässerrandstreifens weiter ausgebaut werden.

Für das unter 5.5 beschriebene Leitungsrecht (LR 2) der Landeswasserversorgung wird eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt. Im Rahmen dieser wird jedoch sichergestellt, dass etwaige Eingriffe in Gewässer und Böschungsvegetation, insbesondere in Folge von Baumaßnahmen, auf Kosten der Landeswasserversorgung behoben werden müssen.



6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachform und Dachneigung

Garagendächer bis einschließlich 10 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht solarenergetisch genutzt werden. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Die Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen und soll die Anlage von Gründächern mit entsprechender positiver Auswirkung auf das lokale Kleinklima, sowie die reduzierte und zeitlich gepufferte Ableitung von Niederschlagswasser in den Kanal unterstützen.

6.2 Dachaufbauten

Pro Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die maximale Summe der Dachgaubenlängen darf pro Gebäudeseite max 2/3 der traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge betragen.

Der Abstand zum Ortgang bzw. bei mehreren zueinander muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Höhe der Dachaufbauten darf die Höhe des Firstes des Hauptdaches nicht überschreiten.

Die dargestellten Festsetzungen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen und sollen ein möglichst homogene Dachflächengestaltung, insbesondere im Zuge von An- oder Umbauten sicherstellen.