



STADT Süßen

Kreis: Göppingen
Stadt: Süßen
Gemarkung : Süßen

BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**„Teckstraße,
Schlater Straße,
Schweinbach“**

- ZEICHNERISCHER TEIL -

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

Rechtskräftig:

Süßen, den 20.10.2011

Maßstab: M 1:500



STADT Süßen

Kreis: Göppingen
Stadt: Süßen
Gemarkung: Süßen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“

- TEXTTEIL -

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

Rechtskräftig:

Süßen, den



Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**
am 21.02.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**
am 01.06.2011 Mitteilungsblatt Nr. 22
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
am 16.05.2011
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**
vom 03.06.2011 bis zum 04.07.2011 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**
am 01.06.2011 Mitteilungsblatt Nr. 22
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**
am __.__.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**
am __.__.2011 Mitteilungsblatt Nr. __
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10(3) BauGB**
am __.__.2011

Kersting, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Süßen, den __.__.2011

Kersting, Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts -Wasserhaushaltsgesetz- (WHG)

vom 31.07.2009

veröffentlicht am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

in Kraft getreten am 01.03.2010

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 20.01.2005

veröffentlicht am 20.01.2005 (GBl. S. 219)

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 565)

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) vom 11. 05 1992

in der Fassung der Bekanntmachung 09.07.1992 (GBl. S. 329)

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)



1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.(1) BauGB und BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

siehe Einschriebe im Plan

1.1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO

sind nicht zugelassen.

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

siehe Einschriebe im Plan

1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 16+20 BauNVO und § 2 Abs. 5+6 LBO

siehe Einschriebe im Plan

1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb werden aus Gründen des Hochwasserschutzes 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.

1.1.3 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

siehe Einschriebe im Plan

1.2 Stellung der baulicher Anlagen § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB

siehe Einschriebe im Plan

Die Gebäudehauptrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.3 Stellplätze und Garagen § 9 Abs.(1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.



Für die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten wird aus ökologischen Gründen die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen empfohlen.

1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benutzung) über 0,75 m, vom Straßenniveau aus gemessen, dauerhaft freigehalten werden.

1.5 Schutz vor Straßenlärm

Das Schallschutzgutachten Dr. Schäcke, Hegnach, v. 28.06.1972 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5.1 Lärmschutzmaßnahmen

(gelten nur für das im Bebauungsplan als lärmgefährdete Fläche ausgewiesene Gebiet)

- A. Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen nach der von der Schlater Straße abgewandten Seite orientiert werden. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen die Aufenthaltsräume mit einer von der Fensterlüftung unabhängigen Belüftungsmöglichkeit ausgestattet werden.
- B. Die Fenster in den Wohngeschossen sind als mehrfach verglaste Schallschutzfenster auszuführen.
- C. Falls die voran genannten textlichen Festsetzungen nicht ausreichen, können weitere bauordnungsrechtliche Maßnahmen in Bezug auf Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden.

Auf die Ausführungen des „Beiblattes 1“ der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für bauliche und planerische Maßnahmen wird an dieser Stelle Bezug genommen.

Im Hinblick auf bauliche Maßnahmen des passiven Lärmschutzes an Gebäuden wird im Zusammenhang mit den dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" verwiesen.

Die Erstellung, der Betrieb und die Unterhaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen obliegen dem Antragsteller.



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

LR 1: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Süßen und aller ihrer Eigenbetriebe und Tochterunternehmen.

LR 2: Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, Stuttgart.

Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen ist im Sinne des Bestandschutzes das Garagenbauwerk auf Flurstück 2053/11 im Bereich des dort verzeichneten Leitungsrechts.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 68b WG

Gemäß der zeichnerischen Darstellung im Planwerk des Bebauungsplans wird ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers (Schweinbach). Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden.

Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze (Schwarzerlen als Forstware mit Phytophthora-Freiheit) zu verwenden. Ein Einsaat im Böschungsbereich darf nur mit autochtonem Saatgut erfolgen.



In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen gemäß §38 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie § 68b des Wassergesetzes für Baden-Württemberg verwiesen.

Ausnahmen:

Von den Festsetzungen zur Umsetzung des Gewässerrandstreifens wird der Bereich des Leitungsrechts **LR 2** im Rahmen bereits bestehender privatrechtlicher Leitungsrechte und im Zuge des im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingeräumten Leistungsrechts ausgenommen. Im Bereich des Gewässerrandstreifens wird im Rahmen der Leitungsrechte der Betrieb, die Wartung und gegebenenfalls das Ersetzen der vorhandenen Leitung der Landeswasserversorgung geduldet. Eingriffe in das Gewässer und die Böschungsvegetation und daraus resultierende Wiederherstellungskosten obliegen ausschließlich dem Begünstigten.



2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 74 LBO)

Das Schallschutzgutachten Dr. Schäcke, Hegnach, v. 28.06.1972 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

siehe Einschrieb im Plan

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

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

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.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind zulässig.

Ausnahmen:

In dem nicht überbaubaren Gebiet entlang der Schlater Straße sind unter Berücksichtigung der Sichtflächen Aufschüttungen bis zu 2,50 m als Lärmschutzmaßnahme zulässig.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind aus Gründen des Hochwasserschutzes keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.



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

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1 m, gerechnet vom Straßenniveau, nicht überschreiten.

Ausnahmen:

Hiervon ausgenommen sind, gemäß anders lautender Festsetzung (siehe Nr. 1.4), die von Bebauung freizuhaltenen Flächen auf den lediglich, gemessen vom Straßenniveau, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig sind.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind aus Gründen des Hochwasserschutzes keinerlei Einfriedigungen zulässig.

2.5 Höhenbeschränkung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

1. Satteldächer

Bei eingeschossiger Bauweise darf die Höhe der Außenwände (gemessen vom Schnitt der Außenwände mit der Dachhaut über natürlichem Gelände oder der ausgewiesenen Erdgeschossfußbodenhöhe [EFH] vgl. 1.1.2.2) nicht mehr als 4,50 m betragen.

Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Höhe der Außenwände (gemessen vom Schnitt der Außenwände mit der Dachhaut über natürlichem Gelände oder der ausgewiesenen Erdgeschossfußbodenhöhe [EFH] vgl. 1.1.2.2) nicht mehr als 6,50 m, bei II + 1 D nicht mehr als 7,00 m betragen.

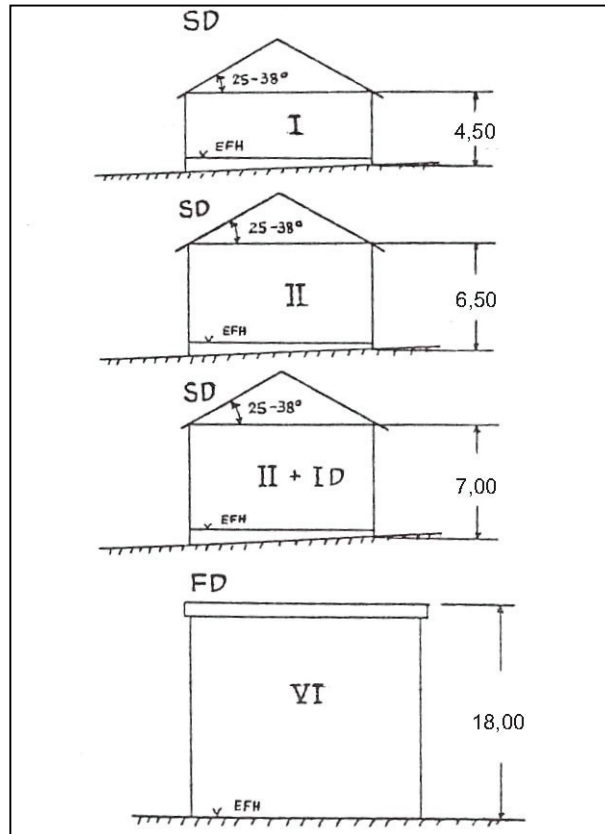
2. Flachdach

Bei 6- geschossiger Bauweise darf die Höhe der Außenwände nicht mehr als 18 m betragen.

- siehe nachfolgende Skizze -



Schemaskizze Höhenbeschränkung:





3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Anbauverbot siehe §§ 22, 24 und 25 Straßengesetz (StrG) für Baden-Württemberg.

3.2 Flurstücksgrenzen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.

3.3 Erwärmesonden

Da das Plangebiet im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens liegt, wird für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesonden, insbesondere für die dafür notwendigen Bohrungen, auf die allgemeine Genehmigungspflicht und die damit verbunden hydrogeologische Einzelfallprüfung hingewiesen.

3.4 Hochwasserschutz

Trotz bereits durchgeführter Hochwasserschutzmaßnahmen besteht für Gebäude in Gewässernähe des Schweinbachs ein Hochwasserrestisiko durch extreme Abflüsse jenseits des Bemessungshochwassers oder durch Störungen des Wasserablaufs. Es werden vorbeugende Maßnahmen gegen mögliche Schäden an Unterkellerungen durch schnell ansteigendes Grundwasser empfohlen. Weiterhin sollten im Zuge der Objektplanung bei Gebäuden in Gewässernähe hochwasser-sichere Standorte für Stromverteilerkästen und Heizöllagerstätten eingeplant werden. Auf Bauvorsorgemaßnahmen oder Anregungen der Internetpräsenz des Landesministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft wird zusätzlich verwiesen (<http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>).

3.5 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der



Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.6 Geotechnische Hinweise

Allgemein ist im Filstal mit bauwerksrelevanten geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser vom Bauherren geplant ist bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

4 Aufzuhebende Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende gesetzliche Festsetzungen werden mit Genehmigung des Bebauungsplanes aufgehoben.



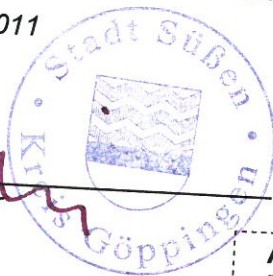
STADT Süßen

Bebauungsplan
 „Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“
 Textteil vom 10.10.2011

Verfahrensvermerke

- Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB
 am 21.02.2011
- Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
 am 01.06.2011
 Mitteilungsblatt Nr. 22
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss
 gem. § 3(2) BauGB
 am 16.05.2011
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB
 vom 03.06.2011 bis zum 04.07.2011 (je einschließlich)
- Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB
 am 01.06.2011
 Mitteilungsblatt Nr. 22
- Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen
 am ~~10.10.~~2011
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB
 am ~~20.10.~~2011
 Mitteilungsblatt Nr. ~~42~~
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10(3) BauGB
 am ~~20.10.~~2011

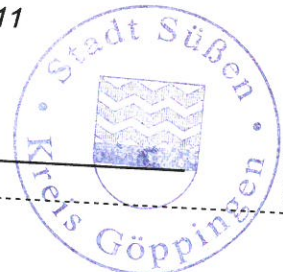

 Kersting, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:
 Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Süßen, den ~~11.10.~~2011


 Kersting, Bürgermeister



Stadt Süßen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan „Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“, 2. Änderung

Satzung

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 10.10.2011 die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“, 2. Änderung mit dem zeichnerischen Teil, Textteil und Begründung vom 10.10.2011.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Teckstraße, Schlater Straße, Schweinbach“, 2. Änderung vom 10.10.2011.

§ 3 In-Kraft-treten

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

Süßen, den 11.10.2011


Marc Kersting
Bürgermeister

