

## BEBAUUNGSPLAN „Vordere Hornwiesen“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## SATZUNG

### Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	22.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	31.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	09.06.2017 bis 10.07.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	26.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	05.12.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	07.12.2018 bis 25.01.2019
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	16.09.2019
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	30.10.2019
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	04.11.2019 bis 06.12.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	09.03.2020

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Süßen, den .....

.....  
Marc Kersting (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Vordere Hornwiesen“ (nach § 9 BauGB)

## Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Anlagen:

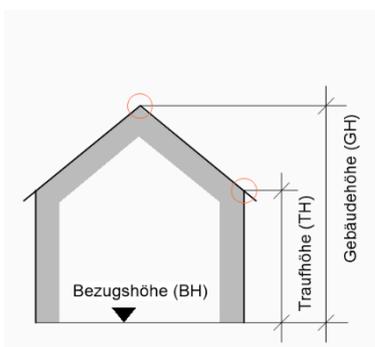
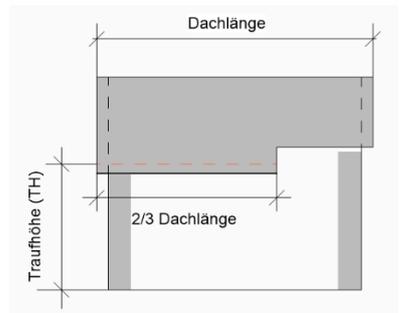
- **Archäologischer Bericht** (Stand 16.04.2018), Landratsamt Göppingen, Kulturamt/Kreisarchäologie
- **Geotechnisches Gutachten** (Projekt Nr. 18-186, Stand 28.09.2018), VTG Straub
- **Schalltechnische Untersuchung** (Projekt-Nr. VA-04179, Stand 20.06.2018), Klinger und Partner
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (Stand Mai 2017), Fachbüro für ökologische Planungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <p>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<b>MI</b>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe,</p>

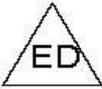
	<p>(5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <p>(6) Gartenbaubetriebe,</p> <p>(7) Tankstellen,</p> <p>(8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,</p> <p>(9) Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.</p>
--	---

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<p>z.B. 0,6</p>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen (GH max. und TH max.), jeweils für unterschiedliche Dachformen, festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen (GH max. und TH max.) ist die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) definiert den höchsten Punkt des Gebäudes und gilt für die gesamte Gebäudelänge und alle Dachformen.</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Dachlänge einzuhalten.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Im <b>MI 1</b> gilt zusätzlich:          Ab einer Gebäudehöhe von 10 Meter über der Bezugshöhe ist ein allseitiger Rücksprung hinter die Hauptfassade erforderlich. Das Mindestmaß des Rücksprungs beträgt bei Pultdächern 1 Meter, im Bereich der aufragenden Seite des Pultdachs mindestens 2 Meter.          Das Mindestmaß des Rücksprungs beträgt bei Flachdächern an jeweils 3 Seiten 1 Meter und auf der vierten Seite (Terrasse) 2 Meter.</p>

<b>z.B. II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb
----------------	---

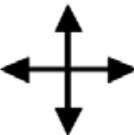
**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	o = es gilt die offene Bauweise.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
	Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.
	Es ist max. eine Nebenanlagen pro Grundstück bzw. im WA 1 und MI 1 max. eine Nebenanlage je Wohneinheit im Erdgeschoss bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.

**5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<b>Hauptgebäuderichtung</b> Siehe Planeinschrieb  Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.  Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.
---	--

**6. Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Im MI 1 und MI 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Im MI 1 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
--	--

	<p>Im WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.</p> <p>Im WA 2 und WA 3 sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.</p> <p>Zu öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten. Zur Schlater Straße (Hinterkante Gehweg) ist ein Mindestabstand von 5,0 Meter für Garagen und überdachte Stellplätze einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 Meter vorzusehen. Offene Stellplätze sind generell zulässig.</p>
	<p>In den hierfür festgesetzten Flächen sind offene Stellplätze herzustellen.</p>

### 7. Wohneinheiten

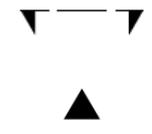
(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b>                  Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p>
--	---

### 8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                  Straßenverkehrsflächen / Stellplätze</b></p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Fußwegen und der Begrünung.</p>
	<p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen                  Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der Senkrechtstellplätze im Südwesten der Hornwiesenstraße sind innerhalb der Flächen 3 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage kann entlang der Hornwiesenstraße festgelegt werden.</p>
	<p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen                  Zweckbestimmung: Fußweg</b>                  Siehe Plandarstellung</p>

	<p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>  <b>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</b>                  Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im Zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>
	<p><b>Einfahrtsbereich</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Das Zu- und Abfahren zu/von der privaten Verkehrsfläche ist nur in den Bereichen der im Zeichnerischen Teil dargestellten Einfahrtsbereiche/ Einfahrten zulässig.</p>

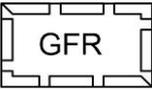
**9. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)                  Siehe Plandarstellung</p>
---	---

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>GFR = Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.</p>
---	---

**11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Passive Schallschutzmaßnahmen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>An den geplanten und bestehenden Bauflächen werden durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 auf den im Plan dargestellten Flächen teilweise erheblich überschritten. Da aktiver Lärmschutz nicht vorgesehen werden kann, sind an diesen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind an den Gebäudefassaden vor schutzwürdigen Räumen die Bestimmungen der DIN 4109 einzuhalten. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche (siehe Tabelle) dimensioniert werden.</p>
---	---

Gemäß VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. In Wohn- und sonstigen Aufenthaltsräumen kann dies auch durch Stoßlüftung erreicht werden. Nach Möglichkeit sollten an stark belasteten Fassaden Räume ohne schützenswerte Nutzung angeordnet werden (z.B. Treppenhäuser, Küchen, Bäder).

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
Spalte			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliche
		dB(A)	erf. R' w, res. des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Vor einem Gebäudeabriss sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, um Verbotstatbestände nach 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.
--	--

**13. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien** (§ 9 (1) 23b BauGB)

	Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 25% der Dachflächen mit einer Anlage zur solaren Energienutzung zu belegen.
--	--

**14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,** (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise 6. Pflanzliste).</p>
---	---

	Auf den neuen Bauplätzen ist je angefangener 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum anzupflanzen (siehe Pflanzliste).
--	---

**15. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p><b>Pflanzbindungen Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.</p>
---	---

**16. Flächen und Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgefahren** (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

	<p><b>Bauwerksabdichtung</b></p> <p>Untergeschosse sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. als „Weiße Wanne“, siehe Hinweise 4. Grundwasser). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.</p>
--	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Vordere Hornwiesen“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente sowie Dachbegrünung zulässig.</p> <p>Flache und flachgeneigte Dächer mit bis zu 10° Neigung sind nur begrünt mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv oder intensiv zulässig.</p> <p><u>Überdachte Stellplätze und Garagen</u> Dächer mit weniger als 10° Neigung sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen und mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Im WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,0 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.</p> <p>Im MI-Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und an den Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überragen.</li> <li>- Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 0,5 m nicht überschreiten.</li> <li>- Je Fassadenansicht ist im MI-Gebiet eine Werbeanlage mit maximal 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Je Betrieb ist maximal eine selbständige Werbeanlage zulässig.</li> <li>- Selbständige Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überschreiten.</li> <li>- Je Baugrundstück sind maximal 3 Werbeanlagen als Fahnen an Fahnenmasten zulässig. Die Höhe eines Fahnenmasts darf 7,0 m nicht überschreiten. Als Größe der Werbefläche in Summe der Fahnen sind maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.</li> </ul> <p>Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,</li> <li>- Booster (Lichtwerbung am Himmel),</li> <li>- Werbeanlagen auf dem Dach.</li> </ul>
--	--

**3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Einfriedungen als Sichtschutz außerhalb des Grenzabstandes sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.</p>
	<p><b>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</b></p> <p>Oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege sind wasserdurchlässig herzustellen.</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen auf mehr als 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p>

**4. Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.</p> <p>Im MI 1 ist mindestens 1 von 2 Stellplätzen in einer Tiefgarage unterzubringen.</p>
--	--

## 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p><b>Zisternen</b></p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen.</p> <p>Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und einem Nutzvolumen. Das Speichervolumen hat 20l/m<sup>2</sup> zu betragen. Bezogen auf die waagrecht projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von</p> <p>2 m<sup>3</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 3 m<sup>3</sup> zwischen 100 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> Dachfläche 4 m<sup>3</sup> zwischen 150 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> Dachfläche 5 m<sup>3</sup> zwischen 200 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> Dachfläche</p> <p>Eine Zisterne kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vordere Hornwiesen“

#### 1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Prüffallflächen „Merowingerzeitliches Grab/Friedhof“ (Nr.9) sowie „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Süßen“ (Nr. 12M). Bei Bodeneingriffen ist daher in den ausgewiesenen Bereichen und - da die Ausdehnung von Kulturdenkmalen ohne harte Prospektion meist nicht abschließend bestimmbar ist - möglicherweise darüber hinaus mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG) zu möglicherweise frühmittelalterlichen Gräbern bzw. zur frühneuzeitlichen Siedlungs- und Kulturgeschichte des Bereichs an der damaligen Hauptverkehrsverbindung nach Ulm zu rechnen.

Die Kreisarchäologie Göppingen hat in Absprache mit dem Regierungspräsidium eine Baggersondage durchgeführt. Bei der Untersuchung kamen keine archäologischen Funde zutage. Die Bebauung des Areals ist ohne umfangreiche archäologische Begleitung möglich. Allein im Bereich der abgerissenen Gebäude an der Hauptstraße ist eine Beobachtung erforderlich. Die Bodeneingriffe sind drei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme schriftlich anzukündigen.

Sollten dennoch bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ebenfalls umgehend die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

#### 2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

#### 3. Geotechnik

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4. Erdwärmesonden

Das Plangebiet befindet sich in einem geologisch anspruchsvollen Bereich, in dem voraussichtlich mit Gasführung im Untergrund (Kohlendioxid) sowie bohr- und

ausbautechnischer Schwierigkeiten aufgrund größerer Klufthohlräume zu rechnen ist. Des Weiteren ist eine generelle Tiefenbegrenzung auf Oberkante Arietenkalk (ca. 65m) zum Schutz des dortigen Mineralwasservorkommens erforderlich.

5. Grundwasser

Es wird vorgeschlagen, auf den gemessenen mittleren Grundwasserstand von ca. 4 m unter Gelände einen Sicherheitsaufschlag von mind. 1,5 m zu geben. Es sollte von einem höchsten Grundwasserstand von mind. 2,5 m unter Gelände ausgegangen werden.

Der Bemessungswasserstand muss anhand langfristiger Grundwasserstandsmessungen verifiziert werden. Bodenplatten unterkellerten Gebäude werden sich im Niveau des vorläufigen Bemessungswasserstandes befinden. Deshalb ist die Ausbildung von Untergeschossen gegen `drückendes Wasser`, Lastfall W2.1-E, DIN 18533, erforderlich (z.B. `Weiße Wanne`).

Eine Ausbildung der Untergeschosse gegen `nicht drückendes Wasser`, Lastfall W1-E, DIN 18533, wäre dann ausreichend, wenn die UK Bodenplatte mind. 0,5 m über dem Bemessungswasserstand liegt. Da die Durchlässigkeit des Untergrundes  $k_f > 10^{-4}$  m/s ist, genügt der Ansatz des Lastfalles W1.1-E. Eine Auftriebssicherung auf den Bemessungswasserstand ist v.a. während der Bauzeit zu beachten.

6. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Malergeschäft, Hauptstraße 2 mit der Flächennummer 03401/1B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz. Dem Landratsamt liegt eine erweiterte historische Erhebung mit Bewertungsdatum vom 14.05.2009 vor. Bei Eingriffen in den Untergrund ist in diesem Bereich das Aushubmaterial gemäß VwV-Boden zu untersuchen und gemäß den Ergebnissen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.

7. Pflanzliste

<b>Bäume 1. Ordnung</b>	
Acer platanoides Acer pseudo-platanus Aesculus hippocastanum Fagus sylvatica Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus laevis	Spitzahorn Bergahorn Roßkastanie Torbuچه Traubeneiche Stieleiche Weiß-Weide Winterlinde Sommerlinde Flatter-Ulme
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
Acer campestre Malus sylvestris Carpinus betulus Pyrus pyraster Prunus padus Sorbus aucuparia Salix caprea Sorbus aria Sorbus torminalis	Feldahorn Holzapfel Hainbuche Wildbirne Traubenkirsche Eberesche Salweide (Palmweide) Mehlbeere Elsbeere
<b>Obstbäume</b>	
Juglans regia Malus in Sorten Prunus in Sorten Prunus in Sorten Pyrus in Sorten	Walnuß Apfel Pflaume, Zwetschge Kirsche Birne

<b>Sträucher</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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	Berberitze
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Amelachier lamarckii	Felsbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix caprea	Palm-Weide
<b>Bodendecker</b>	
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Immergrün
<b>Kletterpflanzen</b>	
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten	Geißschlinge
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa in Sorten	Kletterrose

## ZEICHNERISCHER TEIL

### I. BEBAUUNGSPLAN

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

## Satzung

### Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	22.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	31.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	vom 09.06.2017 bis zum 10.07.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am:	26.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	05.12.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 07.12.2018 bis zum 25.01.2019
<u>Erneuter</u> Entwurfsbeschluss und <u>erneuter</u> Auslegungsbeschluss am:	16.09.2019
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom:	30.10.2019
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	vom 04.11.2019 bis zum 06.12.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	09.03.2020

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

11. MAI 2020

Süßen, den .....

Marc Kersting (Bürgermeister)



Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 14. MAI 2020  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 09.03.2020