

**Stadt Süßen**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# **„ZWISCHEN HAUPTSTRAßE, GRÜNENBERGER- UND LINDENSTRAßE- 1. ÄNDERUNG “**

**Entwurf vom 08.07.2013**

Redaktionell ergänzt zur Gemeinderatsitzung am 16.09.2013

**vereinfachtes Verfahren nach § 13 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
- D Verfahrensvermerke nach § 13

Anhang

## 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      **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung

## 4      **Geltungsbereich**

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße“ beurteilt sich die städtebauliche Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach den Festsetzungen der Ortsbaupläne aus den Jahren 1870 bis 1958, sowie nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Hiervon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten, geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahme** **zulässig sind** (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

**Ausnahme** **zulässig sind** (§ 6 Abs. 3 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

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

- Vergnügungsstätten,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im **WA-Gebiet** nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Im **MI- Gebiet** sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

- An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überragen.
- Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 0,50 m nicht überschreiten.
- Je Fassadenansicht ist im MI- Gebiet eine Werbeanlage mit maximal 2 m<sup>2</sup> zulässig.
- Je Betrieb ist maximal eine selbständige Werbeanlage zulässig.
- Selbständige Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überschreiten.
- Je Baugrundstück sind maximal 3 Werbeanlagen als Fahnen an Fahnenmasten zulässig. Die Höhe eines Fahnenmasts darf 7,00m nicht überschreiten. Als Größe der Werbefläche in Summe der Fahnen sind maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Da das Plangebiet zentral entlang der Hauptstraße liegt wird der spätmittelalterliche Siedlungskern Großsüßen berührt. Deshalb können beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen.

Außerdem ist im Fall von archäologische Funde und/oder Befunde Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

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 meldepflichtig sind.

## C2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich folgende altlastverdächtigen Flächen:

- Ehemalige Tankstelle in der Grünenberger Straße 2 mit der Objekt-Nr. 0894/104. Die Verdachtsfläche ist weiter zu erkunden. Dabei ist zu untersuchen, ob der Altstandort im Widerspruch zur geplanten Nutzung steht.
- Ehemaliger Apparatebau in der Hauptstraße 34 mit der Objekt-Nr. 01005/2B. Die Fläche ist wieder aufzugreifen bzw. neu zu bewerten bei Änderung der Exposition.

## C3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal Gemäß § 20 DSchG, der ehemalige Gasthof „Zum Lamm“ (Gasthaus und Scheune) in der Hauptstraße 42.

Das Kulturdenkmal ist im zeichnerischen Teil als Nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

## **D VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	07.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2011
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	17.02.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	25.02.2011 bis 25.03.2011
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	25.02.2011 bis 25.03.2011
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	13.05.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	16.05.2013
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	24.05.2013 bis 24.06.2013
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	24.05.2013 bis 24.06.2013
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	11.07.2013

Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

19.07.2013 bis  
19.08.2013

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

19.07.2013 bis  
19.08.2013

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

16.09.2013

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

16.09.2013

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

Süßen, den

.....

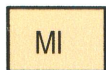
Marc Kersting, Bürgermeister

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

.....

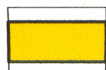
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

.....



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

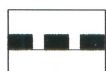
Nachrichtliche Überbanhme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlage Denkmalschutz

## Örtliche Bauvorschriften

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Örtlichen Bauvorschriften

Nutzungsschablone

Füllschema der  
Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:

§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 25.02. bis 25.03.2011

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange

§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB 25.02. bis 25.03.2011

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

13.05.2013

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

16.05.2013

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs:

§ 4a Abs. 3 BauGB 24.05. bis 24.06.2013

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 24.05. bis 24.06.2013

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

08.07.2013

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

11.07.2013

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs:

§ 4a Abs. 3 BauGB 19.07.2013 - 19.08.2013

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 19.07.2013 - 19.08.2013

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 16.09.2013

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:

§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 16.09.2013

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

Süßen, den

17.09.2013

Marc Kersting, Bürgermeister

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

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

19. SEP. 2013

19. SEP. 2013

Maßstab 1:1000



Stadt

Süßen

"Zwischen Hauptstraße-Grünenberger- und  
Lindenstraße, 1. Änderung"

Fassung vom 08.07.2013

Redaktionell ergänzt zur Gemeinderatssitzung am 16.09.2013

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004