

STADT SÜßEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„STIEGELWIESEN-FILSBOGEN - TEILBEREICH KINDERHAUS“

VOM 19.09.2011

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- **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)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Baugrunderkundung Neubau Kinderhaus, Stiegelwiesen, Süßen, VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH, Donzdorf, Dezember 2010

4 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 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Gebäudehöhe (GH) entsprechend dem Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen. Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

A2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.

A3 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.

A4 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

A5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück größtmäßig auf insgesamt **100 cbm** Bruttorauminhalt begrenzt.

A6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche **GBD** sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „**Kindertagesstätte**“ sowie „**Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen**“ vereinbar sind.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Dach- und Oberflächenwasser sowie das Oberflächenwasser der Grundstückszufahrt und der Stellplätze von PKW ist auf dem Grundstück zu sammeln und über eine mindestens 30 cm tiefe bewachsene Bodenschicht mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zu versickern.

Das Dachflächenwasser von begrünten Dachflächen ist über Retentionsflächen wie vorher beschrieben oder über unterirdische Rigolen zu versickern.

Die Planung, Ausführung und Betrieb der Versickerungsanlagen hat nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen.

Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A7.2 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Oberflächenbelag offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A7.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens **8 cm** dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Werden die zuvor genannten Dachflächen überwiegend (mehr als 70% der Dachfläche) für Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) genutzt, müssen diese nicht begrünt werden.

A7.4 Fachgerechte Entsiegelung und Begrünung der unbebauten Fläche

Nicht überbaute Teile der bestehenden Asphaltfläche sind fachgerecht zu entsiegeln und als Grünfläche anzulegen. Dabei ist außer der Schwarzdecke auch die Tragschicht zu entfernen. Es ist eine durchwurzelbare Bodenschicht nach den Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung herzustellen.

Auf Grund der sensiblen Nutzung als Kindertagesstätte sind in den Außenspielbereichen der Kindertagesstätte die Vorsorgewerte der Bundes-

Bodenschutzverordnung des für die obersten 30 cm verwendete Bodenmaterials einzuhalten.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A8.1 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.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

Pflanzzwang pz – Eingrünung Hecke

Die gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

A8.2 Pflanzbindung

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 gleichwertig zu ersetzen.

B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1

Dachdeckung

Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) sind auf Dachflächen und in die Fassade integriert zulässig:

- bei geneigten Dächern, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen,
- bei Flachdächern (0-10°), sofern diese mindestens 1,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind und deren Oberkante die Attika nicht mehr als 1,0 m überschreitet.

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens **8 cm** dauerhaft zu begrünen.

Werden die zuvor genannten Dachflächen überwiegend (mehr als 70% der Dachfläche) für Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) genutzt, müssen diese nicht begrünt werden.

B1.2

Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Dach- und Oberflächenwasser sowie das Oberflächenwasser der Grundstückszufahrt und der Stellplätze von PKW ist auf dem Grundstück zu sammeln und über eine mindestens 30 cm tiefe bewachsene Bodenschicht mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zu versickern.

Das Dachflächenwasser von begrünter Dachflächen ist über Retentionsflächen wie vorher beschrieben oder über unterirdische Rigolen zu versickern.

Die Planung, Ausführung und Betrieb der Versickerungsanlagen hat nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Im Bereich "Stiegelwiesen/Filsbogen" in Süßen sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall 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 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Hochwasser

Das geplante Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Gewässer I. Ordnung Fils. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten wird das Gebiet beim hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) **nicht** überflutet. Bei diesem Bemessungshochwasser (HO100) ist mit einem Wasserstand von rund 357,00 m +NN zu rechnen. Auf Grund der Gewässernähe sind bei einem solchen Hochwasser ähnlich hohe Grundwasserstände möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bei einem extremen Hochwasser überflutet werden kann. Es wird daher angeregt, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Bei Nichtberücksichtigung der Anregung sollten die möglichen hohen Grundwasserstände bei der weiteren Planung beachtet werden (Auftriebsproblematik bei dichter Ausbildung des Untergeschosses, Technik mit Stromverteilung nicht im UG sondern im EG vorsehen, Verzicht auf Ölheizung).

Zudem wird empfohlen, die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWs) gem. §80 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) anzuwenden.

C4 Altablagerung

Südlich an das Plangebiet angrenzend, im Bereich der Parkanlage (Flst. Nr. 875), ist im Altlastenkataster die Altablagerung "Stiegelwiesen" kartiert, eine Erd- und Bauschuttdeponie aus den 1960er Jahren. Die kartierten Abgrenzungen sind bei Altablagerungen nicht immer metergenau.

Auf die in der Anlage beigegefügte Baugrunderkundung Neubau Kinderhaus, Stiegelwiesen, Süßen, VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH, Donzdorf, Dezember 2010) wird hingewiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	20.05.2010
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	28.05. bis 28.06.2010
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	28.05. bis 28.06.2010
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	21.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	03.03.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	11.03.2011 – 11.04.2011
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	11.03.2011 – 11.04.2011
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (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

Süßen, den

.....
Marc Kersting, Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

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).

LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

Fläche: ca. 0,47 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 10.05.2010

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 20.05.2010

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
§ 3 Abs. 1 BauBG 28.05. bis 28.06.2010

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange:
§ 4 Abs. 1 BauBG 28.05. bis 28.06.2010

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 3 Abs. 2 BauGB 21.02.2011

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 3 Abs. 2 BauGB 03.03.2011

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 3 Abs. 2 BauGB 11.03.2011 bis 11.04.2011

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB 11.03.11 bis 11.04.11

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§10 Abs.1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW 19.09.2011

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§74 Abs.1 u. 7 LBO mit §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW 19.09.2011

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung)
Süßen, den 20.09.2011

Marc Gerstung, Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplans
durch ortsübliche Bekanntmachung 06.10.2011

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung 06.10.2011
§ 10 Abs. 3 BauGB

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

Stadt Süßen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

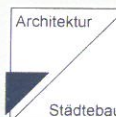
"Stiegelwiesen-Filsbogen Teilbereich Kinderhaus"

vom 19.09.2011

Maßstab 1:500

prof. dr. ing. gerd baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
e - mail info@gerdbaldauf.de



Bebauungsplan „Stiegelwiesen - Filsbogen, Teilbereich Kinderhaus“

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 19.09.2011 die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Stiegelwiesen - Filsbogen, Teilbereich Kinderhaus“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung erfasst den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stiegelwiesen - Filsbogen, Teilbereich Kinderhaus“ mit dem zeichnerischen Teil, Textteil und Begründung vom 19.09.2011.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Stiegelwiesen - Filsbogen, Teilbereich Kinderhaus“ vom 19.09.2011.

§ 3 In-Kraft-treten

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

Süßen, den 20.09.2011


Marc Kersting
Bürgermeister

