

Öffentliche Bekanntmachung
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans der Innenentwicklung

„Holzhausen-Mitte“, 1. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(weniger als 20.000 qm Grundfläche, ohne frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Sulz a.N. hat am 19.03.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Holzhausen-Mitte“, 1. Änderung (Planentwurf vom 16.02.2018, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 19.02.2018) gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem folgenden (maßgebenden) Planentwurf in der Fassung vom 16.02.2018.

Ziele und Zwecke der Planung, Anlass der erneuten Auslegung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung des Bereichs im Umfeld des denkmalgeschützten Holzhauser Rathauses geschaffen werden. So soll auf der bisher als Spielplatz ausgewiesenen Fläche eine bebaubare Fläche ausgewiesen werden, auf der ein 5-Familienhaus mit Dorfgemeinschaftsraum entstehen soll. Auf der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche westlich des Rathauses werden ein kleinerer Spielplatz und ein Parkplatz einschließlich barrierefreier Erreichbarkeit des Rathauses ausgewiesen. Die nachverdichtenden Bauvorhaben an der Straße Am Backhäusle, die Grünflächen, der neue Spielplatz, der Parkplatz und nicht zuletzt die Neugestaltung des Rathausvorplatzes sollen der Ortsmitte des Stadtteils Holzhausen ein neues Gesicht verleihen.

Anlass der erneuten Auslegung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. 5-Familienhaus mit Dorfgemeinschaftsraum. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Planentwurf vom 30.04.2015 (siehe öffentliche Bekanntmachung vom 29.05.2015) bestehen darin, dass das Baufenster kleiner ist und einen anderen Zuschnitt hat und dass nun ein allgemeines Wohngebiet (WA), die Grundflächenzahl 0,4 und max. 6 Wohneinheiten festgesetzt werden (2015: Mischgebiet, Grundflächenzahl 0,6, max. 10 Wohneinheiten). Desgleichen werden nun die Dachneigung mit 20°-38° und die Dachform (Satteldach) festgesetzt (2015: Dachform und Dachneigung frei).

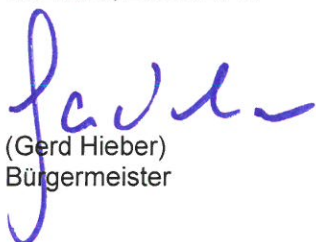
Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

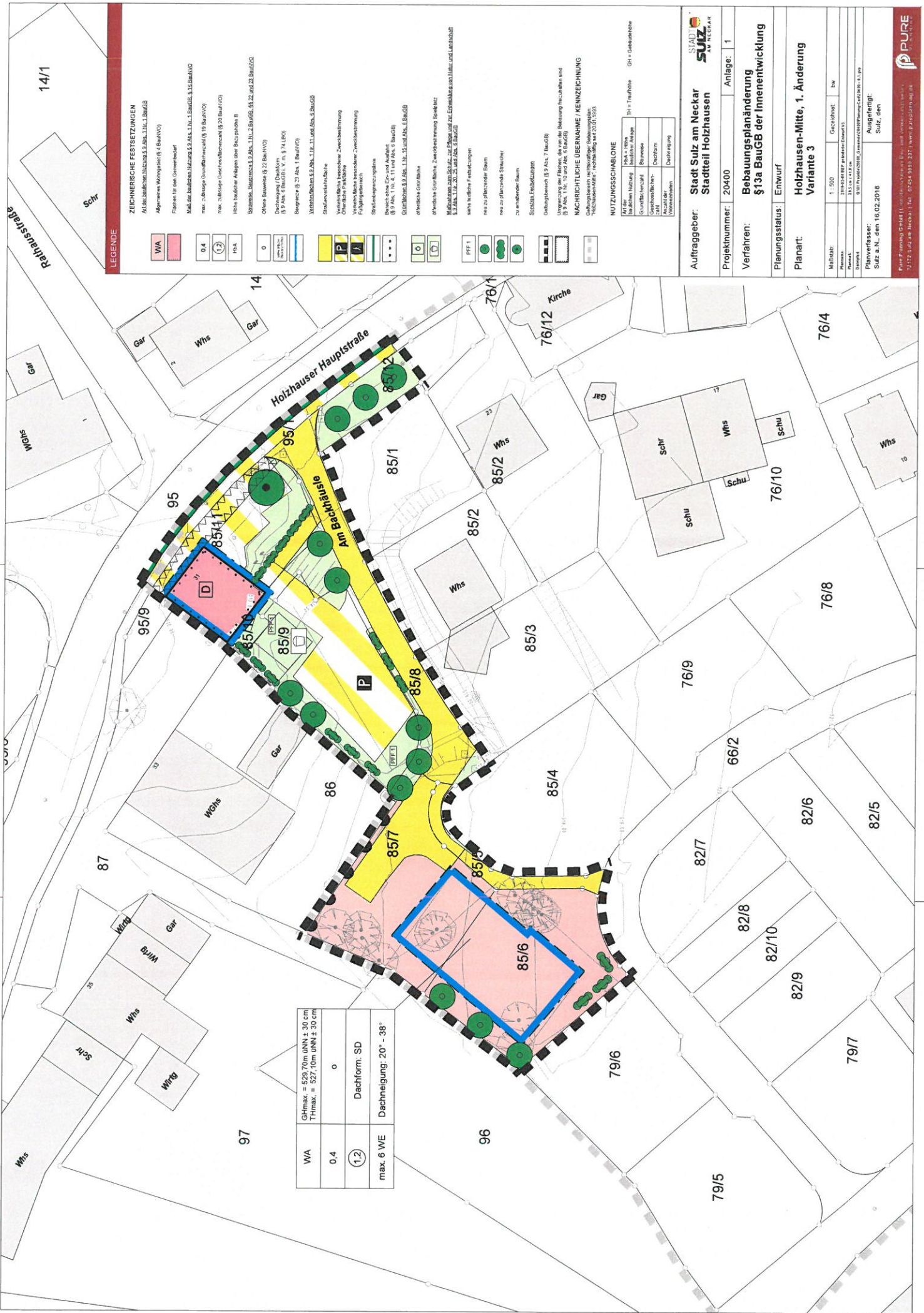
Die Öffentlichkeit kann sich im Rathaus Obere Hauptstr. 2, 72172 Sulz a.N., Zimmer 2.28 (Stadtbauamt) und barrierefrei im Bürgerbüro in der Zeit vom **09.04. - 11.05.2018** (Auslegungsfrist) während der üblichen Dienststunden über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.sulz.de (Alle / Leben & Wohnen / Bebauungs- und Flächennutzungspläne / Bebauungspläne / Holzhausen) eingestellt.

Sulz a.N., 20.03.2018


(Gerd Hieber)
Bürgermeister



LEGENDE

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 Aufstellungszone § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Maß der zulässigen Nutzung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13 BauGB
 max. zulässige Grundflächennutzung (§ 19 BauGB)
 max. zulässige Geschosshöhe (§ 20 BauGB)
 Höhe zulässiger Anlagen über die Geschosshöhe § 20 BauGB
 Sonstige Bauvorschriften § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 32 und § 33 BauGB
 Offener Bausektor (§ 22 BauGB)
 Dachneigung / Dachform (§ 9 Abs. 6 BauGB), V. m. § 74 (LBO)
 Baugruppe (§ 23 Abs. 1 BauGB)
 Verkehrsfläche § 3 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Freizeitanlage
 Spielplatzanlage
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 9 BauGB)
 Gürtelbereich § 3 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BauGB
 Öffentliche Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
 Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entweitung von Nähr- und Schadstoffen § 3 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 5 BauGB
 siehe weitere Festsetzungen
 neu zu pflanzender Baum
 zu erhaltender Baum
 Sonder-Einstützung
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Fläche, die für die Nutzung freigegeben ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
NACHRICHTLICHE ÜBERNÄHME / KENNZEICHNUNG
 Geländebereich nach amtlicher Höhenmessung, nach Maßstab 1:500, nach Maßstab 1:500

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der bebaubaren Nutzung	NSA = Höhe	TH = Freizeithöhe	GH = Gebäudehöhe
Grundbesitzverhältnisse	Rechtlicher Anlage		
Grundbesitzverhältnisse	Bemessung		
Dachform			
Abstände			
Abstände			

STADT SUITZ AM NECKAR

Auftraggeber: Stadt Sulz am Neckar
Stadtteil Holzhausen

Projektnummer: 20400 **Anlage:** 1

Verfahren: **Behauungsplanänderung §13a BauGB der Innenentwicklung**

Planungsstatus: Entwurf

Planart: **Holzhausen-Mitte, 1. Änderung Variante 3**

MAßstab: 1:500 **Geschichtl. bW**
Planjahr: 2016-2018 **planungsrechtl. Standort**
Fläche: 235 m² ± 3,3 km²
Datum: 2016 **Planungsnummer:** 20400-1.1.1
Planverfasser: SUZ a. N., den 16.02.2016
Ausgeführt: Sulz, den

WA	GHmax. = 529,70m üNN ± 30 cm THmax. = 527,10m üNN ± 30 cm	Dachform: SD
0,4	o	
(1,2)		
max. 6 WE	Dachneigung: 20° - 38°	