

STADT **SULZ AM NECKAR**
STADTTEIL **BERGFELDEN**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

BEBAUUNGSPLAN

>> HÄRTENWIESEN III<<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplanes werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer **Inhalt**

1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Maximale Gebäudehöhen, maximale Traufhöhen
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Flächen für Garagen
2.9	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.9.1	Sichtfelder
2.9.2	Leitungsrechte
2.10	Herstellen der Verkehrsflächen
2.10.1	Allgemein
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF1 >>privat<<
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF2 >>privat<<
2.11.3	Pflanzfestsetzung PFF3 >>privat<<
2.11.4	Pflanzfestsetzung PFF4 >>öffentlich<<
2.11.5	Pflanzfestsetzung PFF5 >>privat<<
2.11.6	Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<
2.12	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.12.1	Allgemein
2.13	Kabelkästen
2.14	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
3.	Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch das Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 21.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

**2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

Eingeschränkt zulässig sind:

- Pergolen, Rankgerüste bis 20 m² Fläche und offene Freisitze
- Je Grundstück ein Gewächshaus und je eine Geschirrhütte oder Gebäude für Gartengeräte oder eine Holzlagerhütte bis 25 m³ umbauten Raum

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter nach Anschlussmöglichkeit an Erdgasversorgungsleitungen
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber

**2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf mit Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20 % überschritten werden.

**2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< mit Einzel- und/oder Doppelhäusern gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

**2.5 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)**

Festgesetzt sind maximal **zwei** Vollgeschosse gemäß Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.6 Maximale Gebäudehöhe, maximale Traufhöhen

Die maximale Gebäude- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe ist festgesetzt als Schnittpunkt Oberkante Dachhaut und Außenkante Aussenwand (traufseits).

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben, die nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge überspannen.

**2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Planbereich gilt:

- die Zahl der Wohneinheiten wird je Gebäude auf max. **drei** festgesetzt.

**2.8 Flächen für Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Es wird festgesetzt:

Garagen sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Flachdächer bei Garagen sind extensiv zu begrünen.

**2.9 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.9.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen, die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

- 2.9.2 Leitungsrecht**
Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, der Einlegung, und des Betriebes und Unterhaltens, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Es besteht zu Gunsten der Stadt Sulz sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.
Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 2.10 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
- 2.10.1 Allgemein**
Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
- 2.11 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 2.11.1 Pflanzfestsetzung 1 - PFF 1 >> privat << Vorgartenflächen**
Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen.
Die im Lageplan dargestellten Baumstandorte können den örtlichen Situationen angepasst werden.
Freistehende Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen sind auf den Vorgartenflächen nicht zulässig.
Garagen und Carports sind ausnahmsweise auf den Vorgartenflächen zulässig, wenn Sie in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet wurden.
Im Bereich der Vorgartenflächen sind max. **zwei** Stellplätze oder Zufahrten in der Summe mit max. 9 m Breite. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- 2.11.2 Pflanzfestsetzung 2 - PFF 2 >> privat << Siedlungsgrün**
Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als lose, unregelmäßig angeordnete Gehölzstreifen anzulegen. Hierzu sind heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher zu wählen.
- 2.11.3 Pflanzfestsetzung 3 - PFF 3 >> privat << Ortsrandeingrünung**
Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen der Eingrünung des Gebiets zur freien Flur. Die Flächen sind als dichte Baum-Busch-Bepflanzung anzulegen. Hierzu sind heimische, standortgerechte Sträucher, Hecken und Bäume zu wählen.
- 2.11.4 Pflanzfestsetzung 4 - PFF 4 >> öffentlich << Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**
Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang von verkehrlichen Anlagen zu den Wohnbauflächen. Sie sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.11.5 Pflanzfestsetzung 5 - PFF 5 >> privat<< Baumstandorte**
Die mit PFF 5 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubhochstämmen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden.
- 2.11.6 Pflanzbindung 1 - PFB 1 >> privat<< Baumstandorte**
Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Die unter PFF 5 dargestellten Bäume können darauf angerechnet werden.

2.12 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.12.1 Allgemein

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss von Erdarbeiten sind Unter- und Oberboden lagenweise auf den zum Wiedereinbau vorgesehenen Grundstücken aufzubringen.

2.13 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.14 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Planexterne Ersatzmaßnahmen

A1 Ersatzmaßnahme für Eingriff in FFH-Mähwiese:

Als Ausgleich ist im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahren wurde bereits die im Plangebiet befindliche FFH-Mähwiese an anderer Stelle durch Ansaat wieder entwickelt. Diese Maßnahme wurde im Gewinn „Tannenwasen“ auf Bergfelder Gemarkung durchgeführt. Hierbei wurde Saatgut aus aus der Region ausgebracht um aus der bestehenden Fettwiese eine Magere-Flachlandmähwiese zu entwickeln. Diese Umwandlung soll außerdem durch Aushagerung und Nutzungsextensivierung erfolgen. Um eine weitere Aushagerung zu erreichen, soll durch einmaliges oder zweimaliges Mähen mit Abräumen unterstützt werden.

A2 Ersatzpflanzung §30 Biotop „Schlehen-Feldhecke“:

Als Ausgleich ist im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahren wurde bereits die im Plangebiet befindliche FFH-Mähwiese an anderer Stelle durch Ansaat wieder entwickelt. Diese Maßnahme wurde im Gewinn „Tannenwasen“ auf Bergfelder Gemarkung

durchgeführt. Hierbei wurde Saatgut aus aus der Region ausgebracht um aus der bestehenden Fettwiese eine Magere-Flachlandmähwiese zu entwickeln. Diese Umwandlung soll außerdem durch Aushagerung und Nutzungsextensivierung erfolgen. Um eine weitere Aushagerung zu erreichen, soll durch einmaliges oder zweimaliges Mähen mit Abräumen unterstützt werden.

Pflanzliste für Ersatzpflanzung §30 Biotop „Schlehen-Feldhecke“

Bäume

Qualität: He 3xv mDb h 275-300

Acer campestre / Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia / Vogelbeere

Carpinus betulus / Hainbuche

Sorbus aria / Echte Mehlbeere

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel

Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare / Liguster

Prunus spinosa / Schlehe

Rosa arvensis / Feld-Rose

Rosa rubiginosa / Wein-Rose

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum / Heckenkirsche

Rhamnus catharticus / Kreuzdorn

Rosa canina / Hundsrose

Sambucus racemosa / Roter Holunder

Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

Planexterner Ausgleichsbedarf:

Der planexterne Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Sulz a.N. geleistet. Hierzu sollen Maßnahmen der Gemarkung Bergfelden herangezogen werden. Diese wären:

- A3** ÖKB1 „Salzbohrhaus (Entsiegelung und Herstellung Hochstaudenflur, Bachrenaturierung, Nistkästen)“ mit einer Restpunktzahl von 72.000 Wertpunkten
- A4** ÖKB4: „Schwalbennistkästen an Dickeberghalle“ mit einer Restpunktzahl von 1.800 Wertpunkten
- A5** ÖKB5 „Nistkästen“ mit einer Restpunktzahl von 9.000 Wertpunkten
- A6** ÖKB9 „Neuanlage Tümpel (Waldbiotop „Tonauweiher“) mit einer Restpunktzahl von 100.000 Wertpunkten

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist jedoch darauf hin, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern aufzunehmen. Gemäß § 20 DSchG sind Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen, wenn bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden sollten. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart merkt an, dass bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen ist.

Aufgestellt:

Sulz a. N., den 25.04.2016
geändert am 24.10.2016

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sulz a.N., den

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister