

**STADT**

**SULZ AM NECKAR**

**STADTTEIL**

**BERGFELDEN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

**>> Gewerbegebiet – West<<**

**4. Änderung und 4. Erweiterung**

**ENTWURF**

# Begründung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemeines
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>6.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
7.5	Grünordnung
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Abwasserreinigung
8.4	Stromversorgung
8.5	Fernmeldetechnik
8.6	Gasversorgung
8.7	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Geologie</b>
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
11.3	Bergbauberechtigung
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.4	Werbeanlagen
<b>13.</b>	<b>Abwägung (Zusammenfassung)</b>
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
<b>14.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
<b>15.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Das Gewerbegebiet West in Bergfelden stellt seit mehreren Jahren die gewerbliche Entwicklungsfläche für den Ort dar. Hier sind namhafte und angesehenen Firmen ansässig. Nachdem die Flächen im Plangebiet vermarktet oder reserviert sind, ist eine Erweiterung der Fläche mittelfristig notwendig.

Durch den Übergang der Fa. Beck in eine weitere Generation, sollen die beiden Betriebszweige Zimmerei und Treppenbau getrennt werden und unterschiedliche Produktionsstätten haben.

Im Bereich der früheren Fa. Beck Holzbau wird die Fa. Beck-Treppen weiterhin arbeiten und produzieren. Parallel dazu wurde die Fa. Beck-Zimmerei gegründet, welche nun auf den zu überplanenden Bereichen neu ansiedeln möchte. Die Firmen werden auch weiterhin in engem Zusammenhang stehen, so dass eine räumliche Nähe unerlässlich ist.

Um diese Planung realisieren zu können, müssen grünordnerische Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „GE-West – 3. Änderung und 3. Erweiterung“ überarbeitet und verlagert werden, damit die bebaubaren Flächen für die neue Firma entsprechend berücksichtigt werden können.

Bisher stellt sich das Gelände der Erweiterung als Mulde dar, die von der Erschließungsstraße fällt und dann hin zum Gelände wurde ansteigt. Für eine ordnungsgemäße gewerbliche Tätigkeit ist eine solche Topographie sehr hinderlich. Aus diesem Grund wurde für die Fläche eine Geländeauffüllung und damit Geländeeinebnung vorgesehen. Insgesamt kann hier eine Auffüllung von bis zu 3 m erfolgen. Damit kann das Gelände niveaugleich von der „Stadtstraße“ hin zum Hang aufgefüllt und eingeebnet werden. Dafür werden in etwa 6.000 m<sup>3</sup> Auffüllmaterial benötigt. Die künftige Höhe des Auffüllplans wird bei ca. 490,90 m ü.NN liegen.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Um eine Neuansiedlung der Fa. Beck Zimmerei ermöglichen zu können, ist es notwendig, dass für die Fläche ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt wird. Darin können planungsrechtliche Aspekte und städtebauliche Grundsätze festgelegt werden. Gleichermaßen erlangen die Flächen damit Baurecht nach § 30 BauGB.

Die bauordnungsrechtlichen Belange können als eigenständige Satzung nach § 74 LBO in Form von örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden.

Die Planung schafft – wie nachfolgend beschrieben – diese planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundsätze zur gewerblichen Nutzung der Fläche.

Der Gemeinderat der Stadt Sulz und der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Sulz – Vöhringen haben diesbezüglich bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) eine ca. 0,7

ha große Fläche in den FNP aufgenommen und somit die Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.

### **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Gewerbegebiet – West 4. Änderung und 4. Erweiterung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

- a) bereits überplante Grundstücke, die nun einer Änderung unterliegen:  
562/2, 564
- b) neu in die Planung aufgenommene Grundstücke:  
562/1,

### **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Stadt Sulz hat am 22.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan >>Gewerbegebiet – West 4. Änderung und 4. Erweiterung << aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen. In gleicher Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, dass nun die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten werden sollen. Dabei sollten auch Aussagen zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemacht werden (scoping).

Gleichermaßen fasste der Gemeinderat den Beschluss nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB an Verfahren.

Nachdem die Stellungnahmen und Anregungen aus diesen beiden Verfahrensschritten bei der Stadt Sulz a.N. eingegangen sind, wurden diese aufbereitet und teilweise in die Planung aufgenommen. Der Gemeinderat hat sich am 05.12.2016 mit diesen Anregungen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurde die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat ebenfalls beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen und die Behörden und TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden sollen.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte abgearbeitet wurden, haben sich weitere Änderungen im Planwerk ergeben. Daraufhin hat der Gemeinderat

am 08.10.2018 beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften erneut nach § 3 (2) i.V. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll und die Behörden nach § 4 (2) i.V. § 4a (3) BauGB davon benachrichtigt werden sollen.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Sulz bildet mit der Gemeinde Vöhringen ein Verwaltungsraum, dessen Aufgabenfeld unter anderem in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulz und ihren Stadtteilen, ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der verfahrensmäßig abgeschlossenen Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans ist die Planungsfläche als Gewerbefläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist innerhalb der Mitglieder des Verwaltungsraumes und mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Rottweil) abgestimmt und bereits durch die Gremien beschlossen.

Es ist anzunehmen, dass zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der FNP Rechtswirksamkeit erlangt hat und somit eine Genehmigungspflicht nicht besteht.

### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Die vorliegende Planung grenzt direkt in nordöstlicher Richtung an den rechtskräftigen Bebauungsplan

„GE West – 3. Änderung und 3. Erweiterung“ an.

In einem Teilbereich greift die Planung in oben stehenden Bebauungsplan ein. Hier werden grünordnerische Festsetzungen tangiert.

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Bergfelden in Richtung Kernstadt Sulz. In unmittelbarer Nähe zum Gebiet verläuft die „Stadtstraße“ bzw. L 409 in ihrem weiteren Verlauf.

Der Bereich für die vorgesehene Erweiterung umfasst derzeit landwirtschaftliches Grünland sowie wasserwirtschaftlich notwendige Mulden zur Entwässerung des GE-West. Diese münden dann in der Retentionsfläche im Bereich „Betzenbach“. Die landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv genutzt. Einzelne Obstbäume sind ebenfalls auf dem Gelände vorhanden.

Der Erweiterungsteil umfasst ca. 0,5 ha. Die Topographie des Geländes stellt sich von Nord–Westen nach Süd–Osten relativ gleichmäßig fallend dar. Von Nord-Westen nach Süd-Osten fällt das Gelände im Plangebiet ab und steigt anschließend wieder an. Das Plangebiet hat eine Muldenlage.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans (noch nicht rechtswirksame Fortschreibung) in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die neu auszuweisenden Flächen als "Gewerbegebiet" festgesetzt werden.

Allerdings reagiert die Planung auch in diesem Planungsbereich auf die in Reichweite liegende Wohn- und Mischbebauung im Süden und Osten. Aus diesem Grund werden die Gewerbegebietsflächen hinsichtlich ihres potentiellen Störungsgrads eingeordnet und entsprechend nach Abstandsliste 2007 eingeschränkt. Diese ist den planungsrechtlichen Festsetzungen als Anlage 1 beigefügt.

Die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben werden ausgeschlossen, da die Flächen einerseits nicht für beide Nutzungen geeignet sind, andererseits eine wirtschaftliche Betriebsführung nicht möglich wäre. Die damit behafteten Besucherströme würden ebenfalls nur sehr mühsam bewältigt werden können.

Gleichermaßen werden die nach BauNVO als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls generell ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind in aller Regel mit größeren Besucherströmen und erhöhtem Parkierungsbedarf behaftet. Eine Gebietsverträglichkeit kann hier nicht hergestellt werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Beim Maß der baulichen Nutzung führt die Erweiterungsplanung die Grundzüge der bestehenden Planung fort und übernimmt die Angaben des Maßes der baulichen Nutzung.

Die festgesetzten Parameter des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Damit geht die GRZ an die Obergrenze der BauNVO, damit die Gewerbetreibenden ein optimales Maß der baulichen Nutzbarkeit für ihre Grundstücke erreichen können und eine möglichst optimale Flächenausnutzung erreicht werden kann.

Maximale Gebäudehöhen ergänzen den Ansatz, wonach ein fiktives Gebäudevolumen als Maximalmaß vorgegeben werden soll. Die maximale Umhüllende begrenzt planungsrechtlich künftige Gebäude. Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 10 m über Erdgeschossfussbodenhöhe (10 m ü. EFH) begrenzt.

Durch die Auffüllung des Geländes wird ein künftiger Bezugspunkt der Höhenlage des Geländes von Nöten. Diese Höhe wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen als Maximalmaß festgesetzt.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **7.4 Verkehr**

#### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche orientiert sich direkt am Bestand. Von daher wird das Plangebiet über die bereits bestehende „Stadtstraße“ erschlossen. Alle Flächen der neuen Gewerbefläche, in Kombination mit der Erdauffüllung, können so erschlossen werden.

#### **7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr verläuft bisher über die „Stadtstraße“. Diese Anbindung wird auch nach Abschluss der Planung so für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

#### **7.4.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

#### **7.4.4 Fußgängerverkehr**

Der Fußgängerverkehr läuft bisher über die „Stadtstraße“ ohne separate Gehwege. An dieser Systematik, die seit Jahren reibungslos funktioniert, wird keine Änderung vorgenommen.

## **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Gebiet >> Gewerbegebiet – West - 3. Änderung und 3. Erweiterung <<. Diese ist im Bereich des Banketts der „Stadtstraße“ verlegt. Durch die vorliegende Planung wird hier hinsichtlich der Wasserleitung wohl eine geringfügige Umlegung erfolgen müssen. Diese hat allerdings keine Auswirkungen auf Kapazität und Leistungsfähigkeit der Leitung. Die künftigen Flächen können zusätzlich an diese Leitung angeschlossen werden. Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um das künftige Gewerbegebiet versorgen zu können.

### **8.2 Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer können an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dieser verläuft im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Beck Treppen (Stadtstraße 33) und entwässert dann in die bestehende Mischwasserkanalisation der Stadtwerke Sulz.

Im Bereich der jetzigen Planflächen verläuft eine Erdmulde, welche die anfallenden Regenwässer aus dem Gebiet „GE-West – 3. Änderung und 3. Erweiterung“ aufnimmt und in Richtung Retentionsfläche am „Betzenbach“ leitet. Durch die Planung muss diese Mulde künftig überbaut werden. Als Kompensation wird parallel zur „Stadtstraße“ ein RW-Kanal verlegt, welcher künftig die Regenwässer aus den Gebieten in geschlossener Bauweise um das neue Gebiet leitet und wieder zur Retention führt.

In der Systematik der Entwässerung wird somit nichts verändert. Es werden nur Leitungsführungen verändert. An diesen RW-Kanal kann die neue gewerbliche Fläche mühelos angeschlossen werden.

Somit ist das Gebiet ebenfalls im Trennsystem entwässert.



### **8.3 Abwasserreinigung**

Das Planareal wird an die Kläranlage des ZV Oberes Mühlbachtal in Bergfelden angeschlossen. Dort wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos reinigen zu können.

### **8.4 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die Stromversorgung Sulz GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

### **8.5 Fernmeldetechnik**

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG oder eines vergleichbaren Anbieters erweitert.

### **8.6 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

## **9. UMWELTBERICHT**

Die Stadt Sulz am Neckar hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht in Auftrag geben. Der Umweltbericht des Büro Gfrörer, Empfingen liegt dieser Begründung als Anlage bei.

## **10. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Flächen bereits im Eigentum der ansiedlungswilligen Firma sind.

## **11. GEOLOGIE**

### **11.1 Geotechnik**

Vom Regierungspräsidium Freiburg wurde verfahrensbegleitende daraufhingewiesen, dass auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten sich

Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) im Untergrund des Plangebietes befinden. Diese werden größtenteils von holozänen Abschwemm Massen unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie eventuell mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist aus Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg zu rechnen.

Das Regierungspräsidium Freiburg merkt an, dass Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen), möglich sind. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein wird vom Regierungspräsidium Freiburg auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Im Weiteren weist das Regierungspräsidium Freiburg darauf hin, dass wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten ist.

Das Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.

Der Hinweis wurde in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Gleichmaßen gilt es bei der Planung allerdings darauf zu achten, dass die Auffüllung nach gängigen Standards und Normen vorgenommen wird, so dass hier nur unbedenkliche Materialien verwendet werden und die Verdichtung einer späteren Bebauung genügt. Dies ist von den jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen und zu dokumentieren. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierzu entsprechende Regelungen getroffen.

## **11.2 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planebereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **11.3 Bergbauberechtigung**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verweist in seiner Stellungnahme auf die existente Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Grubenfeld Sulz“, zu Gunsten des Land Baden-Württemberg.

Da das LGRB in absehbarer Zeit weder Planungen noch Aufsuchung bzw. Gewinnung von Steinsalz und Sole im Bereich des Bebauungsplans vermu-

tet, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die Planungen ordnungsgemäß weiterzuführen.  
Allerdings wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen folgender Hinweis auf die unbefristete Bergbauberechtigung aufgenommen.

„Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Grubenfeld Sulz“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Innerhalb der vorgenannten Bergbauberechtigung wurde im 19. und 20. Jahrhundert Sole durch Auslaugung in ca. 150 m Tiefe anstehenden Steinsalzlagerstätten gewonnen. Über potentielle Einflüsse der ehemaligen Solung auf die Tagesoberfläche liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine Erkenntnisse vor.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 BbergG vom 13.08.1980 (BGBl.I S.1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.“

Da bisher keine mittel- bis langfristigen Absichten zur Wiederaufnahme der Bergbautätigkeit bestehen, sind die Belange des Bergbaus durch die Aufnahme der Hinweise berücksichtigt. Auch bei Aufnahme des Bergbaus wären die gewerblichen Tätigkeiten auf den vorgesehenen Flächen diesen Belangen nicht entgegenstehend bzw. konfliktrichtig.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Dachformen, Dachneigung**

Zur optimalen Ausnutzung der gewerblichen Situation sind Dachformen und Dachneigungen freibleibend.

### **12.2 Einfriedungen**

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

Zur Sicherung der gewerblich genutzten Grundstücke sind Einfriedungen bis 1,8 m Höhe mit Heckeneinpflanzung zulässig. Dabei muss ein dauerhafter Grenzabstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

### **12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

### **12.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Kreisstraße, Rechnung tragen.

## **13. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)**

Die Stadt Sulz am Neckar hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Gewerbegebiet – West - 4. Änderung und 4. Erweiterung << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

### **13.1 Öffentliche Belange**

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen gewerblichen Bauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend § 32 Landesnaturschutzgesetz(NatSchG) (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft

- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- den Erhalt und die Weiterentwicklung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
- die Belange des ortsansässigen Einzelhandels

### **13.2 Private Belange**

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- das Interesse von Gewerbetreibenden an optimalen Nutzungen der in gemeinem Eigentum stehenden Planbereich und damit Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB >> Belange der Wirtschaft)
- die Belange des ortsansässigen Einzelhandels
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit

## **14. STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **14.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Geplante GE-Fläche	4.800	0,48	88
<sup>w</sup> Grünfläche PFF 1	400	0,04	8
<sup>i</sup> Geplante Wege und Straßen	200	0,02	4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.400</b>	<b>0,54</b>	<b>100</b>

## **14.2 Grundflächenzahl**

Gewerbegebiet (GE): 0,8

## **15. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen, in Teilen umgesetzt.

### **Aufgestellt:**

Sulz am Neckar, den 22.06.2016  
geändert am 05.12.2016 / 08.10.2018

.....  
**Gerd Hieber**  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Sulz am Neckar, den

.....  
**Gerd Hieber**  
Bürgermeister