

STADT

SULZ AM NECKAR

STADTTEIL

FISCHINGEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>MÜHLHEIMER FELD<<

Variante 1

ENTWURF

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne

Ziffer	Inhalt
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.5.1	Verkehrliche Erschließung
7.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.5.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.4	Ruhender Verkehr
7.5.5	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
14.4	Anzahl der Wohngrundstücke
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Fischingen ist einer von 10 Stadtteilen der Gesamtstadt Sulz am Neckar. Bei der Bevölkerungszahl der Stadtteile von Sulz liegt Fischingen so ziemlich im Mittel. Fischingen liegt nur wenige Kilometer von der BAB 81 entfernt und ist somit als Wohnort sehr attraktiv.

Das Plangebiet „Schlossberg“ wurde seit ca. 1970 entwickelt und ist seither in diversen Bauabschnitten erschlossen worden. Die Wohnbauentwicklung von Fischingen erfolgte seit den 1970er nur in diesen Bereichen von Fischingen. Nachdem die städtischen Wohnbauflächen im Gebiet „Schlossberg“ nun vollständig vermarktet sind, hat sich die Stadt Sulz dazu entschlossen, dass ein weiterer Bereich im Gebiet „Mühlheimer Feld“ für Wohnbauentwicklung vorbereitet werden soll. Dieses Gebiet schließt unmittelbar an die bereits entwickelten Bereiche „Schlossberg“ an.

Die weitere Wohnbauentwicklung ist für den Stadtteil Fischingen elementar wichtig, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Grundschule, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar dazu entschlossen, das Plangebiet „Mühlheimer Feld“ mit ca. 1,3 ha zu entwickeln und somit die Wohnbauentwicklung für die nächsten 10 Jahre gewährleisten zu können. Dadurch können 15 neue Wohnbaugrundstücke entstehen.

5 dieser Grundstücke sollen zudem für mögliche Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau angeboten werden. Ein örtlicher Bedarf hierfür ist spürbar vorhanden.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 25.11.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Mühlheimer Feld<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

Da die letzten Wohnbauflächen in den bereits überplanten Bereichen veräußert sind, muss die Stadt Sulz nun in die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Teilbereich >>Mühlheimer Feld<< einsteigen.

Die Planung ist für eine Abdeckung des mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtteil Fischingen angelegt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Mühlheimer Feld<< 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 und betroffen:

882, 883, 884, 885/1, 885/2, 870/36 (Hohenzollernstraße), 841

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 25.11.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Mühlheimer Feld<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Sulz – Vöhringen ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Somit ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie auf eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 4.000 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

WA-Flächen:	9.800 m ²		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	9.800 m ² x 0.4	=	3.920 m²
Summe			3.920 m²

In der Sitzung am 25.11.2019 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Gleichermaßen werden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Sulz bildet mit der Gemeinde Vöhringen eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

Das Plangebiet >>Mühlheimer Feld<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Westen:

Bebauungsplan >> Schlossberg <<

Im Süden:

Bebauungsplan >> Schlossberg - Erweiterung <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Fischingen, zwischen den bestehenden Straßen „Hohenzollernstraße“ und deren Fortführung als Gemeindeverbindungsstraße nach Empfingen.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist landwirtschaftlich genutzt und als Ackerfläche bewirtschaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt.

Das Plangebiet ist im Bereich insgesamt eben.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Stadtteils Fischingen. Gleichmaßen ist hier auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach Lage und topographischer Höhenlage keine unmittelbaren Verbindungen zum Ortskern hat und somit Nutzungen, die eine zentrale Lage benötigen, hier nicht sinnvoll sind. Die Orientierung der Art der baulichen Nutzung an den bisherigen Bebauungsplänen „Schlossberg“ und „Schlossberg - Erweiterung“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Hierzu ist anzumerken, dass auch diese Anlagen sinnvoller Weise im Ortskern oder Ortskern nah angesiedelt werden sollten.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Geschossigkeit und der damit verbundenen Höhenentwicklung in 2 Bereiche unterteilt. Im Bereich A sind klassische Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen haben können. Dabei ist die maximale Traufhöhe so gewählt, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden kann, allerdings keine Gebäude entstehen können, die aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) bestehen. Diese Festsetzung leitet sich aus dem umgebenden Bestand, angrenzend an das Plangebiet ab.

Im Bereich B sind künftig Gebäude zulässig, die aus 3 Vollgeschossen bestehen. Es ist hier auch ausdrücklich Geschosswohnungsbau zulässig. In der angrenzenden „Hohenzollernstraße“ sind Gebäude entsprechender Kubatur bereits vorhanden, so dass hier ein städtebaulich guter Übergang erreicht werden kann. Dabei ist die maximale Traufhöhe auch hier so gewählt, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden kann, allerdings keine Gebäude entstehen können, die aus Erdgeschoss, .1 Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) bestehen.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäude- und Traufhöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen

angegeben. Die Traufhöhe definiert sich hier als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude die maximal zulässigen Wohneinheiten begrenzt werden sollen. So sind im Bereich A maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig, im Bereich B sind es 9 Wohneinheiten je Gebäude.

Damit kann die bauliche Entwicklung direkt an den Vorgaben des Bestandes orientiert werden und garantiert somit eine städtebauliche Integration künftiger Gebäude.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dabei wird die Bauform auf Einzel- und Doppelhaus begrenzt.

Abweichend davon sind im Bereich B zusätzlich Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten zulässig.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenen punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 3 Wohneinheiten im Bereich A festgesetzt. Im Bereich B sind Geschosswohnungsbauten erwünscht und somit eine Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 9 festgesetzt.

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Mühlheimer Feld<< erfolgt über die bestehende Straße „Schubertstraße“. Die Planstraße A ist mit einer Ausbaubreite von 5,5 m errichtet. Der in der „Schubertstraße“ bereits angelegte Gehweg wird parallel zur Straße mit einer Breite von 1,5 m bis zur Planstraße A fortgeführt.

Die innere Erschließung wird durch die Planstraße A gewährleistet. Diese sticht ca. 120 m ins Plangebiet und mündet in einer Wendemöglichkeit.

7.5.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Mühlheimer Feld<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen im Bereich „Schlossberg“. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.5.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege bleiben bestehend, bzw. werden angebunden. Nördlich des Plangebiets wurde in der Planung ein neuer Erschließungsweg vorgesehen.

7.5.4 **Ruhender Verkehr**

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

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

7.5.5 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird nicht mit separaten Fußwegen versehen. Der künftige Verkehr wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr sein, so dass sich hier nur sehr wenige Fahrten ableiten lassen.

Um Barrierefreiheit gewährleisten zu können, wird in der Ausbauplanung ein maximaler Höhenversatz von Fahrbahn zu Gehweg von 3 cm vorgesehen.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um

das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitungen in der „Hohenzollernstraße“ und in der „Schubertstraße“ angeschlossen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Mühlheimer Feld<< wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser kann über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der „Schubertstraße“ eingeleitet werden.

Das Regenwasser wird im Plangebiet in neu zu erstellenden Regenwasserkanälen gesammelt. Im Bereich der „Schubertstraße“ ist bereits ein Regenwasserkanal bestehend. An diesen kann dann die Planung angeschlossen werden.

Mit dem Landratsamt Rottweil wurde im Vorfeld abgestimmt, dass keine Retentionsfläche notwendig sein wird.

Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 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. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird durch das Büro Gfrörer, Empfingen erstellt. Er ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Stadt Sulz am Neckar durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

11. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im weiteren Verfahren gehört.

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

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

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen im Bereich A konkrete Festsetzungen, um die städtebauliche Situation aus dem Plangebiet „Schlossberg“ fortzuführen und die bisher sehr einheitliche Dachlandschaft fortzuführen.

Im Bereich A sind Sattel- und Walmdächer von 22° bis 38° zulässig. Gleichermaßen sollen versetzte Pultdächer von 22° bis 38° ebenfalls zulässig sein.

Dem Gemeinderat war es im Rahmen der Abwägung wichtig, dass die ansprechende städtebauliche Situation des vorhergegangenen Baugebiets im Bereich A weitergeführt wird.

Um moderneren Architekturformen und der Gestaltung von Geschosswohnungsbauten entsprechenden Raum zu bieten, hat sich der Ge-

meinderat dazu entschlossen, dass im Bereich B keine konkreten Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen ergehen sollen.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Sulz am Neckar hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Mühlheimer Feld<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung 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
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung

- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

14.2 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)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

15. STÄDTEBAULICHE DATE

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	9.800 m ²	0,98 ha	80 %
Straßen – Wege	1.700 m ²	0,17 ha	14 %
Grünfläche	800 m ²	0,08 ha	6 %
Gesamtfläche	12.300 m²	1,23 ha	100 %

15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8 / 1,2

15.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 15

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Stadt Sulz am Neckar die Erschließung durchführen.

Aufgestellt:

Sulz, den 25.11.2019

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sulz, den

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister