

**STADT**

**SULZ AM NECKAR**

**STADTTEIL**

**FISCHINGEN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

**>>SCHUPPENGEBEIT HOCHÄCKER <<**

**ENTWURF**

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

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet - Schuppengebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.6.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.6.2	Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.6.3	Gehölzrodungen
2.7	Regenwasser
2.8	Stellplätze und Zuwegungen
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäu- men und Sträuchern
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF1 - >>öffentlich<<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF2 - >>öffentlich<<
2.9.3	Pflanzfestsetzung PFF3 - >>öffentlich<<
2.9.4	Pflanzbindung PFB - >>öffentlich<<
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 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 Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. 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 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 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 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **2.1.1 Sondergebiet - Schuppengebiet** **(§ 11 BauNVO)**

##### **Zulässig sind:**

- Holzschuppen zur Unterbringung von Material, Geräten und Maschinen. Die Holzschuppen sind nach dem Konstruktionsplan des Stadtbauamts Sulz a.N. vom 03.02.2003 zu erstellen (Anlage 1)
- Geordnete Holzlagerungen

##### **Nicht zulässig sind:**

- Feuerungsstellen
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Mineralöle, Heizöl o.ä.)
- Freiflächen als Abstellflächen für Materialien, Geräten, sonstige Maschinen, KFZ, Wohnwagen, Boote o.ä.
- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen und Tieren dienen können.

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

Als Nebenanlagen sind ausschließlich geordnete Holzlagerungen erlaubt. Diese sind auch auf dem nicht überbaubaren Flächen generell zulässig.

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## 2.4

### **Bauweise**

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

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< mit Doppelschuppen gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

## 2.5

### **Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximalen Gebäudehöhen von Doppelschuppen sind im zeichnerischen Teil auf das geplante Gelände bezogen festgelegt. Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden.

## 2.6

### **Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### 2.6.1

#### **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### 2.6.2

#### **Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### 2.6.3

#### **Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

## 2.7

### **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort großflächig zur Versickerung zu bringen.

## 2.8

### **Stellplätze und Zuwegungen**

Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern**  
**(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**2.9.1 Pflanzfestsetzung 1 - PFF 1 - >> öffentlich <<**  
**Streuobstwiese**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Grundstücksflächen sind als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen. Zur Erweiterung des angrenzenden bestehenden Streuobstbestands sind weitere heimische, standortgerechte Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

**2.9.2 Pflanzfestsetzung 2 - PFF 2 - >> öffentlich<<**  
**Anlage eines Habitats für die Zauneidechse**

Die mit PFF 2 bezeichnete Fläche ist als Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen. Auf die Wiesenflächen sind Wurzelstöcke, Astmaterial und Reisig sowie in Teilen grabbares sandig-kiesiges Oberflächenmaterial aufzubringen. Steinriegel aus Bruchstein und Schropfen sind herzustellen. Die Saumbereiche sind mit Schmetterlings- und Wildbienenmischungen einzusäen.

**2.9.3 Pflanzfestsetzung 3 - PFF 3 - >> öffentlich<<**  
**Baumstandorte**

Die mit PFF 3 bezeichneten Baumstandorte dienen der Erweiterung des angrenzenden bestehenden Streuobstbestands. Hierzu sind heimische, standortgerechte Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

**2.9.4 Pflanzbindung - PFB - >> öffentlich<<**  
**Erhalt von Bäumen**

Die mit PFB bezeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und bei Abgang mit Ersatzpflanzungen zu versehen.

**2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**  
**(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)**

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um

Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.
- Pflanzbindungen

**A 1** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.1 Pflanzfestsetzung 1  
PFF 1 >> öffentlich <<

**A 2** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.2 Pflanzfestsetzung 2  
PFF 2 >> öffentlich <<

**A 3 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme ÖKF2 „Herstellung Fischtreppe bei Wehr“**

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKF2 aus dem Ökokonto Sulz a. N.- Fisingen.

Zugeordneter Umfang: 26.116 ÖP (von 100.000 ÖP)

**A 4 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme BBP „Mühlheimer Feld“: „Feldlerchenausgleich - Ökoacker“**

Die Maßnahme ist Bestandteil des BBP „Mühlheimer Feld“ aus in Sulz a. N.- Fisingen.

Zugeordneter Umfang: 6.000 ÖP

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

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem zu melden.

#### **Aufgestellt:**

Sulz, den 15.02.2018  
geändert am 28.09.2020

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

#### **Ausgefertigt:**

Sulz, den

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