



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT

SULZ AM NECKAR

STADTTEIL

FISCHINGEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

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

>>MÜHLHEIMER FELD<<

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

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Maximale First- und 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
2.10	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 - >>öffentlich<<
2.11.4	Pflanzfestsetzung PFF4 - >>öffentlich<<
2.11.5	Pflanzbindung PFB 1 - >>privat<<
2.12	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.12.1	Allgemein
2.12.2	Gehölzrodungen
2.13	Kabelkästen
2.14	Artenschutzrechtlicher 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 Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193)
- 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. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I. S. 1966)
- 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 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193)
- 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

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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 Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften oder bundes- bzw. landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber
- Gewächs- Garten- oder Gerätehäuser in der Summe über 40 m³ umbauten Raum
- Pergolen, Rankgerüste über 20 m² Grundfläche

2.3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

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

2.4

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Bereich A gilt:

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

Für den Bereich B gilt:

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< mit Einzel- und/oder Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

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

Die maximal zulässigen Vollgeschosse sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Maximale First- und Traufhöhe

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

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

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

Für den Bereich A gilt:

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

Für den Bereich B gilt:

- Die Zahl der Wohneinheiten wird je Gebäude auf max. **neun** festgesetzt.

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

Es wird festgesetzt:

Garagen, Carport, Stellplätze sowie Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

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.

2.10 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.

Garagen und Stellplätze sind 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 zulässig. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Steingärten sind im Bereich der Flächen PFF 1 nicht zulässig.

2.11.2 Pflanzfestsetzung 2 - PFF 2 - >> privat<< **Baumstandorte**

Die mit PFF 2 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubhochstämmen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden.

2.11.3 Pflanzfestsetzung 3 - PFF 3 - >>öffentlich<< **Fläche für Grabenmulde**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen der Ableitung und teilweisen Rückhaltung von Regenwässern. Sie sind als Mulden auszubilden und mit einer Wiesenansaat einzusäen.

**2.11.4 Pflanzfestsetzung 4 - PFF 4 - >>öffentlich<<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen im Zuge verkehrlicher Anlagen auszubilden und zu unterhalten.

**2.11.5 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 3 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.

2.12.2 Gehölzrodungen

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

**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 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 in Verbindung mit Abs.5 BNatschG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Absatz 5 BNatschG sind folgende CEF-Maßnahmen für die Feldlerche vor Beginn der Eingriffe herzustellen:

Auf Flurstück 890 (Gemarkung Fischingen) muss eine Buntbrache oder ein Ökoacker (geringe Ansaatdichte, Verzicht auf Pflanzenschutz) im Umfang von 1.500 m² hergestellt werden.

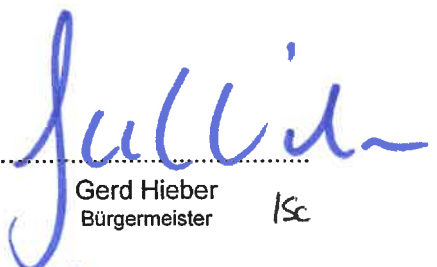
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

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 hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

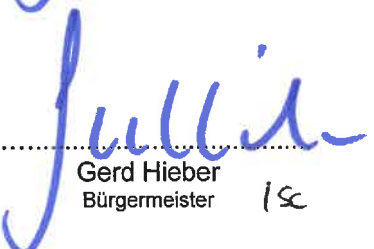
Aufgestellt:

Sulz a. N., den 25.11.2019
geändert am 28.09.2020


.....
Gerd Hieber
Bürgermeister IS

Ausgefertigt:

Sulz a.N., den **29. Sep. 2020**
.....


.....
Gerd Hieber
Bürgermeister IS