



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

>>SCHUPPENGEBIET HOCHÄCKER <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

| Ziffer | Inhalt |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Rechtsgrundlagen |
| 2. | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| 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 | 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 |
| 3. | Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz |
| 3.1 | Archäologische Denkmalpflege |

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 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 (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 Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 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. S. 389, 441)
- 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 12.12.2019 (BGBl. I. S.2531)
- 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 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440)
- 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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I. S. 432)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Sondergebiet - Schuppeengebiet **(§ 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 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 Schroppen 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

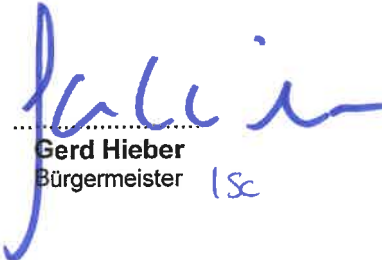
**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

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) 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.

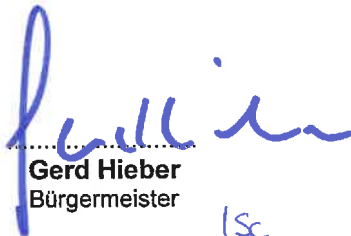
Aufgestellt:

Sulz, den 15.02.2018
geändert am 28.09.2020


Gerd Hieber
Bürgermeister lsc

Ausgefertigt:

Sulz, den 15. 12. 20


Gerd Hieber
Bürgermeister lsc