

**STADT**                    **SULZ AM NECKAR**  
**STADTTEIL**            **HOPFAU**  
**LANDKREIS**          **ROTTWEIL**

# **Bebauungsplan**

**>>AMSELWEG SÜD II<<**  
**1. ÄNDERUNG**

**ENTWURF**

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemein
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	Fußgängerverkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
7.5	Umweltprüfung
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
10.1	Dachformen, Dachneigung
10.2	Einfriedung
10.3	Außenantennen und Versorgungsungen
<b>11.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
11.1	Flächenbilanzierung
11.2	Grundflächenzahl
11.3	Geschossflächenzahl

# 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Amselweg Süd II“ im Sulzer Stadtteil Hopfau wurde am 25.03.2019 als Satzung beschlossen und ist seit dem 05.04.2019 rechtskräftig. Das Plangebiet wurde seinerzeit einem öffentlich-rechtlichen Planverfahren unterzogen, um für Hopfau neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Im Jahre 2020 wurden dann die entsprechenden Straßen- und Tiefbauplanungen auf Grundlage des 2019 beschlossenen Bebauungsplans durchgeführt. Hier wurden nach Satzungsbeschluss weitere Erschließungsvarianten untersucht, da sich die Entwässerung aufgrund der Topographie und Grunderwerb als schwierig erwiesen hat. Anfang 2020 wurde die Straßen- und Tiefbauplanung vor allem im Bereich der Planstraße B verändert. Eine entsprechende Ausschreibung der Baumaßnahmen wurde in die Wege geleitet. Im Mai 2020 wurden dann die Tiefbaumaßnahmen begonnen.

Im Zuge der ersten Baustellentage sind dann erste Komplikationen aufgetreten. Entgegen den Ergebnissen vorangegangener Baugrunduntersuchungen, wurde ein erhöhter Grundwasserspiegel festgestellt. Dies führte nach nur wenigen Tagen zu einem Stoppen der Baumaßnahme und weitergehenden Baugrunduntersuchungen.

Als Ergebnis der weiteren Beratungen und Planungen wurde eine erneute Veränderung der Planung als notwendig erachtet. Der Kanal musste im gesamten Plangebiet um ca. 50 cm angehoben werden.

Aufgrund der veränderten Straßen- und Tiefbauplanung müssen im Bebauungsplan „Amselweg Süd II – 1. Änderung“ folgende Punkte verändert und angepasst werden:

- a) Die Höhenentwicklung künftiger Gebäude muss entsprechend der neuen Straßen- und Kanalplanung angepasst werden. In diesem Zuge wird je Baugrundstück eine maximale EFH ( $EFH_{max}$ ) festgelegt. Diese wird auf Meereshöhe bezogen in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben.
- b) Als maximale First- und Traufhöhe werden dann die gleichermaßen Höhen in Meter über Normalnull als Obergrenzen angegeben.
- c) Das Leitungsrecht zwischen den Baugrundstücken 1 und 9 war in der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten Planungsvariante (Tiefbau) notwendig. In der Neufassung der Planung ist dieses Leitungsrecht nicht mehr erforderlich und wird der Planung entnommen.
- d) Ein Leitungsrecht östlich Baugrundstück 5 wird aufgrund der veränderten Regenwasser-Entwässerung notwendig und in den Plan neu aufgenommen.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen hat der Gemeinderat am 05.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den BBP „Amselweg II – 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

## **2.           ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Amselweg Süd II“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Gebiets geschaffen werden und vor allem auch die Bauleitplanung auf die veränderte Straßen- und Tiefbauplanung angepasst werden.

## **3.           ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet des Bebauungsplans „Amselweg Süd II – 1. Änderung“, sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine dicke schwarze Balkenlinie gekennzeichnet.

Die Abgrenzung ist insgesamt so gewählt, dass die durch die Planung und deren Realisierung zu erwartenden Probleme und Problemfelder zu wesentlichen Teilen innerhalb des Planbereichs gelöst werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Amselweg Süd II – 1. Änderung“ ist identisch mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Amselweg Süd II“.

Folgende Flurstücke sind direkt durch die Planung betroffen:

124/4, 124/5, 139/2, 141, 150, 153, 155, 158/1, 158/2

## **4.           VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Stadt Sulz hat am 05.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan >>Amselweg Süd II – 1. Änderung<< im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen bzw. zu ändern.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt. Gleichmaßen ist bereits eine rechtskräftige Bauleitplanung für den Geltungsbereich vorhanden. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

Als Verfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

## 5. **BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN**

### 5.1 **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Sulz am Neckar bildet mit der Gemeinde Vöhringen die Verwaltungsgemeinschaft Sulz – Vöhringen (VG Sulz -Vöhringen). Eine der Hauptaufgaben der VG Sulz – Vöhringen ist die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Sulz – Vöhringen ist der Bereich >>Amselweg Süd II – 1. Änderung<< als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

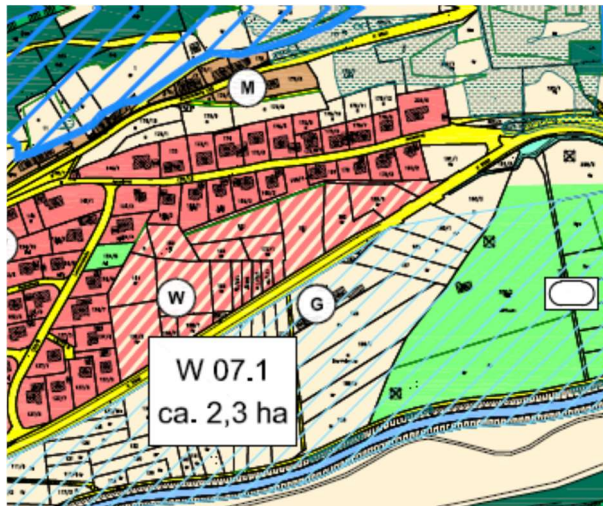


Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 5.2 **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Norden:

Bebauungsplan >> Amselweg Süd <<

Im Westen:

Bebauungsplan >> Dorfwiesen – 1. Änderung<<

Gleichermaßen ist der Geltungsbereich des BBP „Amselweg Süd II – 1. Änderung“ identisch mit dem BBP „Amselweg Süd II“, welcher durch die Änderungsplanung vollständig ersetzt wird.

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hopfau, zwischen den bestehenden Straßen „Glatttalstraße“, „Amselweg“ und „Lerchenstraße“. Das Plangebiet rundet diesen Bereich städtebaulich ab.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets wurde vor Beginn der Bau- maßnahme landwirtschaftlich genutzt und als Wirtschaftswiesen bewirt- schaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt. Das Plangebiet ist im Bereich des Bebauungsplans insgesamt eben.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennut- zungsplan 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 Zulässig- keiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Stadtteils Hopfau. Gleich- ermaßen 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 benöti- gen, hier nicht sinnvoll sind. Die Orientierung der Art der baulichen Nut- zung an den bisherigen Bebauungsplänen „Amselweg“ und „Dorfwiesen – 1. Änderung“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Be- triebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Ge- werbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltun- gen, 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, kultu- relle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Pla-

nung 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. Gleichmaßen gilt dies für Schank- und Speisewirtschaften. Hier ist ein bestehender Betrieb in der Ortsmitte vorhanden. Diese Nutzung ist hier sinnvoll und sollte ausschließlich im Bereich der Ortsmitte angesiedelt sein.

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).

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden unverändert aus der ursprünglichen Planung „Amselweg Süd II“ übernommen.

## **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). Abweichend von § 19 (4) BauNVO wird die Überschreitung des GRZ mit Anlagen nach § 21 BauNVO auf 20 % begrenzt, um hier den Versiegelungsgrad im Gebiet zu begrenzen und damit eine innere Durchgrünung zu ermöglichen.

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine überwiegend 2-geschosige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale First- 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. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht. Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig sein sollen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden grundsätzlich aus der ursprünglichen Planung „Amselweg Süd II“ übernommen. Allerdings wurde aufgrund der veränderten Tiefbauplanung die Höhenmaße der maximalen First- und Traufhöhe an die neuen Höhensituationen der Straße und des Kanals angepasst. Gleichmaßen wurde eine

maximale EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) in die Planung als zusätzliches Instrument aufgenommen.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird die umgebende Bauweise auch auf dieses Gebiet übertragen. Dabei wird einschränkend festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden können, da dies aus dem städtebaulichen Rahmen vorgegeben wird.

Die Festsetzungen zur Bauweise wurden unverändert aus der ursprünglichen Planung „Amselweg Süd II“ übernommen.

### **7.4 Verkehr**

#### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Amselweg Süd II – 1. Änderung<< erfolgt unverändert über die bestehende Straße „Lerchenstraße“. Hier ist eine Ausbaubreite von 5,5 m vorgesehen.

Die innere Erschließung wird mittels Stichstraßen mit Wendehammer erreicht. Diese sind etwa 30 m tief und 5,5 m breit. In einem 2 Bauabschnitt wird dann eine Durchgängigkeit dahingehend erreicht, dass ein weiterer Anschluss an die bestehende Straße „Amselweg“ vorgesehen ist.

Die Straßenlagen wurden unverändert aus der ursprünglichen Planung übernommen.

#### **7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

#### **7.4.3 Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit sind Fußgänger und KFZ gleichberechtigt. Ein separater Fußweg wird nicht vorgesehen.



#### 7.4.4

### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die Privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze werden deshalb keine ausgewiesen.

In den örtlichen Bauvorschriften ist die Anzahl der privaten Stellplätze geregelt. Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze ausgewiesen werden müssen. Diese Regelung geht über die Vorgaben der LBO (0,5 Stellplätze/ WE) hinaus. Hier hat sicher Gemeinderat hinsichtlich immer steigender KFZ-Zahlen für eine großzügigere Lösung entschieden.

## **7.5**

### **UMWELTPRÜFUNG**

#### 7.5.1

#### **Anlass und Inhalt der Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Amselweg Süd II – 1. Änderung<< in Hopfau ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare und bebaute Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

#### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden ist auf Grundlage des Bebauungsplans „Amselweg Süd II“ möglich. Änderungen in der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Gleichmaßen werden die Grundzüge der Planung nicht verändert. Eine Veränderung der Situation ist nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die veränderte Planung werden keine weiteren Flächen nutzbar gemacht oder die GRZ verändert. Insofern hat die veränderte Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die nach BBP „Amselweg Süd II“ möglichen Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Versiegelung der Offenlandflächen ist mit einer Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Diese Veränderungen basieren aber bereits auf der Ursprungsplanung. Durch die Planänderung sind hier keine weiteren Veränderungen zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Flächen sind für Flora und Fauna eher uninteressant. Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht verzichtet werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt. Somit entfällt die Ausgleichspflicht.

### **Artenschutz**

Das Büro Gfrörer, Empfingen hat für die Planung „Amselweg Süd II“ seinerzeit eine artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Weitere Untersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.

## **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 im „Lerchenweg“ angeschlossen werden. In einem weiteren Schritt wird im 2. Abschnitt der Planung dann ein Anschluss im „Amselweg“ vorgesehen und so der Ring geschlossen.

## **8.2 Abwasserableitung**

Das Plangebiet >>Amselweg Süd II – 1. Änderung<< wird, wie bereits die ursprüngliche Planung, im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser kann über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Verbandssammler im Bereich der Glatt eingeleitet werden.

Das Regenwasser wird im Plangebiet in neu zu erstellenden Regenwasserkanälen gesammelt und an das am Rande des Plangebiets befindliche Fließgewässer abgegeben. Dieses führt das Regenwasser dann schließlich zur „Glatt“ ab.

Das Landratsamt Rottweil hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass die Art der Entwässerung im Anzeigeverfahren behandelt und abgestimmt werden muss. Dies wurde mittlerweile durchgeführt. Eine wasserrechtliche Zustimmung des Landratsamt Rottweil liegt vor.

## **8.3 Stromversorgung**

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

## **8.4 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. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung wurde durch Grunderwerb durch die Stadt Sulz am Neckar bereits durchgeführt.

## **10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **10.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkrete Festsetzungen, um die städtebauliche Situation aus dem Plangebiet „Amselweg Süd“ fortzuführen.

Im ganzen Planbereich sind Sattel- und Walmdächer von 28° bis 38° zulässig. Gleichmaßen sollen versetzte Pultdächer von 28° bis 38° ebenfalls zulässig sein. Damit wird die Gebäudestruktur aus dem angrenzenden Bestand fortgeführt.

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

## **10.2 Einfriedungen**

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

## **10.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

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

# **11. STÄDTEBAULICHE DATEN**

## **11.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Wohnbaufläche	7.300 m <sup>2</sup>	0,73 ha	72 %
Straßen – Wege	1.300 m <sup>2</sup>	0,13 ha	13 %
Grünfläche	1.500 m <sup>2</sup>	0,15 ha	15 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.100 m<sup>2</sup></b>	<b>1,01 ha</b>	<b>100 %</b>

## **11.2 Grundflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.4

## **11.3 Geschossflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.8

**Aufgestellt:**

Sulz, den 05.07.2021

.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Sulz, den

.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister