



**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**

**HOPFAU**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

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

## **>>AMSELWEG SÜD II<<**

### **1. ÄNDERUNG**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplanes 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	Allgemeines Wohngebiet
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
2.9.2	Schutzstreifen zur K 5508
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 >>privat<<
2.11.4	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	Gewässerrandstreifen
2.15	Leitungsrecht – LTR
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Kreisstraße K 5508
4.2	Hochwassergefahr

# **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 Artikel 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 Artikel 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 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 Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

#### **Nicht zulässig sind:**

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber
- Gewächs- Garten- oder Gerätehäuser; in der Summe über 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum
- Pergolen, Rankgerüste über 20 m<sup>2</sup> Grundfläche

## 2.3

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf mit Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20 % überschritten werden.

## 2.4

### **Bauweise**

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

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< mit Einzel- und/oder Doppelhäusern 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 First- 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).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte EFH ist einzuhalten. Hier ist die Rohfußbodenhöhe maßgeblich.

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

Für den gesamten Planbereich gilt:

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

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

Es wird festgesetzt:

Garagen und Stellplätze 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.

### **2.9.1 Schutzstreifen zur K 5508**

Entlang der Kreisstraße K 5508 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbandrand von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

**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 >> öffentlich <<**  
**Kinderspielplatz**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Flächen und Geräte für das Anlegen eines Kinderspielplatzes sind zulässig.

**2.11.2 Pflanzfestsetzung 2 - PFF 2 >> öffentlich <<**  
**Öffentliche Grünfläche**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der bestehende Bachlauf ist zu erhalten und ggf. naturnah herzustellen.

**2.11.3 Pflanzfestsetzung 3 - PFF 3 >> öffentlich <<**  
**Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang der Wohnbebauung zu verkehrlichen Anlagen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Anlagen zur Entwässerung (Graben, Mulden o.ä) sind zulässig.

**2.11.4 Pflanzfestsetzung 4 - PFF 4 >> privat <<**  
**Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 4 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.

**2.11.5 Pflanzfestsetzung 5 - PFF 5 >> privat<<  
Baumstandorte**

Die mit PFF 5 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubhochstämmen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden.

**2.11.6 Pflanzbindung 1 - PFB 1 >> privat<<  
Baumstandorte**

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Die unter PFF 5 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 Gewässerrandstreifen**

Zum bestehenden Fließgewässer ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Oberkante Ufer einzuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind weder bauliche Anlagen, Einfriedungen usw., noch Geländeänderungen zulässig.

## **2.15 Leitungsrecht - LTR**

Die mit LTR bezeichneten Leitungsrechte dienen dem Einlegen, dem Unterhalt und der Erneuerung von Kanälen zu Gunsten der Stadt Sulz am Neckar.

Innerhalb der mit Leitungsrecht LTR bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Stadt Sulz am Neckar zulässig.

## **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.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Kreisstraße K 5508**

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 5508 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

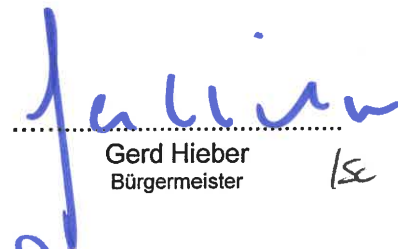
### **4.2 Hochwassersegefahr**

Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb eines nach § 76 WHG ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes und unterliegt somit auch nicht den besonderen Schutzvorschriften nach § 78 WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet in der Flussaue der Glatt befindet und von einem Extremhochwasser (HQextrem) betroffen sein kann. Eine

hochwasserangepasste Bauausführung insbesondere bei einer beabsichtigten Unterkellerung ist dringend zu empfehlen.

**Aufgestellt:**

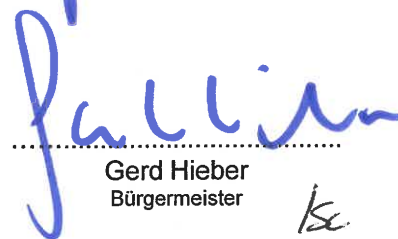
Sulz a. N., den 05.07.2021

  
-----  
Gerd Hieber  
Bürgermeister

15c

**Ausgefertigt:**

Sulz a.N., den **28. Sep. 2021**

  
-----  
Gerd Hieber  
Bürgermeister

15c