

**STADT SULZ AM NECKAR
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN
"GE KASTELL -
HARTENSTEINSTRASSE NORD"**

Regelverfahren

in Sulz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 11.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
	I. RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
	II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	2
1.	GELTUNGSBEREICH	2
2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
	2.1. Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung 1 – GEe1.....	2
	2.2. Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung 2 und 3 – GEe2 und GEe3.....	3
3.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
	3.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	3
	3.2. Höhe der baulichen Anlagen.....	4
4.	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	4
	4.1. Abweichende Bauweise (a).....	4
	4.2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.	GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE	4
6.	NEBENANLAGEN	4
7.	VERKEHRSFLÄCHEN	4
	7.1. Straßenverkehrsflächen.....	4
	7.2. Einfahrtbereiche.....	4
	7.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	5
8.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	5
9.	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	5
10.	GRÜNFLÄCHEN	5
11.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
12.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES	6
13.	PFLANZENLISTE	6

14. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN.....	7
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
I. RECHTSGRUNDLAGEN.....	8
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	9
1.1. Dachform und Dachneigung.....	9
1.2. Dachaufbauten.....	9
1.3. Fassaden- und Dachgestaltung.....	9
2. WERBEANLAGEN.....	9
3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	9
3.1. Gestaltung der Stellplätze.....	9
3.2. Einfriedungen.....	9
3.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen.....	9
3.4. Müllstandplätze.....	9
4. AUSSENANTENNEN.....	10
5. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN.....	10
C. HINWEISE.....	11
1. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE.....	11
2. GRUNDWASSERSCHUTZ.....	11
3. BODENSCHUTZ.....	11
4. GEOLOGIE.....	12
5. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN.....	12
6. MASSNAHMEN BEI STARKREGEN UND STURZFLUTEN AUS DEM AUSSENBEREICH.....	12

**STADT SULZ AM NECKAR
Landkreis Rottweil**

**BEBAUUNGSPLAN
"GE KASTELL - HARTENSTEINSTRASSE NORD"
in Sulz**

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Eigenbetriebsgesetzes, des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Gemeindeordnung vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan M 1: 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung 1 – GEe1 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können in der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche GEe1 außerdem Anlagen der Abstandsklassen VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, sofern sie die zulässigen Emissionswerte für Gebiete im Sinne von § 6 BauNVO nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe.

Nicht zulässig sind in der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche GEe1 außerdem Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten."

Das Gebiet wird in seiner Nutzung nach § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO.

Wenn Betrieb und Tätigkeit nicht eindeutig zu beurteilen sind, sind entsprechende Gutachten zum Nachweis der Zulässigkeit in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorzulegen.

2.2. Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung 2 und 3 – GEe2 und GEe3 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Ausnahmsweise zugelassen werden können in den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe1 und GEe2 außerdem Anlagen der Abstandsklassen VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, sofern sie die zulässigen Emissionswerte für Gebiete im Sinne von § 6 BauNVO nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe.

Nicht zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe2 und GEe2 Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Die Gebiete GEe2 und GEe3 werden in ihrer Nutzung nach § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO.

Wenn Betrieb und Tätigkeit nicht eindeutig zu beurteilen sind, sind entsprechende Gutachten zum Nachweis der Zulässigkeit in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorzulegen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) in m über NN begrenzt und gilt für sämtliche Dachformen. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird bewusst verzichtet.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

Auf Flachdächern darf die Höhe von Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Abweichende Bauweise (a)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur Fahrbahn von mind. 0,50 m und zum Gehweg von mind. 0,30 m einhalten.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Straße am südwestlichen Rand des Plangebietes wird erst gebaut, wenn sie für die Erschließung künftiger nördlich und westlich angrenzender Baugebietsflächen benötigt wird.

7.2. Einfahrtbereiche

Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken sind nur über die Hartensteinstraße zulässig. Hierfür sind gesonderte Einfahrtbereiche in der Verkehrsgrünfläche eingetragen.

7.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. In den festgesetzten Bereichen sind Grundstücksein- und/oder ausfahrten unzulässig.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten, sofern möglich und zulässig zu versickern bzw. gepuffert über bestehende oder neu herzustellende Leitungen abzuführen.

Bei Flächen/Anlagen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und die Flächen sind ggf. nach mit Vorreinigung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser oder Schmutzwasserpumpwerke müssen bei Bedarf von den Investoren mit der Grundstücksentwässerung erstellt werden.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch oder als Wiesenflächen anzulegen. Sie dürfen nur in den im zeichnerischen Teil zulässigen Bereichen zur Grundstückserschließung überfahren werden. Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen oder mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Sie dürfen nur in den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen zur Grundstückserschließung überfahren werden.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünlandflächen sind als magere und blütenreiche Wiesen zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

Pflanzgebot Feldhecke als Lärm und Sichtschutzpflanzung

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Feldheckenpflanzung aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste in Verbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten extensiven Wiesenfläche sind hochstämmige Obstbäume mit ortsüblichen und bewährten Arten und Sorten des Streuobstbaus anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume auf der Fläche kann frei gewählt werden.

Pflanzgebot Baum- und Strauchgruppen im Bereich von Retentionsmulden und Gräben

Entlang der Gräben und Retentionsmulden sind Gruppen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Je angefangene 2.500 m² Gewerbefläche ist ein großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Standort kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden.

Bei Durchführung der Pflanzarbeiten sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, dies gilt insbesondere für die einzuhaltenen Pflanzabstände.

12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können.

**13. PFLANZENLISTE
(§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)**

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

**Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume
*Hochstamm ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm***

Zulässig sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus.

**Pflanzgebot Laubbaum auf privaten Grundstücksflächen:
*Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm***

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie insbesondere züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

**Pflanzgebot Feldhecken als Sicht- und Lärmschutzpflanzung:
*Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm***

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Echte Hundsrose
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgebot Baum- und Strauchgruppen im Bereich von Retentionsmulden und Gräben

Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix rubens	Fahl-Weide
Salix caprea	Sal-Weide		

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Salix triandra	Mandel-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korb-Weide
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix cinerea	Grau-Weide	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Salix purpurea	Purpur-Weide		

14. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den 11.11.2020



.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Sulz, den

.....
Gerd Hieber, Bürgermeister

**STADT SULZ AM NECKAR
Landkreis Rottweil**

**BEBAUUNGSPLAN
"GE KASTELL - HARTENSTEINSTRASSE NORD"
in Sulz**

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Eigenbetriebsgesetzes, des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Gemeindeordnung vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund der LBO und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind freigestellt.

1.2. Dachaufbauten

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas und vertikale PV-Anlagen - unzulässig.

Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5°, die nicht für eine Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten. Dies können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Zulässig sind nur Werbeanlagen bis max. 10 qm Größe.

Musterflächen von Baumaterialien bzw. Mustergärten zählen nicht als Werbeanlagen i. S. dieser Festsetzung.

Leuchtreklame, Laser- und Blinklichter sind ausgeschlossen.

Automaten sind nicht zugelassen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1. Gestaltung der Stellplätze

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen.

3.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis 2,0 m Höhe. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 15 cm frei zu halten.

Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 1,0 m haben.

3.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch oder als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd separat von Hauptgebäuden aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

**4. AUSSENANTENNEN
(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)**

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

**5. NIEDERSpannungs- UND FERNMELDELEITUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den 11.11.2020



.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Sulz, den

.....
Gerd Hieber, Bürgermeister

**STADT SULZ AM NECKAR
Landkreis Rottweil****BEBAUUNGSPLAN
"GE KASTELL - HARTENSTEINSTRASSE NORD"
in Sulz****C. HINWEISE**

1. DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VawS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3. BODENSCHUTZ

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. GEOLOGIE

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

6. MASSNAHMEN BEI STARKREGEN UND STURZFLUTEN AUS DEM AUSSENBEREICH

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Aufgestellt:

Sulz a. N., den 11.11.2020



.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Sulz, den

.....
Gerd Hieber, Bürgermeister