

STADT

SULZ AM NECKAR

STADTTEIL

KASTELL

LANDKREIS

ROTTWEIL

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

>>KASTELL<<

6. ÄNDERUNG

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung

Ziffer	Inhalt
2.1.1	Dorfgebiet (MD)
2.1.2	Gewerbegebiet (GE)
2.1.3	Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)
2.1.4	Flächen für die Landwirtschaft
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Baugrenzen
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhe baulicher Anlagen
2.7	Bauweise
2.8	Stellung baulicher Anlagen
2.9	Flächen für Garagen
2.10	Verkehrsflächen
2.11	Herstellen von Verkehrsflächen
2.12	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.12.1	Sichtfelder
2.12.2	Leitungsrechte
2.12.3	Schutzstreifen
2.13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.14	Grundstückszu- und ausfahrten
2.15	Mindestgrößen für Baugrundstücke

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 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), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 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 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 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 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Dorfgebiet **MD - § 5 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Handwerksbetriebe die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind **(§ 1 (5) BauNVO)**

- Vergnügungsstätten aller Art

2.1.2

Gewerbegebiet

GE - § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Absatz 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben könnten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

zulässig sind

(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

(§ 1 (5) BauNVO)

- Vergnügungsstätten aller Art

2.1.3

Gewerbegebiet - eingeschränkt

GEE - § 8 BauNVO

Unter Anwendung der Abstandsliste 1982 kann davon ausgegangen werden, dass Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklasse VIII und VII in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zugelassen werden. Je nach Lage des Einzelfalles muss jedoch auf Verlangen vom jeweiligen Antragsteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, dass unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Absatz 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben könnten

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

zulässig sind

(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

(§ 1 (5) BauNVO)

- Vergnügungsstätten aller Art

2.1.4

Fläche für die Landwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 18a BauGB

Für diese Flächen ist Bodennutzung festgesetzt. Landwirtschaftlich bedingte Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Silos, zulässig.

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 andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

2.3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil

2.4

Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil

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

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil

Im Einzelfall kann bei der Zahl der Vollgeschosse eine Erhöhung um 1 Geschoss nach § 17 (5) BauNVO zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossfläche und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten werden.

2.6 **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 (2) Nr.3 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe über der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) darf in jedem Schnitt parallel zur Giebelseite die entsprechend den im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind Silos, technische Anlagen und Aufbauten (Filter o.ä.), die die maximale gebäudehöhe um 3,0 m überschreiten dürfen.

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

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil

2.8 **Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil

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

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.10 **Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

2.11 Herstellen von Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

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 entlang der Grundstücke in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.12 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

2.12.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen, von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.12.2 Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden.

2.12.3 Schutzstreifen

Entlang der Landesstraße L 409 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20 m breiter Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

2.13 Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (PFF 1 und PFF 2) sind auf den mit einer Pflanzfestsetzung belegten Flächen Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

2.14 Grundstückszu- und ausfahrten

Die Baugrundstücke erhalten jeweils nur insgesamt maximal zwei Zu- und Abfahrten, über die sie zu erschließen sind.

2.15 Mindestgröße für Baugrundstücke

Im Bereich der Gewerbebegebietsflächen wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 2000 m² festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind separate Grundstücke für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Aufgestellt:

Sulz a.N., den 26.01.1987 / 21.09.1987
geändert am 28.03.2022

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sulz a.N., den

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister