

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

# Bebauungsplan

>>**BREITE III**<<

**ENTWURF**

# Begründung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	<b>Allgemein</b>
2.	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>
3.	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>
4.	<b>Verfahrensweg</b>
5.	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
6.	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
7.	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.5.1	Verkehrliche Erschließung
7.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.5.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.4	Ruhender Verkehr
7.5.5	Fußgängerverkehr
8.	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	<b>Umweltbericht</b>
10.	<b>Bodenordnung</b>
11.	<b>Geologie</b>
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
12.	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.4	Werbeanlagen
13.	<b>Abwägung (Zusammenfassung)</b>
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	<b>Städtebaulichen Daten</b>
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
14.4	Anzahl der Wohngrundstücke
15.	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## 1. ALLGEMEINES

Sigmarswangen ist einer von 10 Stadtteilen der Gesamtstadt Sulz am Neckar. Mit ca. 850 Einwohnern ist Sigmarswangen im Mittelfeld Bevölkerungszahl der Stadtteile von Sulz. Sigmarswangen zeichnet sich vor allem durch seine äußerst attraktive Lage als Wohnort aus. Durch die Nähe zur Autobahn Stuttgart – Singen (BAB 81) ist mit steigender Attraktivität des Orts zu rechnen.

Das Plangebiet „Breite“ wurde seit ca. 1985 entwickelt und ist seither die Wohnbauentwicklungsfläche von Sigmarswangen. Nachdem die städtischen Wohnbauflächen im Gebiet „Breite II“ nun vollständig vermarktet sind, hat sich die Stadt Sulz dazu entschlossen, dass ein weiterer Bereich im Gebiet „Breite“ für Wohnbauentwicklung vorbereitet werden soll.

Die weitere Wohnbauentwicklung ist für den Stadtteil Sigmarswangen elementar wichtig, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Grundschule mit Wittershausen zusammen, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar dazu entschlossen, das Plangebiet „Breite III“ mit ca. 1,5 ha zu entwickeln und somit die Wohnbauentwicklung für die nächsten 10 Jahre gewährleisten zu können. Dadurch können 18 neue Wohnbaugrundstücke entstehen.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 09.10.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Breite III<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

Da die letzten Wohnbauflächen in den bereits überplanten Bereichen des Bebauungsplans >>Breite II<< veräußert sind, muss die Stadt Sulz nun in die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Teilbereich >>Breite III<< einsteigen.

Die Planung ist für eine Abdeckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtteil Sigmarswangen angelegt.

## 3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Breite III<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

610/1, 611/1, 612/1, 613/1, 615/1, 609, 70

## 4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 09.10.2017 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Breite III<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Sulz – Vöhringen ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie auf eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 10 000m<sup>2</sup>.

Berechnung:

WA-Flächen: GRZ 0.4 Grundfläche WA	11.000 m <sup>2</sup> 11.000 m <sup>2</sup> x 0.4 =	<b>4.400 m<sup>2</sup></b>
Straßen-Flächen: GRZ 1.0 Grundfläche Str	3.100 m <sup>2</sup> 3.100 m <sup>2</sup> x 1.0 =	<b>3.100 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>		<b>7.500 m<sup>2</sup></b>

In der Sitzung am 09.10.2017 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Gleichermaßen sollen die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden.

Nachdem die Stellungnahmen aus den ersten Verfahrensschritten vorgelegen sind und aufgearbeitet wurden, musste der Bebauungsplan aufgrund der Modifizierung der Entwässerungssystematik und damit der städtebaulichen Konzeption überarbeitet werden.

Die geänderte Form des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23.04.2018 beschlossen, ebenso die örtlichen Bauvorschriften sowie die Anregungen aus dem Verfahren. Nachfolgend wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erneut nach § 3(2) i.V. §§ 13 b und § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen und die Behörden davon nach § 4(2) i.V. § 13 b und 4a (3) benachrichtigt werden.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE UND BINDUNGEN**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Sulz bildet mit der Gemeinde Vöhringen eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

Das Plangebiet >>Breite III<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Fläche für Wohnbau“ ausgewiesen. Derzeit wird der Bereich im Rahmen einer Änderung des FNP als „Wohnbaufläche“ überplant. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

## **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan >> Breite <<
2. Bebauungsplan >> Breite II<<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sigmarswangen. Das Plangebiet liegt westlich der Gemeindestraße „Rittweg“. Das Plangebiet rundet diesen Bereich städtebaulich ab. Der „Rittweg“ ist bisher nur in Teilen voll ausgebaut und nur einseitig bebaut.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist als landwirtschaftlich genutzt. Diese sind teilweise als Ackerland, aber auch als Wirtschaftswiesen bewirtschaftet. Auf einer kleineren Teilfläche ist noch ein Streuobstbestand vorhanden.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt.

Das Plangebiet ist im Bereich der insgesamt relativ eben.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan 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 Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Stadtteils Sigmarswangen. Gleichermaßen 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 benötigen, hier nicht sinnvoll sind. Die Orientierung der Art der

baulichen Nutzung an den bisherigen Abschnitten „Breite“ und „Breite II“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, 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, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung 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. Gleichermaßen 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.

## **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 2-geschossige 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.

## **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dabei wird die Bauform auf Einzelhaus begrenzt.

## **7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten**

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenen punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 3 Wohneinheiten festgesetzt (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

## **7.5 Verkehr**

### **7.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Breite III<< erfolgt über die bestehende Straße „Rittweg“. Diese ist bisher nur teilweise ausgebaut und muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen voll ausgebaut werden. Hier ist eine Ausbaubreite von 5,5 m vorgesehen; ein separater Gehweg mit einer Breite von 1,5 m wird gleichermaßen durchgängig vorgesehen.

Die innere Erschließung wird mittels dreier Stichstraßen mit Wendehammer erreicht. Diese sind etwa 30 m tief und 5,5 m breit. Diese Stichstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, so dass hier Fußgänger und KFZ gleichberechtigt behandelt werden.

### **7.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Breite III<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen am Rathaus. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

### **7.5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege bleiben bestehend, bzw. werden angebunden. Um den hinter liegenden landwirt-

schaftlichen Flächen bessere Bedingungen schaffen zu können wurde hier ein neuer Erschließungsweg vorgesehen.

#### 7.5.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

#### 7.5.5 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird im Bereich „Rittweg“ mit separaten, parallel zur Straße geführten Gehwegen angelegt, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander von Fußgängern und PKW gewährleistet ist. Um Barrierefreiheit gewährleisten zu können, wird in der Ausbauplanung ein maximaler Höhenversatz von Fahrbahn zu Gehweg von 3 cm vorgesehen.

Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg definiert. Hier wird ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

### 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 in „Rittweg“ und „Anwandstraße“ sowie „Kapellenweg“ angeschlossen werden. Die Wasserleitung kann so in einem Ring verlegt werden.

#### 8.2 **Abwasserableitung**

Das Plangebiet >>Breite III<< wird im Trennsystem entwässert. Ein Regenwasserkanal liegt in Reichweite des Plangebiets.

Dabei sollen die häuslichen Schmutzwässer an den bestehenden Mischwasserkanal im „Rittweg“ angeschlossen werden.

Im Bereich „Respenstraße“ ist ein bestehender Regenwasserkanal. Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen sowie aus den Straßenflächen sollen an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Nach aktueller Gesetzeslage darf allerdings dadurch die Gefahr für ein Hochwasserereignis nicht ansteigen. Aus diesem Grund sieht die Planung 2 Formen der Rückhaltung von Regenwässern vor:

Für die Baugrundstücke 9-18 (hintere Reihe) gilt:

Die anfallenden Regenwässer werden in einer Mulde (PFF1) gesammelt und gedrosselt an den Kanal in der „Respenstraße“ abgegeben.

Für die Baugrundstücke 1-8 (vordere Reihe) gilt:

Die anfallenden Regenwässer werden in einen parallel zum „Rittweg“ in den privaten Grundstücken verlaufenden Staukanal (Regenwasserkanal) geleitet und dort zurückgehalten. Dieser gibt anschließend das Regenwasser gedrosselt an den Kanal in der „Respenstraße“ ab. Gleichermäßen werden auch die Straßenwässer in diesen Staukanal geleitet.

Die konkrete Entwässerung wurde im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt. Nachfolgend muss die Konzeption dann wasserrechtlich genehmigt werden.

#### 8.3 **Stromversorgung**

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

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

#### 8.4 **Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

#### 8.5 **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. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird durch das Büro Gfrörer, Empfingen erstellt. Er ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

## **10. BODENORDNUNG**

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Stadt Sulz am Neckar durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

## **11. GEOLOGIE**

### **11.1 Geotechnik**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde im weiteren Verfahren gehört. Es wurde gebeten folgenden Passus in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird lokal von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus näherer Umgebung bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

### **11.2 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkrete Festsetzungen, um die städtebauliche Situation aus dem Plangebiet „Breite II“ 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.

### **13.2 Einfriedungen**

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

### **13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

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

## 14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Sulz am Neckar hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Breite III<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

### 14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

### 14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie

nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)

- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

## 15. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	11.000 m <sup>2</sup>	1,10 ha	74 %
Straßen – Wege	3.700 m <sup>2</sup>	0,37 ha	25 %
Grünfläche	200 m <sup>2</sup>	0,02 ha	1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.900 m<sup>2</sup></b>	<b>1,49 ha</b>	<b>100 %</b>

### 15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

### 15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

### 15.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 18

## 16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Stadt Sulz am Neckar die Erschließung durchführen.

**Aufgestellt:**

Sulz, den 09.10.2017  
geändert am 23.04.2018

.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Sulz, den

.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister