

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„FARBHALDE II, 3. ÄNDERUNG“  
IN LAUFEN  
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>5</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
B.5.1.1 Landschaftsrahmenplan	7
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.4 Artenschutz	9
B.7.5 Gewässerschutz	9
B.7.6 Denkmalschutz	10
B.7.7 Immissionsschutz	10
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.9 Altlasten	10
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>10</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	10
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	11
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
B.10.1 Bauweise	11
B.10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
<b>B.11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>B.12. Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>B.13. Technische Infrastruktur</b>	<b>12</b>
<b>B.14. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>13</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>

<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>16</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000	6
Bild 2: Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung ", 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:1.000	8

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplan „Farbhalde II“ rechtsverbindlich seit 04.09.1964 sowie eine Änderungen zu diesem Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (rechtsverbindlich 25.08.1964). Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst das Flurstück 188/10 (Bergle 1). Einziger Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Einfügung eines zweiten Baufeldes auf diesem Flurstück.

Auf der Fläche steht bereits heute eine Garage mit Abstellraum und Holzlager. Dieses bestehende Gebäude soll durch einen großzügigen Schuppenanbau mit Werkstatt ergänzt werden. Eine baurechtliche Genehmigung ist aufgrund des nicht vorhandenen Baufensters nicht möglich. Angesichts der sehr großen Grundstücksfläche ist eine solche Bebauung jedoch aufgrund der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des Grundstückes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Wohnverhältnisse der angrenzenden Bewohner werden aufgrund der Lage des überplanten Grundstückes nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Vorschriften nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Es soll lediglich ein zusätzliches Baufenster eingefügt werden.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,15 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

- Bruttobauflächen 0,15 ha 100 %

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

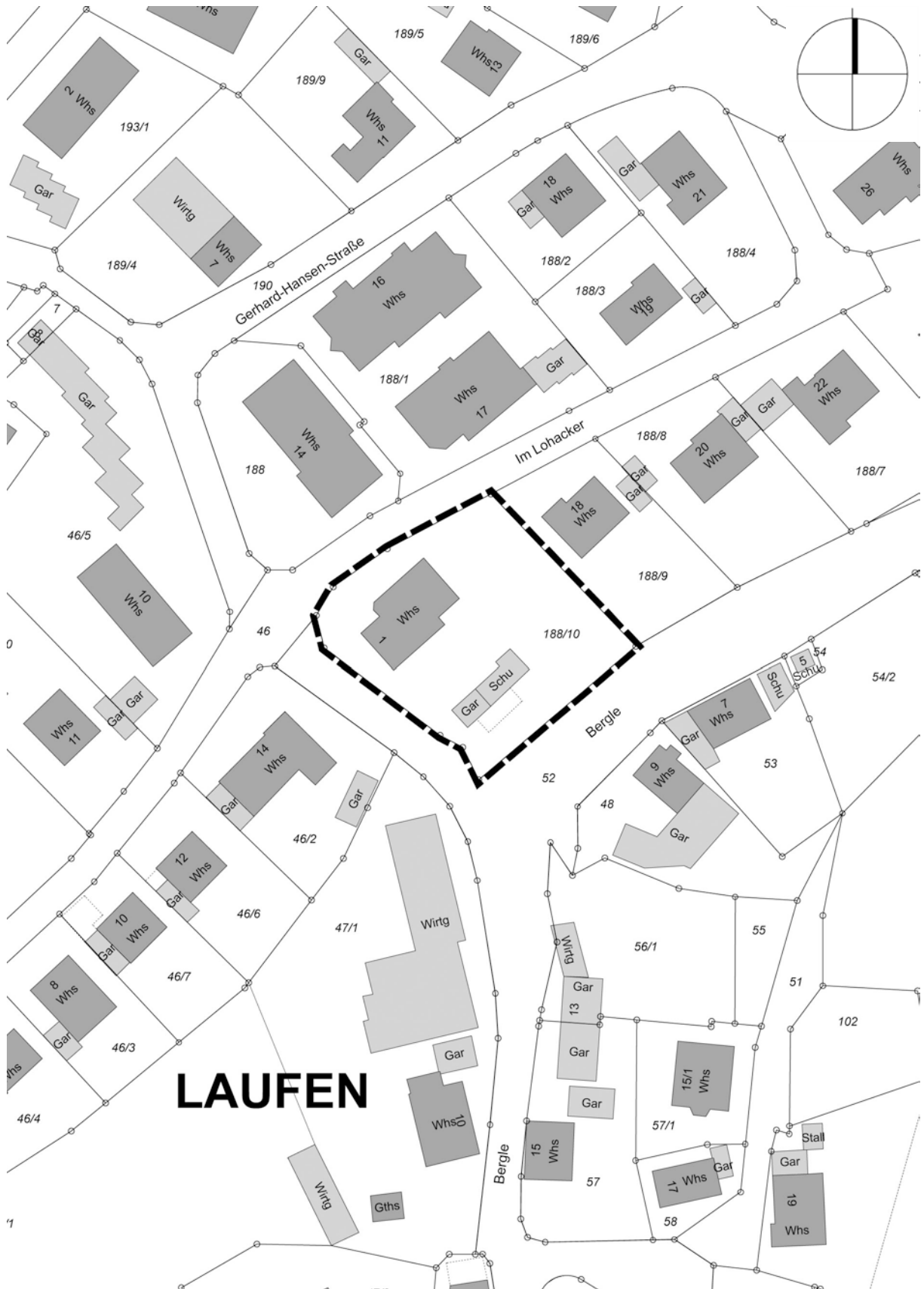


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

### **B.5.1.1 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „nachrichtliche Ausweisung als bestehende Siedlung“

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne werden teilweise überplant:

- „Farbhalde II“, Inkraftgetreten 04.09.1964
- „Farbhalde II, 1. Änderung“ (geändert durch vereinfachtes Verfahren), Inkraftgetreten 25.08.1964



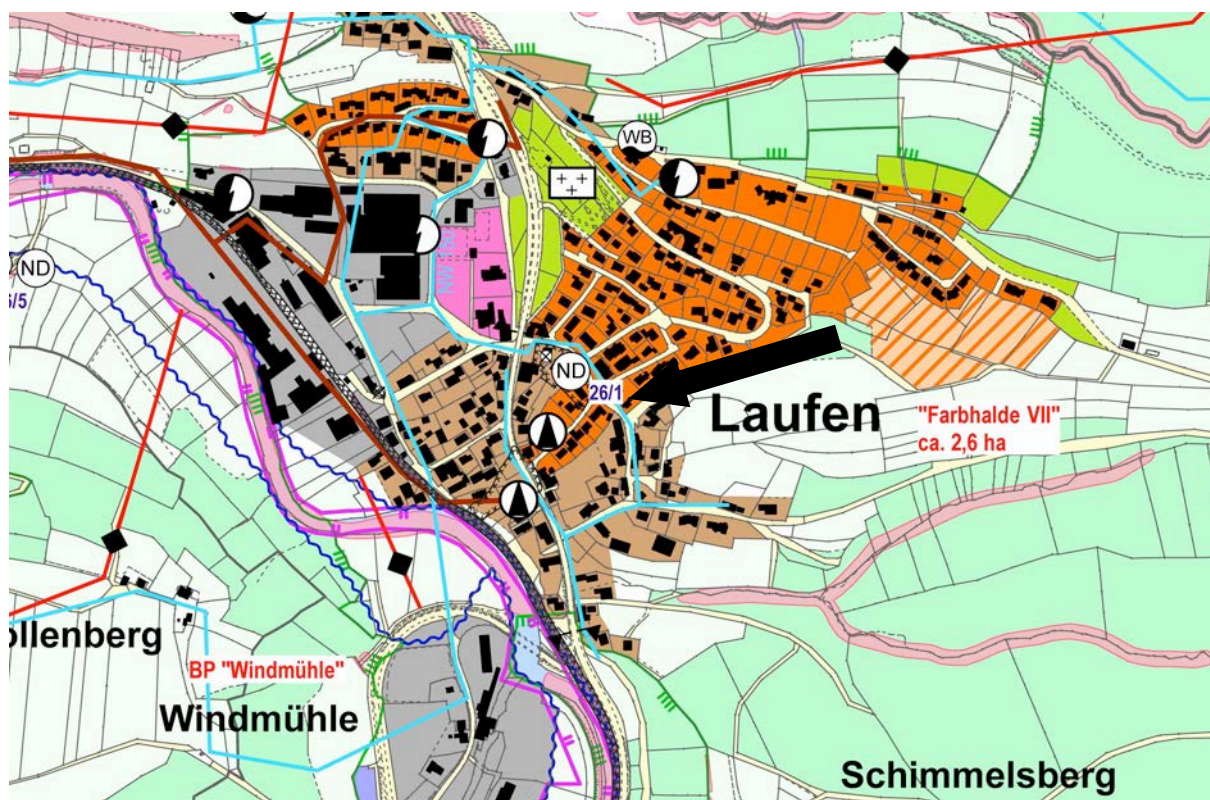


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:1.000



## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

### **B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### **B.7.4 Artenschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bereits lange rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. innerhalb der bestehenden Siedlung. Es wird daher lediglich mit weit verbreiteten und störungsunempfindlichen Arten gerechnet. Streng geschützte Arten werden nicht erwartet. Das Tötungsverbot gilt jedoch für alle (europäischen) Vogelarten. Gehölzrodungen sind deshalb nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig oder nach unmittelbar vorausgehender negativer Prüfung eines Fachkundigen auf eine Belegung durch Vögel. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

### **B.7.5 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

**Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

**B.7.6 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**B.7.7 Immissionsschutz**

Durch die geplanten Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

**B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

**B.7.9 Altlasten**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

**B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

**B.9. Maßnahmenkonzeption****B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Auffällige Struktur- und Farbgebungen sollten vermieden werden.

**B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Die folgende Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbots-  
tatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht  
zugänglich.

#### **B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig oder nach unmittel-  
bar vorausgehender negativer Prüfung eines Fachkundigen auf eine Belegung durch Vögel.

#### **B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Farbenhalde II“ werden mit  
Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan  
übernommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den einzelnen Paragraphen und  
ihren Formulierungen an das aktuelle Baurecht angepasst. Der Planteil wird entsprechend  
angepasst.

### **B.10.1 Bauweise**

Wie im bisherigen Bebauungsplanes „Farbenhalde II“ wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Abweichend von den dortigen Festsetzungen wird jedoch auf die Festsetzung eines Min-  
destabstandes von Gebäuden zur Nachbargrenze von 6,0 m verzichtet. Es gelten die  
Grenzabstände der Landesbauordnung. Weitergehende Festsetzungen zur Formulierung  
wann Reihenhäuser und Doppelhäuser als ein Gebäude betrachtet werden und auch die  
Festsetzungen zur Grundrissform des Gebäudes als langgestrecktes Rechteck mit festge-  
legten Seitenverhältnissen sind ebenfalls verzichtbar.

### **B.10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

Ein Vorkommen von europäischen Vogelarten in den vorhandenen Gehölzstrukturen kann  
nicht ausgeschlossen werden. Um nicht gegen das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes  
zu verstoßen ist die Beseitigung von Gehölzen deshalb nur zwischen 1. Oktober und 28.  
Februar zulässig. Alternativ kann die Beseitigung auch ganzjährig nach unmittelbar voraus-  
gehender negativer Prüfung eines Fachkundigen auf eine Belegung durch Vögel stattfinden.

**B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Farbenhalde II“ werden unverändert in die Örtlichen Bauvorschriften zum vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den einzelnen Paragraphen an die aktuelle Landesbauordnung angepasst.

**B.12. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

**B.13. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

**B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Sulzbach-Laufen, im November 2019

Bock  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Farbhalde II, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei das zweite Geschoss nur als ausgebautes Untergeschoss in der Hanglage hergestellt werden darf. Bei einer Dachneigung von 48° muss das zweite Stockwerk als ausgebautes Dachgeschoss hergestellt werden.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Zulässig ist eine Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bebauung und einer Dachneigung von 30° und bei zweigeschossiger Bebauung mit einer Dachneigung von 48° max. 3,50 m, in Hanglage talseitig max. 5,80 m.

Bei zweigeschossiger Bebauung und einer Dachneigung von ca. 30° ist eine Außenwandhöhe von max. 6,00 m zulässig.



**P.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

**P.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

**P.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

Gehölzrodungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Farbhalde II, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) sind auffällige Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden.

### **O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das Hauptgebäude sind Satteldächer mit 30° bis 48° Dachneigungen zulässig.

### **O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

### **O.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflechten, ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 nicht übersteigen.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

## H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.





**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.12.2019
Auslegungsbeschluss	am	18.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.12.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 19.12.2019 bis	20.01.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	27.02.2020

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sulzbach-Laufen,  
den 18.11.2019

Sulzbach-Laufen,  
den 17.02.2020

**gez.**  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.11.2019