

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HEERSTRASSE, ERWEITERUNG“
IN LAUFEN
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Bedarfsnachweis	6
B.4. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.5. Dichteberechnung	6
B.6. Übergeordnete Planungen	8
B.6.1 Regionalplanung	8
B.6.1.1 Regionalplan	8
B.7. Kommunale Planungsebene	8
B.7.1 Flächennutzungsplan	8
B.7.2 Landschaftsplan	9
B.7.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.8. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.8.1 Schutzgebiete	12
B.8.2 Biotopschutz	12
B.8.3 Biotopverbund	12
B.8.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.8.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.8.6 Artenschutz	13
B.8.7 Gewässerschutz	14
B.8.8 Denkmalschutz	14
B.8.9 Immissionsschutz	14
B.8.10 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.8.11 Altlasten	14
B.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
B.10. Maßnahmenkonzeption	15
B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.10.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.10.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	15
B.12. Referenzliste	16
B.13. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
B.13.1 Art der baulichen Nutzung	16
B.13.2 Maß der baulichen Nutzung	17
B.13.3 Nebenanlagen	17
B.13.4 Bauweise	17
B.13.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17

B.13.6	Zahl der Wohnungen	18
B.13.7	Zu- und Ausfahrten	18
B.13.8	Öffentliche Grünflächen	18
B.13.9	Versorgungsanlagen und –leitungen	18
B.13.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
B.13.11	Pflanzgebote	18
B.13.12	Pflanzbindungen	18
B.14.	Örtliche Bauvorschriften	19
B.14.1	Äußere Gestaltung	19
B.14.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	19
B.14.3	Dachaufbauten und Zwerchbauten	19
B.14.4	Einfriedungen, Stützmauern	19
B.14.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
B.14.6	Stellplätze	19
B.14.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	19
B.14.8	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)	20
B.15.	Verkehr	20
B.16.	Technische Infrastruktur	20
B.17.	Bodenordnende Maßnahmen	20
	TEXTTEIL	21
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
O	Örtliche Bauvorschriften	26
H	Hinweise und Empfehlungen	29
	VERFAHRENSVERMERKE	31
	ANHANG	
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4:	Landschaftsplan "Limpurger Land, Sulzbach-Laufen", 1:10.000	11
Bild 5:	Luftbild, 1:2.000	11

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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- 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 § 13b BauGB i. V. m. § 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 Gemeinde Sulzbach-Laufen besteht neben den beiden Hauptorten im Tal des Kochers aus einer Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelhöfen. Im östlichen Teil des Hauptortes Laufen soll direkt angrenzend an die bestehende Wohnsiedlung Heerstraße eine kleine Wohngebietserweiterung realisiert werden, um Baumöglichkeiten für die große Nachfrage nach Bauplätzen von Ortsansässigen schaffen zu können.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, *„kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“* (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 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

Die geplante Wohngebietserweiterung legt sich als Bogen südöstlich direkt an das bestehende Wohngebiet „Heerstraße“ an. Die Erschließung dieser Wohngebietserweiterung erfolgt durch einen Ringschluss zwischen bestehender Straße ‚Kapfweg‘ im Westen und bestehender Heerstraße im Norden. Das Wohngebiet legt sich so als Erweiterung an die bestehenden Siedlungskörper an und wird durch die beschriebene Ringschließung an das bestehende Straßensystem angeschlossen.

Abzweigend von dieser Ringschließung ist nach Südwesten ein Straßenanschluss vorgesehen um eine Verbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr an das bestehende Feldwegenetz sicher zu stellen. Über diesen Anschluss wäre auch eine mögliche spätere Erweiterung gewährleistet.

Der vorhandene Fußweg am bisherigen südlichen Ortsrand des Wohngebietes Heerstraße bleibt erhalten und trägt so zu einer qualitätsvollen inneren Erschließung des Wohngebietes bei und stellt gleichzeitig eine fußläufige Verbindung in die Ortsmitte von Laufen sicher.

Gleiches gilt für den bestehenden Spielplatz/Bolzplatz südlich der Heerstraße. Auch dieser soll erhalten bleiben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes Heerstraße sollen teilweise übernommen werden um die geplante Erweiterung möglichst homogen an die bestehende Siedlung anzubinden und einzufügen. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Doppel- und Einzelhäusern. Da sich das Gelände nach Südwesten bis Westen neigt ist eine optimale Besonnung aller Grundstücke gewährleistet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Heerstraße Ost“ wird in Teilbereichen überplant um den vorhandenen Gehweg mit Park- und Pflanzstreifen parallel zur Heerstraße bis zum östlichen Ende des neuen Geltungsbereiches weiter zu führen und die Ringschließung an die Heerstraße anzubinden.

B.3. Bedarfsnachweis

Aufgrund der in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ dargestellten Entwicklung sollen mit der vorliegenden Ausweisung dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden um den Bedarf und die große Nachfrage nach Wohnbauplätzen zu decken.

Von Bürgern der Gemeinde Sulzbach-Laufen bzw. ehemaligen Bürgern der Gemeinde sind im Zeitraum seit September 2021 bis heute bereits neun Interessensbekundungen allein für das Baugebiet „Heerstraße, Erweiterung“ eingegangen – und das obwohl das Gebiet noch gar nicht geworben wurde. Insgesamt gibt es bereits 14 Anfragen.

In Sulzbach sind alle verfügbaren Bauplätze verkauft oder fest reserviert. Weitere Bauplätze stehen derzeit nicht zur Verfügung. In Laufen stehen noch vier kommunale Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung. Diese sind jedoch wegen ihrer enormen Hanglage fast unverkäuflich.

Die Gemeinde kümmert sich intensiv um Fragen der Innenentwicklung. So wurde 2021 in Sulzbach eine alte Gewerbebrache sehr erfolgreich zu einem Wohngebiet entwickelt und mit erheblichem finanziellem Aufwand zur Sanierung der Flächen von der Gemeinde umgesetzt (BP „Auf dem Berge, 3. Änderung“). Alle Bauplätze sind bereits verkauft bzw. fest reserviert. Der Großteil wurde an ortsansässige Personen verkauft.

Potentialflächen im Innenbereich sind grundsätzlich vorhanden, doch fehlt es auch hier an der Verkaufsbereitschaft durch die privaten Eigentümer. Die Gemeinde ist an einer Nutzung dieser Potentialflächen stark interessiert und um eine Nutzung intensiv bemüht.

Beim Regierungspräsidium wurde im September 2021 der Antrag auf Aufnahme in das Landesessanierungsprogramm gestellt. Die Entscheidung des Landes Baden-Württemberg über die Aufnahme wird noch erwartet. Hier sollen innerörtliche Potentiale im Ortskern von Sulzbach aktiviert werden. Gleiches ist mittelfristig auch für den Ortskern Laufen geplant. Die Ausführungen werden in die Begründung des Schrifteiles aufgenommen.

B.4. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,09 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bauflächen	0,89 ha	82 %
• Öffentliche Grünflächen	0,03 ha	3 %
• Verkehrsflächen	0,17 ha	15 %

B.5. Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,09 ha. Es werden 17 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist von einer maximalen Auslastung von 34 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird eine durchschnittliche Belegung von 1,5 Wohnung angenommen. Insgesamt werden somit im Gebiet 26 Wohnungen geschaffen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt (Stand: Statistisches Landesamt 2019) kann im Plangebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 55 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 51 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgabe von mindestens 40 Einwohnern je Hektar wird somit erreicht.

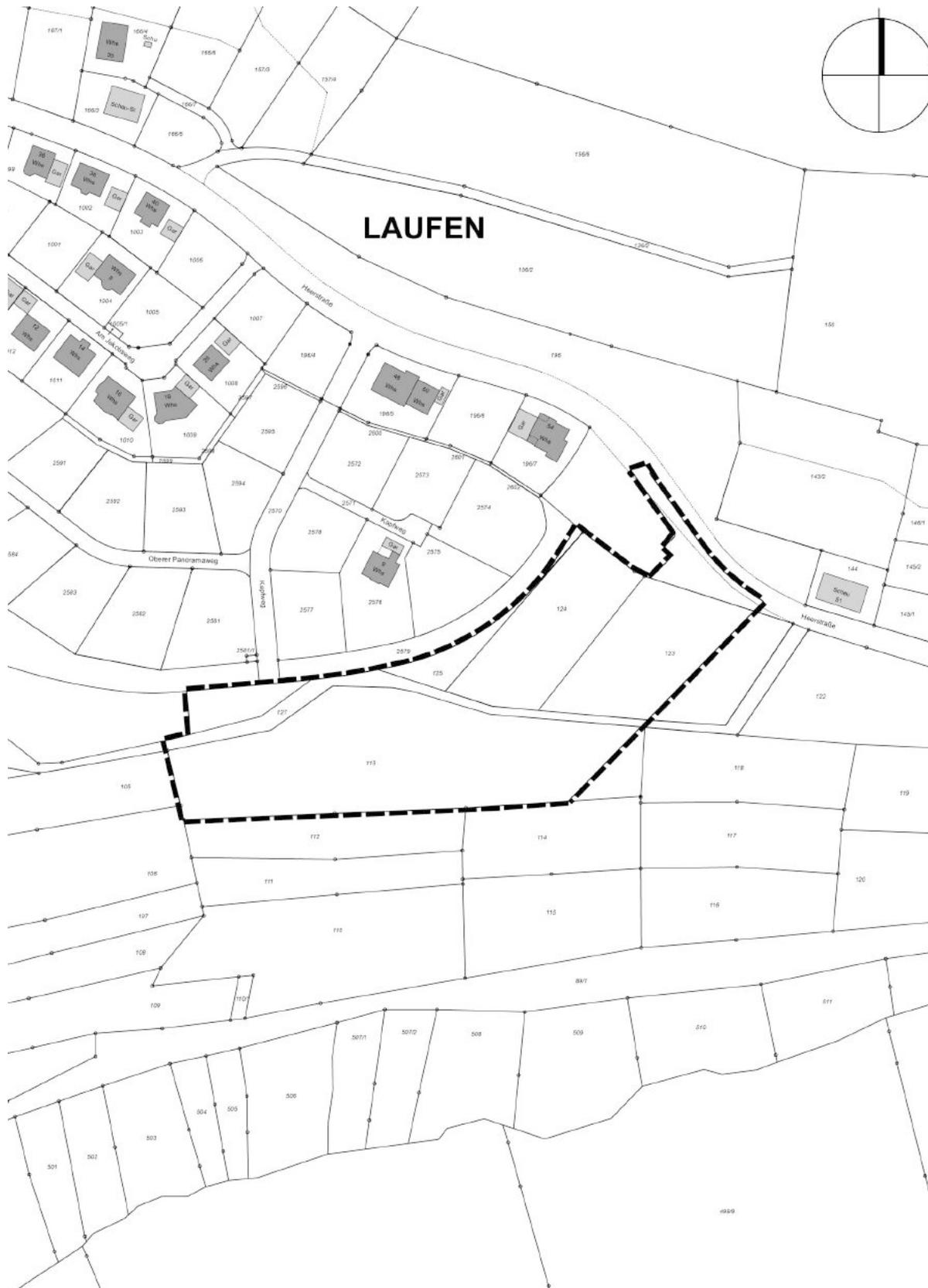


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.6. Übergeordnete Planungen

B.6.1 Regionalplanung

B.6.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist Sulzbach-Laufen als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ in Teilbereichen als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet eingetragen. Das Gebiet befindet sich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der relativ geringen Größe des geplanten Baugebietes nicht.

B.7. Kommunale Planungsebene

B.7.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land“ vom 13.03.2014 ist die Fläche zu einem kleinen Teil als geplante Wohnbaufläche, der größte Teil als Außenbereichsfläche dargestellt. Vorliegend han-

delt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Limpurger Land, 8. Änderung“ wurde bereits begonnen. Hier ist der Geltungsbereich als „Heerstraße, Erweiterung“ dargestellt. Der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom Regionalverband Heilbronn-Franken und dem Regierungspräsidium angesprochene bedarfsgerechte Wohnbauflächenumfang soll im Rahmen dieser Flächennutzungsplan Fortschreibung diskutiert und entsprechend angepasst werden. Die vorliegende Wohnbaufläche hat für die Gemeinde eine hohe Priorität.

B.7.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land, Sulzbach-Laufen“ hat die „Arbeitsgruppe Umwelt“ 2005 einen Landschaftsplan erstellt. In der Karte für absehbare Nutzungsänderungen ist die Fläche mit der „landschaftsplanerischen Option für Siedlungsentwicklung“ dargestellt.

B.7.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- „Heerstraße Süd“, in Kraft getreten am 03.07.2014

Folgender Bebauungsplan wird teilweise überplant:

- „Heerstraße Ost“, in Kraft getreten am 27.03.2008

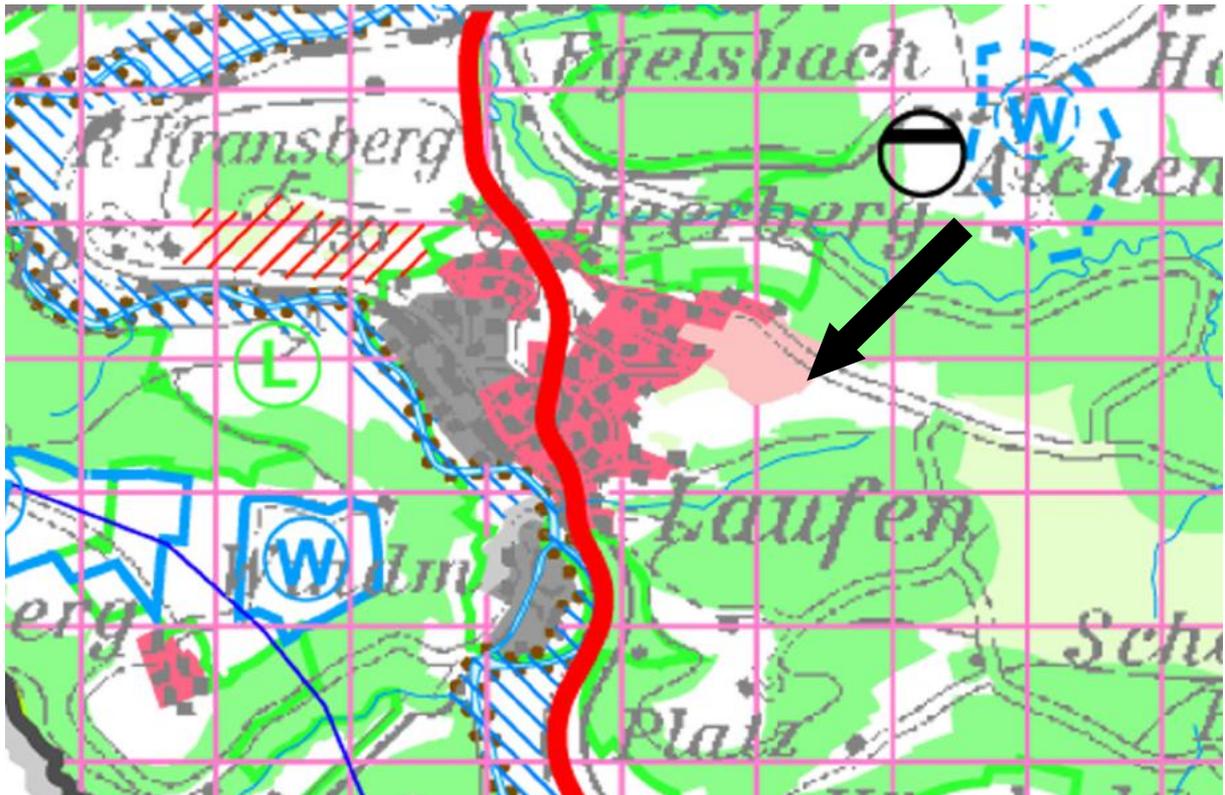


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

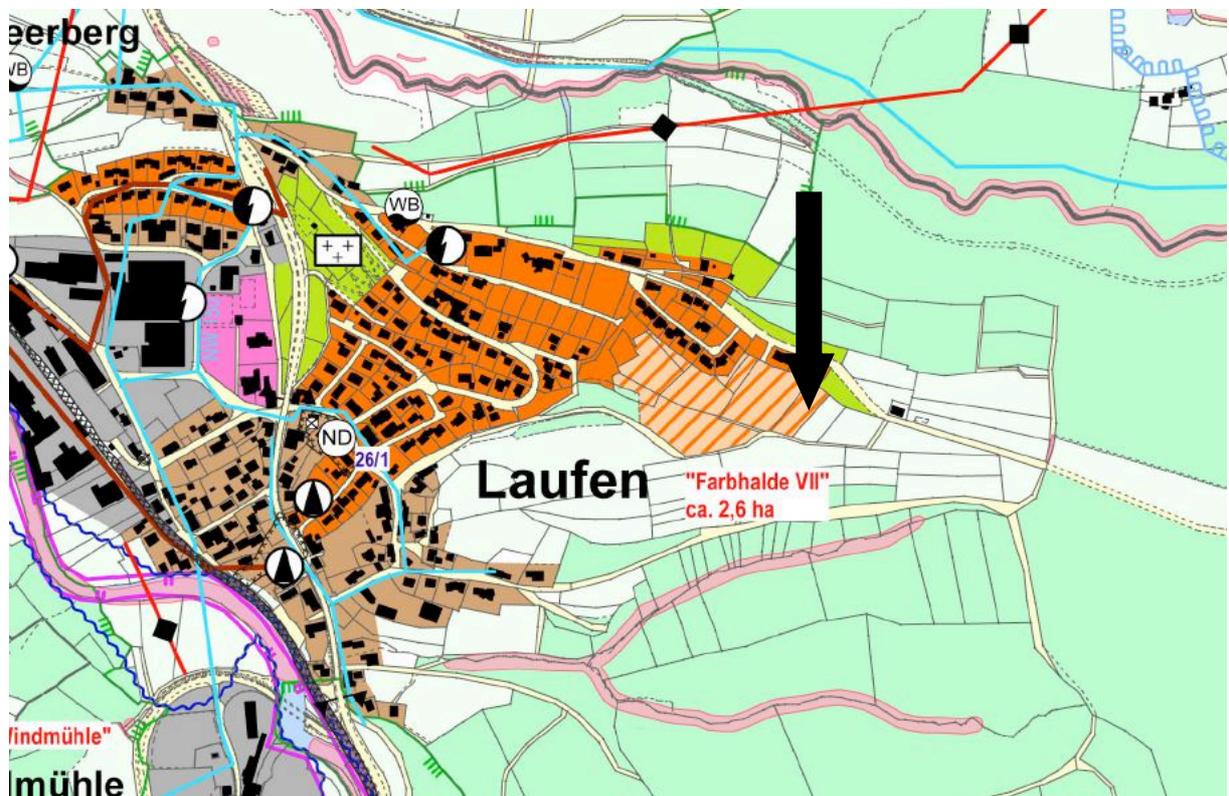


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

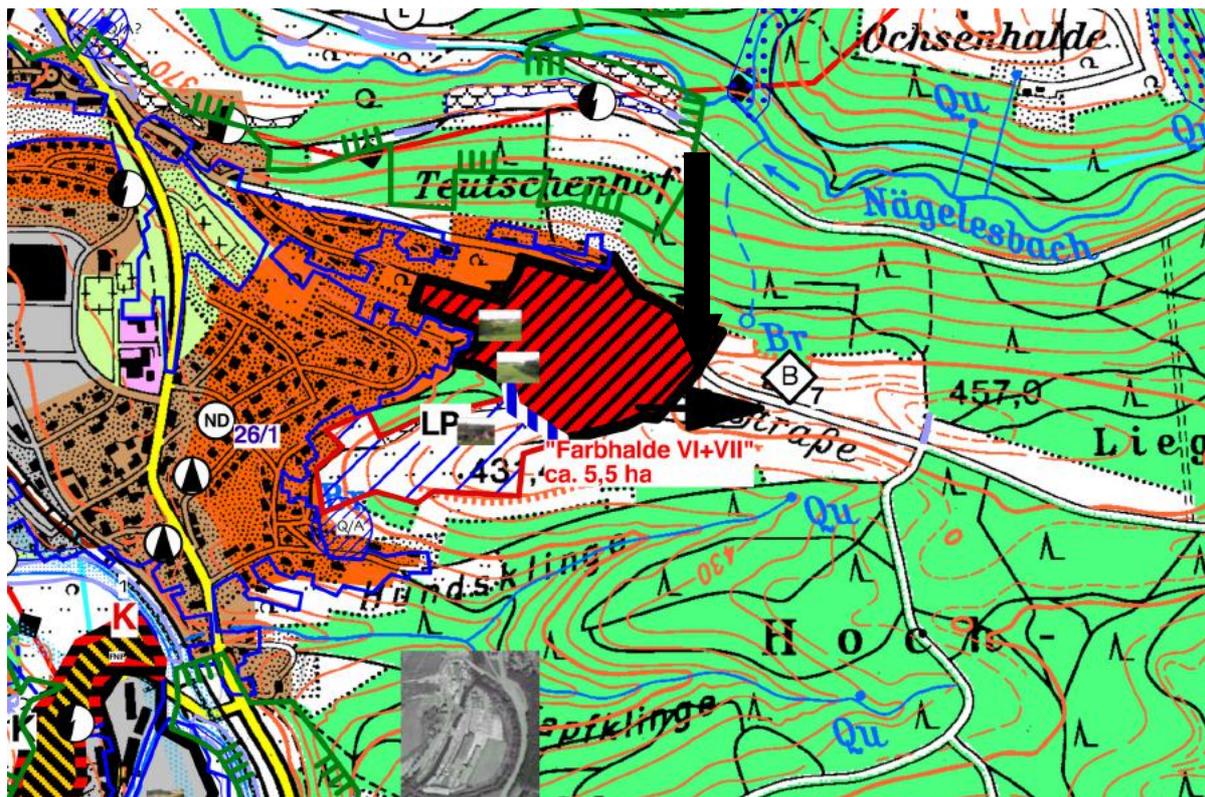


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land, Sulzbach-Laufen", 1:10.000

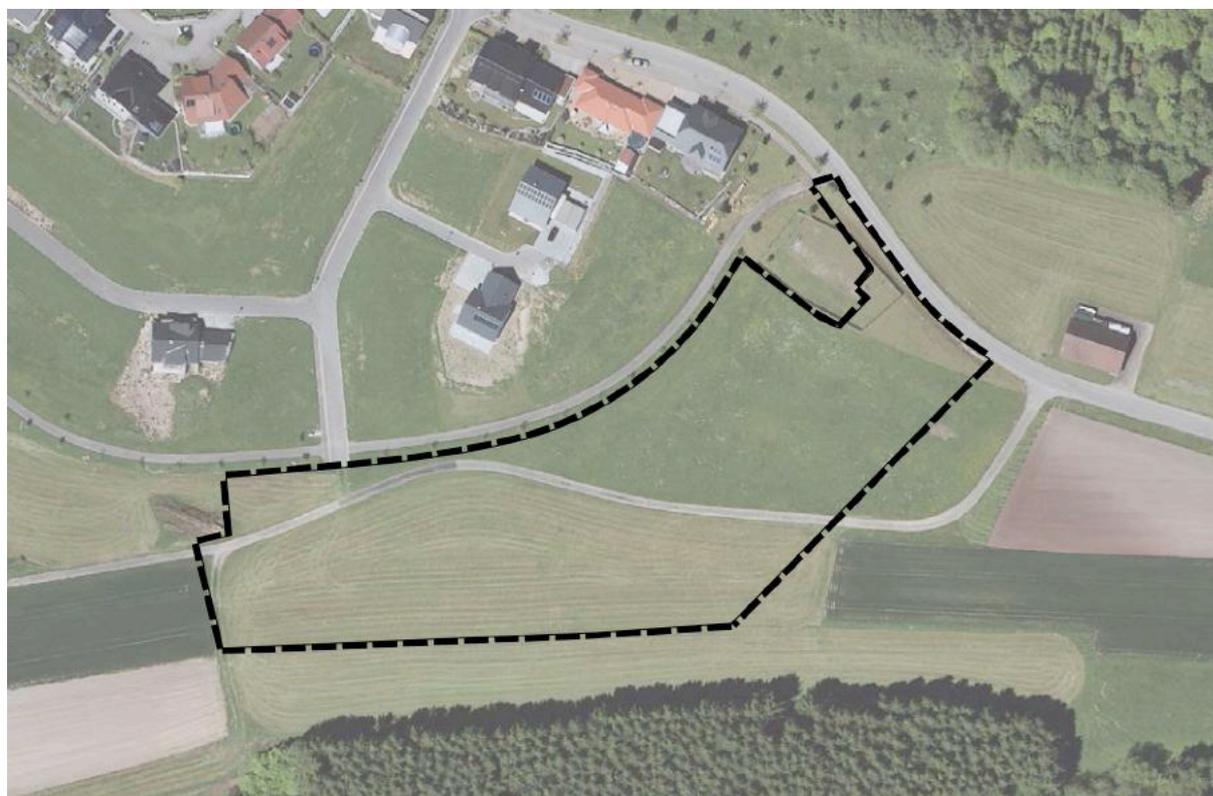


Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.8. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.8.1 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 Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.8.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.8.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund.

B.8.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.

- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.8.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.8.6 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Die Fläche befindet sich im Osten von Laufen und grenzt dort an die bestehende Wohnbebauung an. Sie besteht aus Wiesen, die von einem Fuß- und Feldweg durchzogen werden. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein eingezäunter Sportplatz. Am Rand des Geltungsbereiches, entlang eines weiteren Fußweges, verläuft eine Baumreihe, die im Zuge des angrenzenden Baugebietes gepflanzt wurde.

Die Wiesen bilden keine besonderen Strukturen, so dass nicht mit dem Auftreten seltener und geschützter Arten gerechnet werden muss. Hinweise auf Magerwiesen konnten nicht festgestellt werden. Die wenigen vorhandenen Bäume im Grenzbereich zur bestehenden Siedlung sind noch recht jung und weisen daher keine Höhlungen auf. Hinweise auf freie Nester wurden ebenfalls nicht entdeckt. Die Rodung von Bäumen sollte dennoch auf das Winterhalbjahr beschränkt werden.

Für Offenlandbrüter wie die Feldlerche stellt der Planungsraum ebenfalls kein geeignetes Habitat dar. Die Waldränder bzw. die bestehende Siedlung sowie der Schuppen wirken von allen Seiten als Kulisse auf den Planbereich ein. Zudem verläuft in der Mitte des Planbereiches ein Fuß- und Feldweg als weiterer Störfaktor. Unter Berücksichtigung aller Faktoren verbleibt kein ausreichender Raum für die Feldlerche.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann aus oben genannten Gründen von einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

B.8.7 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.8.8 Denkmalschutz

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

B.8.9 Immissionsschutz

Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.8.10 Wald und Waldabstandsflächen

Südlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen Waldflächen. Die erforderlichen Waldabstandsflächen von 30,0 m liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und sind im Planteil dargestellt.

B.8.11 Altlasten

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

B.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. 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.10. Maßnahmenkonzeption

B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung)

B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.10.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

B.10.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

B.12. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Frühjahr 2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.13. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.13.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*

5. Tankstellen.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich nicht zulässig.

B.13.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, maximal zulässige Außenwandhöhe (AH) und eine maximale Firsthöhe (FH)/Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen sind dem Planteil und den Planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

B.13.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Nebenanlage darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind zulässig.

B.13.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 20,0 m festgesetzt.

B.13.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird in einer Entfernung von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.13.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.13.7 Zu- und Ausfahrten

Aus städtebaulichen Gründen werden Ausführungen zu den privaten Grundstückszufahrten formuliert.

B.13.8 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den entsprechenden Pflanzgeboten.

In der südlich gelegenen Grünfläche werden öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt.

B.13.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.13.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.13.11 Pflanzgebote

Zur Gliederung des Gebietes, zur Durchgrünung, sowie zur Verminderung des Aufheizens der versiegelten Flächen werden Bäume entlang der Erschließungsstraße in den Baugrundstücken festgesetzt. Innerhalb der südlichen Grünfläche werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.13.12 Pflanzbindungen

Der im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierter Baum wird mit einer Pflanzbindung versehen. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.14. Örtliche Bauvorschriften

B.14.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.14.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Ergänzend zu den Zulässigkeiten des direkt angrenzenden vorhandenen Wohngebietes sollen die Festsetzungen zur Ausbildung von Dächern für die geplante Erweiterung dahingehend ergänzt werden, dass neben Satteldächern auch Krüppelwalm-, Walm- und Zeltedächer zulässig sein sollen. Die bisher zulässigen Dachneigungen des angrenzenden Wohngebietes soll auf 20° bis 45° erweitert werden. Außerdem sollen Flachdächer zugelassen werden.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.14.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.14.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.14.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.14.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

B.14.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

B.14.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen und Selbstentleerung zu erstellen.

Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf den Grundstücken gelegene, geeignete unterirdische Behälter (Zisternen mit Rückhalteraum und Selbstentleerung) zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 l / qm bedachte Grundfläche betragen.

Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

B.15. Verkehr

Die Erschließung erfolgt in einem Ringschluss zwischen bestehender Heerstraße und bestehendem Kapfweg.

B.16. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Netze.

B.17. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Sulzbach-Laufen, im März 2022

Bock
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Heerstraße, Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 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.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Es sind folgende maximalen Höhen festgelegt:

Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach:

- Außenwandhöhe: bergseits max. 4,50 m bezogen auf die EFH
talseits max. 7,00 m bezogen auf das geplante Gelände
- Firsthöhe: max. 8,50 m bezogen auf die EFH

Gebäude mit Flachdach:

- Außenwandhöhe: talseits max. 9,00 m bezogen auf das geplante Gelände
- Gebäudehöhe: max. 7,00 m bezogen auf die EFH

Die zulässige **Gebäudehöhe und Firsthöhe** bemisst sich ab **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, Oberkante Attika (nicht am Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut).

Die bergseitige Außenwandhöhe bemisst sich von der festgesetzten **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Talseits bemisst sich die maximal zulässige Außenwandhöhe von der geplanten Geländehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Bei Flachdachgebäuden darf die talseitige Außenwandhöhe auf der gesamten Gebäudelänge nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist je Bauplatz einzeln festgesetzt. Die genaue Höhe ist dem Planteil zu entnehmen. Eine Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist nicht zulässig. Eine Unterschreitung ist ohne Einschränkung möglich.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit ihrer Fußbodenplattenhöhe von den festgesetzten EFH abweichen.

Bei einem veränderten Bauplatzverkauf sind die festgesetzten EFH für das Bauvorhaben entsprechend zu mitteln.

P.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind zulässig.

P.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Entfernung von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Bauplatz ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt.

In der südlich gelegenen Grünfläche werden öffentliche Parkierungsflächen und zwei Laubbäume in einem Pflanzbot festgesetzt.

In der nördlich gelegenen Grünfläche an der Heerstraße wird ein Baum in einer Pflanzbindung festgesetzt.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

P.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

Pfg 1 Laubbäume:

In der südlichen öffentlichen Grünfläche sind Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume dürfen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“)

Pfg 2 Einzelbäume je Privatgrundstück entlang Erschließungsstraße:

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf Privatgrund gemäß Planeintrag Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind gemäß unten stehender Pflanzliste 2 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte befinden sich im nichtüberbaubaren Bereich. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenkante abgewichen werden.

Pflanzliste 2:

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche

Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“)

P.12 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das im Plan als einzelne Pflanzbindung festgesetzte Gehölz ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahme sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Gehölzes fachlich erforderlich ist. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Heerstraße, Erweiterung**“ 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)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigungen von 20° bis 45° und Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Neigung auszuführen.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite der Dachgauben bis max. 2/3 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung, transparente Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,5 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen sind nicht zulässig.

O.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen) (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf den Grundstücken gelegene, geeignete unterirdische Behälter (Zisternen mit Rückhalteraum und Selbstentleerung) zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 l / qm bedachte Grundfläche betragen.

Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der privaten Regenwassernutzung innerhalb der Wohngebäude ist die Wasserversorgungssatzung und die Abwassersatzung der Gemeinde Sulzbach-Laufen einzuhalten. Zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regen- und Brauchwassersystem darf keine Verbindung bestehen. (§ 17 Trinkwasserverordnung bzw. DIN 1998). Die Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt vor der Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

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.

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. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

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.

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.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

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.

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	16.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.12.2019
Auslegungsbeschluss	am	18.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.12.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 09.12.2021 bis	12.01.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	21.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.04.2022

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 18.10.2021

Sulzbach-Laufen,
den 21.03.2022

gez.
Bock
(Bürgermeister)

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 21.03.2022