

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„AUF DEM BERGLE, 3. ÄNDERUNG“  
IN SULZBACH  
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 Regionalplanung	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>8</b>
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	8
B.7.3 Biotopverbund	8
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.5 Artenschutz	11
B.7.6 Gewässerschutz	11
B.7.7 Denkmalschutz	12
B.7.8 Immissionsschutz	12
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.10 Altlasten	12
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>14</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen	14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
B.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	15
B.10.2 Höhenlage der baulichen Anlagen	15
B.10.3 Nebenanlagen	16
B.10.4 Private Grünflächen	16
B.10.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
B.10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.10.7 Pflanzbindungen	16
<b>B.11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
B.11.1 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.11.2 Aufschüttungen und Abgrabungen	17

B.11.3	Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
<b>B.12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>17</b>
<b>B.13.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>17</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>18</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>24</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>27</b>

**ANLAGEN**

Bericht Schadstoffbewertung von Hartwiger GmbH, Leinfelden-Echterdingen, Stand 24.09.2020 mit Ergänzungen Landratsamt Schwäbisch Hall vom 12.10.2020

Stammdatenblatt Altstandort AS „BKT Bauer Kunststofftechnik“ Fläche-Nr.: 01871-000

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:3.000	6
Bild 2:	Luftbild, 1:3.000	7
Bild 3:	Biotopverbund, unmaßstäblich	9

## 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
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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** finden sich unter Kapitel B.7.10 „Altlasten“.

- Bericht Schadstoffbewertung von Hartwiger GmbH, Leinfelden-Echterdingen, Stand 24.09.2020 mit Ergänzungen Landratsamt Schwäbisch Hall vom 12.10.2020
- Stammdatenblatt Altstandort AS „BKT Bauer Kunststofftechnik“ Fläche-Nr.: 01871-000

## **BEGRÜNDUNG**

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ trat am 13.04.2017 in Kraft und überplante ehemalige Gewerbeflächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Eine Umsetzung der Wohnbebauung wurde in den vergangenen Jahren aus verschiedenen Gründen nicht realisiert. Zwischenzeitlich sind die Firmengebäude der ehemals ansässigen Firma abgerissen. Um zukünftig mehr Baumöglichkeiten anbieten zu können und so der großen Nachfrage nach Baumöglichkeiten gerecht zu werden, hat sich die Gemeinde entschlossen das Plangebiet im südlichen Bereich noch einmal zu überplanen und durch eine neue Erschließungsachse mehr Baugrundstücke anbieten zu können.

Gegenüber den ehemals möglichen 14 Bauplätzen innerhalb des Änderungsbereiches sind zukünftig 18 Bauplätze möglich.

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 bzgl. des Änderungsbereiches 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**

Gegenüber der ursprünglich geplanten Erschließung der Fläche durch zwei kurze Stichstraßen von der Kettelhalde im Süden mit zwei Wendehämmern, soll zukünftig eine durchgehende Erschließungsstraße von der Eichelbergstraße im Osten zur Kettelhalde im Süden geführt werden. Von dieser neuen Erschließungsstraße führt nach Westen ein kurzer Stich zur Erschließung der drei westlich davon gelegenen Bauplätze.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

### **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

Die bisherige Dichte wird aufgrund der geplanten Änderung erhöht. Es entstehen vier zusätzliche Bauplätze, dies ist durch die geänderte Erschließungsplanung und eine reduzierte durchschnittliche geplante Bauplatzgröße möglich. Auf eine Dichte- und Bedarfsrechnung kann daher verzichtet werden.

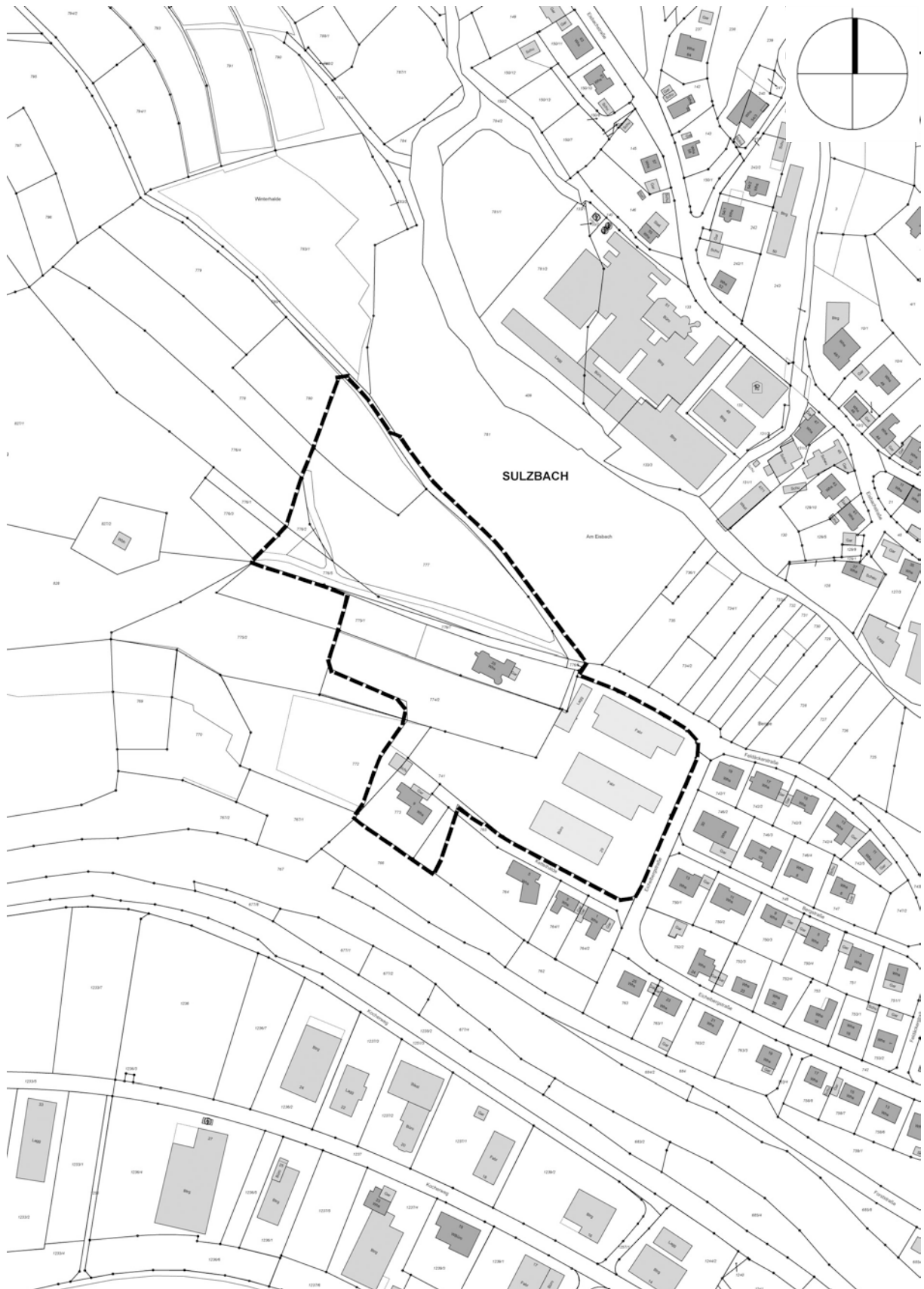


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

### **B.5.1 Regionalplanung**

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.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird nicht geändert und daher sind keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan erforderlich.

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

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Auf dem Bergle Änderung 1982“, in Kraft getreten am 01.04.1982
- „Auf dem Bergle Änderung und Neufassung 1965“, in Kraft getreten am 18.06.1965

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 13.04.2017



Bild 2: Luftbild, 1:3.000

## **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 nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Angrenzend beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.032), das von der Planung jedoch nicht berührt wird.

#### **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.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Angrenzend befindet sich das geschützte Biotop „Waldrand Eichelberg W Sulzbach“ (Biotop-Nr. 270251274199), das jedoch nicht von der Planung tangiert wird.

### **B.7.3 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 Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

#### **Bestand**

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Suchraum für den Biotopverbund mittlere Standorte. Von der angrenzenden geschützten Flachland- Mähwiese W Sulzbach zieht sich eine Kernfläche mit ihren Suchräumen vor allem Richtung Norden und Westen.

#### **Prognose**

Der Suchraum des Biotopverbundes mittlere Standorte wird nur am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches tangiert. In der Planung sind in diesem Bereich Grünflächen vorge-



sehen. Aus diesen Gründen hat der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund.

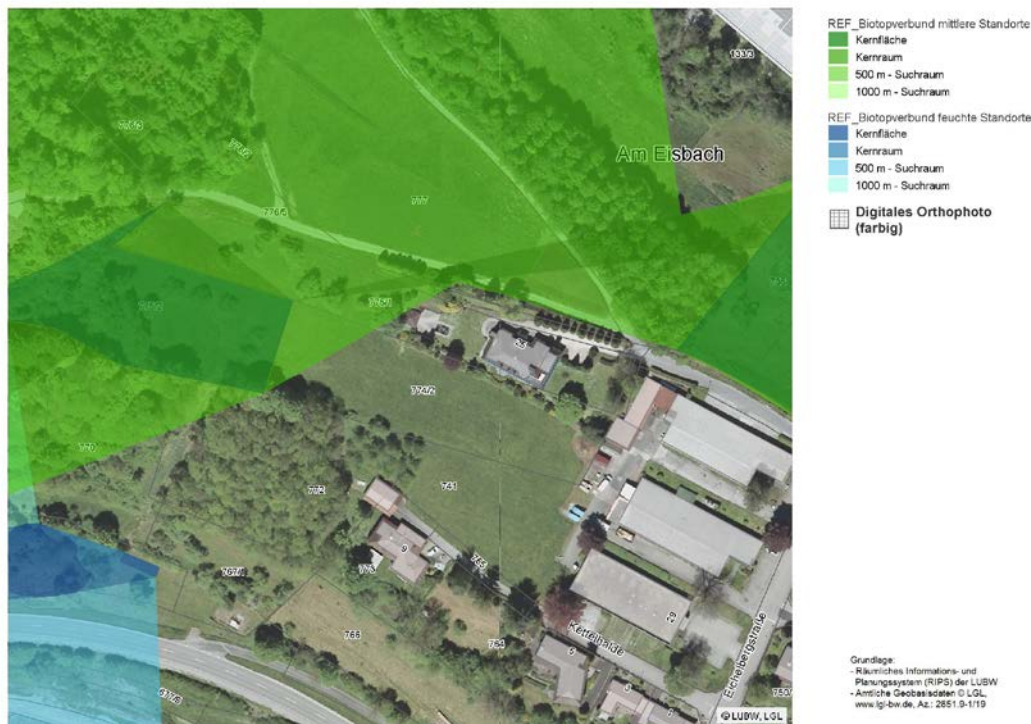


Bild 3: Biotopverbund, unmaßstäblich

#### B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Folgende LRT liegen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Wirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes:

LRT-Typ:	Magere Flachland-Mähwiesen
LRT-Name:	Mähwiese am Eichelberg W Sulzbach
LRT-Nr.:	6500012746119836
Lage (FFH-Gebiet):	nein
Fläche:	6.097 m <sup>2</sup>
Erhaltungszustand:	C
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	Mäßig artenreiche Glatthafer-Wiese im 1. Aufwuchs und in nördlicher Hanglage mit leichter Neigung. Mittelhochwüchsiger Wiesenbestand mit mäßig dichter bis dichter Wiesennarbe. Lockere Obergrasschicht aus überwiegend Glatthafer ( <i>Arrhenatherum elatius</i> ) und Knautgras ( <i>Dactylis glomerata</i> ) mit beigemischtem Wiesen- Fuchsschwanz ( <i>Alopecurus pratensis</i> ). Die Mittelgrasschicht wird geprägt von Wolligem Honiggras ( <i>Holcus lanatus</i> ) mit Beimengung von Weidelgras ( <i>Lolium</i>

perenne) und Gemeinem Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*). Im Unterwuchs herrscht Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*) vor. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist insgesamt ausgewogen. Wertgebende Arten sind relativ wenig vorhanden, diese jedoch mengenmäßig mit starkem Aufkommen wie z.B. die Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*). Die restlichen wertgebenden Arten treten mit ihren Mengenanteilen nicht prägend hervor, sind aber stets über den gesamten Bestand verstreut. Ebenso sind Nährstoffzeiger wie Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) im Bestand verstreut vertreten. Im südlichen Bereich ist die Artenvielfalt aufgrund des Schlagschattens des angrenzenden Waldes geringer. Der Wiesenbestand wird durch Mahd regelmäßig genutzt.

Die Mähwiese befindet sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

LRT-Typ:	Magere Flachland-Mähwiesen
LRT-Name:	Flachland-Mähwiese in angrenzender Ortrandlage W Sulzbach
LRT-Nr.:	6500012746119832
Lage (FFH-Gebiet):	nein
Fläche:	2.056 m <sup>2</sup>
Erhaltungszustand:	C
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	Mäßig artenreich Glatthafer-Wiese im 1. Aufwuchs auf einem S exponierten Hang mittlerer Neigung. Der Wiesenaspekt wird von Wiesen-Pippau ( <i>Crepis perennis</i> ), Zottigem Klappertopf ( <i>Rhinanthus alectorolophus</i> ) und Wolligem Honiggras ( <i>Holcus lanatus</i> ) gebildet. Die lockere Obergrasschicht wird überwiegend von Glatthafer ( <i>Arrhenatherum elatius</i> ) und Knaulgras ( <i>Dactylis glomerata</i> ) gebildet, zu denen sich gelegentlich Wiesen-Fuchsschwanz ( <i>Alopecurus pratensis</i> ) gesellt. Wolliges Honiggras ( <i>Holcus lanatus</i> ) dominiert in der Mittelgrasschicht, die von Goldhafer ( <i>Trisetum flavescens</i> ) und Gemeinem Ruchgras ( <i>Anthoxanthum odoratum</i> ) ergänzt wird. Da Kräuter-Gräser-Verhältnis ist ausgeglichen und die Wiesennarbe mäßig dicht ausgeprägt. Im Unterwuchs wächst Gemeines Rispengras ( <i>Poa trivialis</i> ) in unterschiedlicher Intensität. Der Bestand weist relativ wenig wertgebende Arten auf, von denen der Zottige Klappertopf mengenmäßig am weitesten verbreitet ist. Bei den vorkommenden wertgebenden Arten handelt es sich um Magerkeit anzeigende Arten. Nährstoffzeiger wie Bärenklau ( <i>Heracleum sphondylium</i> ) sind mengenmäßig nur schwach vertreten, jedoch über den gesamten Bestand verteilt. Es dominieren die grünlandtypischen Arten des ertragreichen Wirtschaftsgrünlands. Der Bestand ist mäßig produktiv bis produktiv und wird durch Mahd regelmäßig genutzt.

Die Mähwiese befindet sich vollständig im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

LRT-Typ:	Magere Flachland-Mähwiesen
LRT-Name:	Flachland-Mähwiese W Sulzbach
LRT-Nr.:	6500012746119834
Lage (FFH-Gebiet):	nein
Fläche:	1.647 m <sup>2</sup>
Erhaltungszustand:	B
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	Artenreiche Trespen-Glatthafer-Wiese im 1. Aufwuchs auf einem S exponierten Hang mittlerer Neigung und mit lockerem Obstbaumbestand. Mäßig dichte bis dichte Wiesennarbe mit einer locker ausgebil-

deten Obergrasschicht aus überwiegend Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Am Oberhand dominiert die Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*). Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Gemeines Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) bilden zusammen mit Weidelgras (*Lolium perenne*) die mittlere Grasschicht. Das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist insgesamt ausgeglichen. Der mittelhochwüchsige Bestand weist eine Reihe wertgebender Arten auf, die teilweise auch mit hohen Mengenanteilen vertreten sind wie z.B. Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*). Nährstoffzeiger sind nur in sehr geringem Umfang vertreten, jedoch über den gesamten Bestand verstreut. Aktuell sind Bereiche der Wiese durch Leitungsbaumaßnahmen gestört und stellenweise neu eingesät. Es erfolgt eine extensive Nutzung durch Mahd.

Die Mähwiese liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von 1.968 m<sup>2</sup> dem LRT „Magere Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen. Davon gehen um die 1.000 m<sup>2</sup> durch die vorliegende Planung verloren. Dieser Verlust muss umfangs- und artgleich an anderer Stelle wieder hergestellt werden. Siehe dazu Kapitel B.9.5 „Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie“.

### **B.7.5 Artenschutz**

Im Zuge des rechtsgültigen Bbauungsplanes „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ wurde die artenschutzrechtlichen Themen abgehandelt und wie folgt beschrieben.

Streng geschützte Arten sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten.

Die Flächen liegen sehr siedlungsnah oder sind bereits bebaut und damit dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Die offenen Flächen werden landwirtschaftlich (Wiese), als Garten oder als Weg genutzt. Innerhalb der Flächen kommen vereinzelt Bäume vor.

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann aufgrund der Nutzung, den unmittelbar vorhandenen anthropogenen Einflüssen und dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten ausgeschlossen werden.

Die Bäume weisen größtenteils keine Höhlungen auf. Vorhandene Höhlen wurden auf ihre Eignung als Lebensraum hin beurteilt bzw. per Endoskop untersucht. Dabei konnte kein Potenzial als Lebensstätte und/oder ein Hinweis auf eine Nutzung durch Tiere festgestellt werden. Freie Nester wurden ebenfalls nicht entdeckt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher ausschließen zu können, wird jedoch der Zeitraum von Gehölzrodungen eingeschränkt.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden

### **B.7.6 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.7.7 Denkmalschutz**

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

**B.7.8 Immissionsschutz**

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

**B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen**

Im Norden grenzt ein bestehender Wald an den Geltungsbereich an. In Abstimmung mit der Forstdirektion hat die Gemeinde vertragliche Vereinbarungen getroffen, dass die Waldfläche im südöstlichen Teilbereich eine maximale Wuchshöhe von 12,0 m nicht überschreiten darf.

Somit kann eine atypische Gefahrenlage hergestellt werden, die eine Reduzierung des Waldabstandes ermöglicht, welche von der Forstdirektion mitgetragen wird. Auf Wunsch der Forstdirektion wird die Waldfläche welche umgestaltet werden soll, nachrichtlich dargestellt. Eine Veränderung an der Ausweisung als Waldfläche ist nicht geplant.

Der Waldabstand kann damit in diesem begrenzten Bereich auf 12,0 m reduziert werden und wird entsprechend im Planteil dargestellt.

Die übrigen Waldabstandsflächen werden entsprechend der Darstellung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ übernommen und im Planteil dargestellt.

**B.7.10 Altlasten**

Für den Geltungsbereich wurde im Frühjahr 2019 eine orientierende Schadstoffuntersuchung durch die Dr. Behnisch GmbH durchgeführt. Dabei wurde in der untersuchten Fläche eine Belastung des gewachsenen Bodens mit Arsen und Blei bekannt.

Von der Gemeinde wurde die Hartwiger GmbH aus Leinfelden-Echterdingen mit einer Bewertung und zusätzlichen Baggerschürfen beauftragt. Die Ergebnisse und die daraus resultierende Bewertung der Hartwiger GmbH ist als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt.

Die Bewertung kommt zusammengefasst zu folgender Einschätzung:

*„Die festgestellten Konzentrationen sind gering, überschreiten jedoch in den untersuchten Proben teilweise die Werte der Zuordnungsklasse Z0 nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (VwV).*

*Vereinzelt sind auch die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielplätze überschritten. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden bei 41 Werten bis auf einen Wert bei Blei und einen Wert bei Arsen eingehalten.*

*Im Zusammenhang mit einer präzisierenden Bewertung der Ursachen und Auswirkungen der Arsen- und Bleibelastung wurden durch unsere GmbH in drei Untersuchungsschritten Proben entnommen und im Labor auf Arsen und Blei untersucht.*

.....

*Eine Entsorgung von Aushub aus dem bewerteten Bereich ist auf Grund der festgestellten Arsen- und Bleigehalte nur mit einer begleitenden Beprobung und Analytik möglich. Für die Entfernung des Bodens, für den eine Überschreitung des ZO-Wertes zu erwarten ist, sind folgende Maßnahmen erforderlich:*

*Feld 1 und Feld 3: Aushub der oberen Bodenschicht, geschätzt 0,3 m und Sohlbeprobung. Bei Überschreitung des ZO-Wertes in der Sohle weitere Vertiefung bis zum Erreichen des ZO-Wertes.*

*Feld 2 und Feld 5: Aushub bis 2,0 m und Sohlbeprobung. In Bereichen mit Überschreitung des ZO-Wertes in der Sohle weitere Vertiefung bis zum Erreichen des ZO-Wertes.*

*Feld 4: Aushub bis 0,5 m und Sohlbeprobung. In Bereichen mit Überschreitung des ZO-Wertes in der Sohle weitere Vertiefung bis zum Erreichen des ZO-Wertes.“*

Bei einer gemeinsamen Beratung mit dem FB Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim LRA Schwäbisch Hall am 16.07.2020 wurden auf Grund der Untersuchungsergebnisse weitere Festlegungen getroffen. Diese sind ebenfalls der als Anhang beigefügten Bewertung zu entnehmen.

Auf Grundlage der bisher durchgeführten Untersuchungen kommt der FB Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes zu der im Stammdatenblatt zum Altstandort ausgeführten Bewertung:

*„Auf Grundlage der bisher durchgeführten Untersuchungen hat sich für den Standort der Verdacht einer Altlast nicht bestätigt.*

*Jedoch liegen entsorgungsrelevante Bodenveränderungen in unterschiedlichen Tiefenbereichen und Flächenausdehnungen vor. Deshalb ist bei Tiefbauarbeiten das Aushubmaterial unter gutachterlicher Begleitung fachgerecht zu separieren, analytisch zu deklarieren und einer geordneten Verwertung/ Entsorgung zuzuführen. Hierbei sind die im Bericht vom 24.09.2020 des Büro Hartwiger unter der Ziffer 6 genannten erforderlichen Maßnahmen beim Bodenabtrag/-aushub zu beachten.*

*Der südliche Terrassenbereich (ehemalige Fläche des Verwaltungsgebäudes) wird aus dem Bodenschutzkataster entfernt und die Gesamtfläche somit verkleinert.“*

Die verbleibende Teilfläche ist im Planteil nachrichtlich dargestellt. Die Fläche wird mit der Objektnummer Altstandort Nr.: 01871 – 000 geführt. Das Stammdatenblatt zum Altstandort wird als Information in den Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt.

## **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:

- Immergrüne Hecken, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Vorhandene Gehölzstrukturen sollen möglichst erhalten werden.
- Die Magerwiesen sollen soweit möglich erhalten werden. Während der Bauarbeiten sind ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

### **B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bergle , 2. Änderung und Erweiterung“ übernommen und sollen im neuen Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 3.Änderung“ festgesetzt werden:

- Die in den Grünflächen liegenden Fettwiesen sollen zur Magerwiese extensiviert werden.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffs muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen wurden im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bergle , 2. Änderung und Erweiterung“ 2017 über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Landratsamt Schwäbisch Hall gesichert.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

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

### **B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

#### **B.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

### **B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bergle , 2. Änderung und Erweiterung“ wurden Maßnahmen festgesetzt die den Verlust der „Mageren Flachland- Mähwiesen“ ausgleichen sollen. Diese Maßnahmen werden in den neuen Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 3. Änderung“ übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von 1.968 m<sup>2</sup> dem LRT „Magere Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen. Davon gehen um die 1.000 m<sup>2</sup> durch die vorliegende Planung verloren. Ein Vollaussgleich kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Bereits innerhalb des Bebauungsplanes werden an anderer Stelle jedoch Fettwiesen extensiviert. Es entstehen damit bereits mehr als 1.000 m<sup>2</sup> an neuen „Mageren Flachland-Mähwiesen“. Ein ggf. nötiger Vollaussgleich ist damit also gegeben. Zudem werden als externe Kompensation weitere Fettwiesen in der näheren Umgebung extensiviert.

Die externen Maßnahmen wurden im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bergle , 2. Änderung und Erweiterung“ 2017 über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Landratsamt Schwäbisch Hall gesichert.

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

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.10.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ war für Flach- und Pultdachgebäude eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Auf diese soll zukünftig verzichtet werden.

Als Bezugshöhe für die zulässige Außenwandhöhe, die gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht verändert wird, gilt zukünftig die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können teilweise dadurch höhere Außenwandhöhen als die festgesetzten in Erscheinung treten.

Für Pultdach-, Flachdach- und Tonnendachgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

### **B.10.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Aufgrund des von Norden nach Süden abfallenden Plangebietes, welches bisher entsprechend der Nutzungsansprüchen der vorhergehenden großflächigen gewerblichen Nutzung, in Terrassen modelliert ist, wird für die zukünftige Wohngebietsnutzung eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) je Bauplatz einzeln festgesetzt. Diese darf unterschritten aber nicht überschritten werden. Die jeweilige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen.

Bei einer Reduzierung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist bei der Planung die vorhandene Kanalhöhe zu berücksichtigen, ggf. ist bei niedriger gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhen bei einzelnen Gebäuden dann eine Hebeanlage erforderlich.

### **B.10.3 Nebenanlagen**

Für die Nebenanlagen wird aus städtebaulichen Gründen eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

### **B.10.4 Private Grünflächen**

Es werden private Grünflächen festgesetzt und mit Pflanzbindungen und Maßnahmen belegt.

### **B.10.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

### **B.10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt von Gehölzrodungen gemacht.

Zur Kompensation des durch das geplante Vorhaben entstehenden Eingriffes müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen zur Herstellung von Magerwiesen festgesetzt.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

### **B.10.7 Pflanzbindungen**

Die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bergle , 2. Änderung und Erweiterung“ als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.



### **B.11.1 Einfriedungen, Stützmauern**

Stützmauern, Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

### **B.11.2 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.11.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

## **B.12. Verkehr**

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist durch eine Erschließungsstraße abzweigend von der Eichelbergstraße im Osten zur Kettelhalde im Süden geplant. Von dieser neuen Erschließungsstraße führt nach Westen ein kurzer Stich zur Erschließung der drei westlich davon gelegenen Bauplätze.

## **B.13. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur erfolgt durch eine Anbindung an das vorhandene Versorgungssystem.

Sulzbach-Laufen, im November 2020

Bock  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Auf dem Bergle, 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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### 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)

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,25 m.

Bei Pult- und Tonnendächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird je Bauplatz einzeln festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen. Diese darf unterschritten aber nicht überschritten werden.

*Hinweis: Bei einer Reduzierung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist bei der Planung die vorhandene Kanalhöhe zu berücksichtigen, ggf. ist bei niedriger gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhen bei einzelnen Gebäuden dann eine Hebeanlage erforderlich.*

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

## **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, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

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

## **P.4 Bauweise**

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

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 30,0 m. Winkelbauten sind bis maximal 25,0 m Länge je Seite 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 bis zu einer Entfernung von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

## **P.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal drei und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.8.1 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt und mit folgenden Pflanzbindungen und Maßnahmen versehen.

Auf der privaten Grünfläche im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches wird eine flächenhafte Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Pflanzbindung wird in Kap. P.11 erläutert.

Auf der privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine flächige Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahme wird in Kapitel P.10 erläutert.

## **P.9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

## **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 zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

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

### **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 zum Schutz angrenzender Gehölzbestände und Wiesenflächen**

Die angrenzenden Gehölzbestände und Wiesenflächen dürfen durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Hierzu sind ggf. Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

### **M1: Extensivierung zur Magerwiese**

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen sind Magerwiesen herzustellen. Dies kann entweder durch Extensivierung (siehe unten) oder durch Einsaat geschehen. Bei einer Einsaat ist eine entsprechende autochthone (Süddeutsches Hügel- und Bergland) Magerwiesenmischung (z.B. „01 Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann) anzusäen. Eine entsprechende Bodenbearbeitung vor der Ansaat wird empfohlen.

Die mit M1 gekennzeichneten Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, sodass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Die Mahd erfolgt auf den dargestellten Flächen mindestens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Es wird jedoch empfohlen, den Schnittzeitpunkt von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Aussamung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzuräumen. Es empfiehlt sich auch hier das Mähgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern. Eine kurze Nachbeweidung im Herbst ist in der Regel möglich. Sie darf jedoch keine Artenverarmung zur Folge haben.

Eine Düngung ist in den ersten Jahren zur Aushagerung der Fläche nicht zulässig. Sobald sich ein stabiler Magerwiesenbestand ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung, die sich an folgenden Werten orientieren kann, erfolgen:

- Festmist
  - bis zu 100 dt/ha
  - Herbstausbringung **oder**
- Gülle
  - bis zu 20m<sup>3</sup> verdünnte Gülle (TS-Gehalt etwa 5 %)
  - nicht zum ersten Aufwuchs **oder**
- Mineraldünger
  - bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 120 kg K<sub>2</sub>O/ha
  - kein mineralischer Stickstoff.

Im nordöstlichen Bereich der Maßnahme entlang der Verkehrsfläche sind versiegelte Zufahrten von der Verkehrsfläche aus auf die Grundstücksflächen auf einer Gesamtbreite von insgesamt 20 Metern (20 x 5 = 100 m<sup>2</sup>) zulässig. Auf wie viele einzelne Zufahrten diese 20 Meter verteilt werden obliegt dem Bauherren.

## **P.11 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Gehölze innerhalb der im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Bereiche sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

Der im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Baum wird mit einer Pflanzbindung versehen. Er ist dauerhaft zu pflegen. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Baumes fachlich erforderlich sind. Bei Abgang ist er artgleich zu ersetzen.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Auf dem Bergle, 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)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen; Blockhäuser sind zulässig.

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pult-, Flach- und Tonnendächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für „reine“ Pultdächer 5° bis 22° und für die übrigen geneigten Dachformen (ausgenommen Flachdach und Tonnendach) 20° bis 48°.

Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Die Dachfarbe ist rot bis braun oder anthrazitfarben bis schwarz. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Von 5° bis 28° Dachneigung sind auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Untergeordnete angebaute Gebäudeteile dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden. Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

### O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite insgesamt nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – ausgenommen Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

Stützmauern dürfen grundsätzlich 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.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

## **O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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.

## **O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

## **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 an den Fassaden sowie Werbeanlagen sind unzulässig.

## **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.

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.



## 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	16.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.12.2020
Auslegungsbeschluss	am	16.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.12.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.12.2020 bis	14.01.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	15.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	25.02.2021

**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 16.11.2020

Sulzbach-Laufen,  
den 15.02.2021

**gez.**  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.11.2020