

Landkreis: Schwäbisch Hall  
Gemeinde: Sulzbach-Laufen  
Gemarkung: Laufen

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Heerstraße Süd, 2. Änderung

Maßstab 1: 750

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320210129



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 22.03.2021

### **Verfahrenshinweise die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO i.V. mit § 13a BauGB, vereinfachtes Verfahren)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 22.03.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 01.04.2021

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 09.04.2021 bis 10.05.2021

Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB) durch Anschreiben vom 12.05.2021 bis 17.06.2021

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und  
der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (6) LBO) am 21.06.2021

Ausgefertigt: Sulzbach-Laufen, den .....

Markus Bock, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der örtlichen

Bauvorschriften und In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 01.07.2021

Zur Beurkundung:

Markus Bock, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Heerstraße Süd, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mobilfunkantennen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### a) Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb)

Die Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 19 (4) BauNVO kann, wenn sie durch Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche verursacht wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen werden.

#### b) Höhe baulicher Anlagen

$H_{max}$  = Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Gebäudepunkt (Firsthöhe bzw. Oberkante Attika).

Technisch notwendige Einzelbauteile sind ausgenommen.

##### a) Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern 30° bis 45°:

$H_{max} = 8,50$  m

##### b) Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern < 30° sowie bei Pultdächern

$H_{max} = 8,00$  m

##### c) Bei Flachdächern:

$H_{max} = 7,00$  m

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

#### a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

wie offene Bauweise, jedoch darf die Länge der einzelnen Hausformen (Einzelhäuser oder Doppelhäuser) jeweils höchstens 16 m betragen. Die Länge der einzelnen Hausformen kann bis max. 30 m zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und gestalterischen Belange gewährleistet sind.



= Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 (5) BauNVO)**

Stellplätze und Garagen gem. § 6 (1) LBO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Zwischen Garagentor und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,50 m einzuhalten. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieses Stauraumes durch große geländebedingte Höhenunterschiede nicht zumutbar ist.

Der Mindestabstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss im gesamten Geltungsbereich mind. 1,00 m betragen.

Garagen im Geländeeinschnitt sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

Bezüglich der Herstellung der Oberfläche siehe Ziffer 1.8 c) und 2.2 c).

#### **1.5 Flächen für Mülltonnenplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Die Müllbehälter (Abfall- und Wertstoffbehälter) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Bezüglich der Gestaltung der Mülltonnenplätze siehe Ziffer 2.2 d)).

#### **1.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich dargestellt (siehe Ziffer Hinweis g).

#### **1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Versorgungsfläche (Umspannstation) für die EnBW, ODR in Ellwangen (Jagst).

#### **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB)**

##### **a) Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist gemäß Ziffer 1.8 b) zurückzuhalten und durch Einleitung in den neu gebauten (vorhandenen) Regenwasserkanal mit Absetzschacht schadlos zu beseitigen und dann in einem offenen Graben dem öffentlichen Gewässer Egelsbach bzw. Nägelesbach zuzuführen.

##### **b) Regenwasserrückhaltung**

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 / m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen.

Die Anlagen sind den bestehenden Regenwasserkanal mit Absetzschacht anzuschließen (siehe Ziffer 1.8 b)).

Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

##### **c) Pkw-Stellplätze**

Die nichtüberdachten Stellplätze für PKW und die öffentlichen Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) herzustellen (siehe Ziffer 1.4 u. 2.2 c)).

Garagen im Geländeeinschnitt sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

##### **d) Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

siehe Ziffer 1.10

#### e) Umweltschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtungen (z.B. Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden, etc.) dürfen nur umweltschonende, insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Diese sind so anzuordnen, dass Doppelbeleuchtungen und eine großräumige Ausleuchtung in die Umgebung, insbesondere den Außenbereich vermieden werden. Zulässig und geeignet sind Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) (monochromatische Gelblichtlampen) und Lampen mit einem geringen Spektralbereich wie Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV).

Nicht zulässig sind Lampen mit einem weiten Spektralbereich, wie Quecksilberdampf - Hochdrucklampen (HQL) (Weißlichtlampen) sowie Halogen - Lampen oder mit Edelgas (Xenon) gefüllte Lampen. Ebenso nicht zulässig sind sogenannte Skybeamer und Fassadenbeleuchtungen.

Insbesondere ist zu beachten, dass die Grundausrichtung der Beleuchtung immer von oben nach unten, nie seitlich oder sogar von unten nach oben erfolgt, die Ausleuchtung in die Umgebung durch geeignete Abschirmungen minimiert und die Beleuchtungsstärke sowie die Dauer der Beleuchtung entsprechend dem Bedarf eingestellt bzw. begrenzt wird, z.B. durch Bewegungsmelder und Zeitschaltungen.

#### f) Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, sowie zum Ausgleich (Kompensation) von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten

##### **Vermeidungsmaßnahme V1: Erhalt von Habitatbäumen**

Die im Plan mit V1 bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Diese Bäume sind im Plan auch als Pflanzbindung festgesetzt (siehe Ziffer 1.10 a)).

##### **Verminderungsmaßnahme V2: Beeinträchtigung durch Beleuchtung/ Licht**

Für die Außenbeleuchtungen (z.B. Straßenbeleuchtungen, Außenbeleuchtung von Gebäuden, etc.) dürfen nur umweltschonende Lichtquellen verwendet werden (siehe Ziffer 1.8 e)).

##### **Vermeidungsmaßnahme V3: Vogelbrutzeit**

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie z.B. die Entfernung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern ist nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### **1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

#### a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sulzbach-Laufen

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht „LR-Gde“ beinhaltet das Recht, auf der bezeichneten Fläche unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.

#### b) Leitungsrecht zugunsten der EnBW, ODR in Ellwangen (Jagst)

Die im Plan mit „LR-EnBW“ dargestellten Flächen sind zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Strom).

#### c) Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom

Die im Plan mit „LR-Telekom“ dargestellten Flächen beinhalten Telekommunikationslinien.

Im gesamten Bereich der im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind Einrichtungen und Anlagen aller Art, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen können, nicht zulässig.

### **1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Bei der Bepflanzung der mit Leitungsrecht belasteten Flächen ist Ziffer 1.9 zu beachten.

a) Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)

Die im Plan als Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und abgängige Bäume durch neue zu ersetzen.

Beeinträchtigungen, insbesondere durch Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorzunehmen.

Die Beseitigung eines Baumes kann zur Realisierung der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Vorgeschlagen werden:

Baumarten siehe Ziffer 1.10 c).

b) Erhaltung von Pflanzflächen (pfb = Pflanzbindung)

pfb Die örtlich vorhandenen Pflanzflächen (flächenhafte Anpflanzungen, wie z.B. naturnahe, standortgerechte Hecken) sind, soweit sie sich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, aus ökologischen und landschaftlichen Gründen langfristig zu erhalten und abgängige Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden, etc.) durch neue zu ersetzen.

Vorgeschlagen werden:

Gehölzarten (Bäume und Sträucher) siehe Ziffer 1.10 e).

c) Bäume als Festsetzung (Pflanzgebot)

Die im Plan festgesetzten Bäume (Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen) sind entsprechend den Planzeichen mit hochwachsenden, standortgerechten, heimischen Laub- und Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Abweichungen bis zu 5 m vom festgesetzten Baumstandort können als Ausnahme zugelassen werden, sofern der Charakter der Bepflanzung erhalten bleibt.

Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe erhalten; sie sind von jeder Unterbauung freizuhalten.

Entsprechend den Planeintragungen bedeuten:

Nr. 1 Hochstämmige Obstbäume auf den Baugrundstücken

Vorgeschlagen werden:

Apfelbäume: Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Hauxapfel, Jakob Fischer, Josef Musch, Kardinal Bea, Linsenhofer, Schwaikheimer Rambur und Teuringer Rambur.

Birnbäume: Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedeln, Wilde Eierbirne.

Walnussbäume: Wildling und Veredelungen.

Süßkirschen: in Sorten

Zwetschgenbäume

Nr. 2 Mittelkronige, heimische Laubbäume auf den Baugrundstücken im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen.

Vorgeschlagen werden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*).

Nr. 3 Mittelkronige, heimische Wildobstbäume auf den öffentlichen Grünflächen.

Vorgeschlagen werden:

Eberesche Titan (*Sorbus titan*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

#### d) Zusätzliche Obstbäume als Festsetzung

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Bäumen, ist auf jedem Baugrundstück ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der Standort ist im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften frei wählbar.

Vorgeschlagen werden:

Baumarten und Sorten siehe Ziffer 1.10 c) Nr. 1

#### e) Pflanzflächen als Festsetzung (pfg = Pflanzgebot)

pfg Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gliedern, zu bepflanzen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze, Spielflächen, Terrassen oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Die nachfolgend genannten Pflanzenarten dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich für die Bepflanzung.

##### a) heimische Gehölzarten (Bäume / Sträucher)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Pauls's Scar-lett“), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Obstbäume und -sträucher (Apfel, Birne, Quitte, etc.).

##### b) gärtnerische Gehölzarten

Blüten- / Zierkirschen (*Prunus* in Arten und Sorten), Zierapfel (*Malus*), Forsythien (*Forsythia*), Weigelien (*Weigelia*) Schmetterlingsflieder (*Buddleja*), Duft- Schneeball (*Viburnum fareri*), Falscher Jasmin (*Philadelphus*), Spieren (*Spierea*), Fingerstrauch (*Potentilla*), Hortensien (*Hortensia*)

Klettergehölze: Blauregen (*Wisteria*), Waldrebe (*Clematis*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Efeu (*Hedera*)

Rosen: Kletter- / Strauch- / Beet- / bodendeckende Rosen in Arten und Sorten

pfg1 Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen pfg1 sind als naturnahe, standortgerechte Hecken anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen möglichst dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Vorgeschlagen werden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), gem. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

### 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

### 1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 a (3) und 9 (1a) BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, die außerhalb des Bebauungsplans an anderer Stelle des Gemeindegebiets erforderlich sind, werden den Grundstücken innerhalb

des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zugeordnet und sind durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

### **1.13 Höhenlage der baulichen Anlage**

Die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind Höchstwerte. Unterschreitungen sind zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen gelten für die in der Zeichnung angegebenen Standorte. Dazwischen ist entsprechend zu interpolieren.

Die Untergeschossfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der Geländeoberfläche liegen.

### **1.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

Die Entwässerung der vorgesehenen Gebäude mit Bezugshöhen-Festsetzung ist in den öffentlichen Entwässerungskanal im natürlichen Gefälle nicht möglich. Es sind deshalb geeignete Maßnahmen, wie z. B. Abwasserhebeanlagen, erforderlich.

### **1.15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten notwendig werden**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei der Bebauung, bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen und bei der Herstellung der Erschließungsanlagen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Insbesondere soll durch diese Maßnahmen die Standsicherheit der baulichen Anlagen, Gebäude, Erschließungsanlagen, Auffüllungen und Abgrabungen gewährleistet werden.

Nachrichtlich wird auf das dem Bebauungsplan „Heerstraße Süd“ beigelegte ingenieurgeologische Gutachten des Ingenieurbüros Dr. G. Hafner, Stuttgart hingewiesen, in dem die erforderlichen Maßnahmen beschrieben sind.

### **1.16 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 5 (6) LBO wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heerstraße Süd, 2. Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### a) Dachform und Dachneigung von Gebäuden, ausgenommen Garagen

Satteldach (SD), Zeltdach (ZD) und Walmdach (WD) mit 15° bis 45° Neigung, Flachdach (FD) mit max. 10° Neigung und Pultdach (PD) mit max. 20° Neigung.

Abweichungen in der Dachform oder Dachneigung können zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und vertretbar sind oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die gestalterischen Anforderungen gemäß § 11 (1) und (2) LBO gewährleistet sind.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

#### b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Gebäuden (ausgenommen Garagen) mit Satteldächern mit mind. 35° Neigung sind Dachaufbauten als stehende Einzelgauben mit Satteldach (Giebelgauben), Dreiecksgauben oder Schleppegauben bis insgesamt  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge zulässig.

Dacheinschnitte können bis max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge zugelassen werden.

Pro Dachfläche sind nur entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

#### c) Fassadengestaltung

Auffällige, grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende, spiegelnde und glänzende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Bei Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

#### d) Anordnung von Terrassen im Untergeschoss

Im Untergeschoss sind keine Balkone, sondern nur Terrassen zulässig.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### a) Unbebaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz, etc. benutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

#### b) Geländeveränderungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf auf den Baulandflächen die natürliche Geländeoberfläche durch Auffüllungen und Abgrabungen max. 1,0 m verändert werden.

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn diese durch die Neigung des bestehenden Geländes erforderlich sind.

#### c) Befestigte Flächen

Sämtliche nicht überdachten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze, Zugänge, Wege, etc. sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.) herzustellen (siehe Ziffer 1.8 c)).

#### d) Mülltonnenplätze

Die Mülltonnenplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Bepflanzung, Sichtblenden) abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Standorte außerhalb von Gebäuden sind einzugrünen. (siehe Ziffer 1.5)

### **2.3 Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Gestaltung der Einfriedungen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Mauern nur max. 0,30 m hoch ausgeführt werden.

Geländebedingte Ausnahmen sind zulässig.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.

Der Abstand der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,50 m betragen.

### **2.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Planbereich unzulässig.

### **2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 1,5 Stellplätze oder Garagen herzustellen (notwendige Stellplätze).

## Hinweise:

### a) Wasser- und Grundwasserschutz

Innerhalb des Planbereichs oder in unmittelbarer Nähe bestehen keine rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete oder sonstigen wasserrechtlichen Festsetzungen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 1a WHG (Grundsatz, Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der Gewässer, Verunreinigung des Wassers, etc.), § 2 (1) WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer), § 3 WHG (Entnehmen, Ab-leiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser), §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

### b) Regenwasserrückhaltung / Private Regenwassernutzung

Die in Ziffer 1.8 b) festgesetzten Anlagen für die Regenwasserrückhaltung sind in Anlehnung an das Merkblatt (Systemskizze) der Gewässerdirektion Neckar, Bereich Ellwangen zu bauen.

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).

### c) Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen.

### d) Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

### e) Baugrund / Ingenieurgeologisches Gutachten

Über Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde im Zuge des Bebauungsplanes „Heerstraße Süd“ vom Ingenieurbüro Dr. G. Hafner, Stuttgart ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Aus diesem Gutachten sind die bestehenden Untergrundverhältnisse, sowie die für die Standsicherheit bzw. Gründung der baulichen Anlagen, Gebäude, Geländeauffüllungen und Geländeabgrabungen, Straßenbau und sonstigen Erschließungsanlagen notwendigen Maßnahmen ersichtlich (siehe auch Ziff. 1.15).

Bei Neubaumaßnahmen wird eine objektbezogene ingenieurgeologische und hydrogeologische Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen. Auftretende Schichtgrundwasser- und Sickerwasseraustritte sollten auf Betonaggressivität untersucht werden.

### f) Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung, dem Landratsamt oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

### g) Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen der zu erstellenden Ausführungsplanung zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzung vereinbar sind. Parkplätze und Verkehrsgrün können um bis zu 5 m vom geplanten Standort abweichen. Parkplätze können durch Herstellung von Ein- und Ausfahrten entfallen.

#### h) Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Gemeinde Sulzbach-Laufen oder den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

Die „DIN 18 920 / DVGW-GW 125“ ist einzuhalten und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

#### i) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch vielfältige Festsetzungen im Bebauungsplan und durch weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebiets.

Zusätzlich sind auch Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplans an anderer Stelle des Gemeindegebiets erforderlich.

Die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen und Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht/ Umweltprüfung mit Grünordnungsplan und Eingriffs – Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplan „Heerstraße Süd“ zu ersehen.

#### j) Erdwärmesonden

Bei dem Einsatz von Erdwärmesonden gelten grundsätzlich die im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ enthaltenen Regelungen des Umweltministeriums. Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (I-SONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrb.uni-freiburg.de](http://www.lgrb.uni-freiburg.de)).

Wegen fehlender Informationen des I- SONG- Systems im Baugebiet, sind Erkundungen über die Machbarkeit von Geothermie über das Landratsamt einzuholen.

Die Niederbringung von Erdwärmesonden ist anzeige- und genehmigungspflichtig.

#### k) Gebietsheimische Gehölzarten/ Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung des Plangebiets dürfen nur Gehölz- bzw. Pflanzenarten verwendet werden, deren gebietsheimische Herkunft nachgewiesen wird.

#### l) Höhennetz

Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhen beziehen sich auf das neue System, welches die Grund-lage für die Planung und Bauausführung bildet.

#### m) Bauvorlagen

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte beizufügen, die von Sachverständigen gemäß § 43 Abs. 2 LBO i.V. mit § 5 Abs. 2 LBOVVO gefertigt werden. Die im Hanggelände erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen sind in den Planunterlagen (Bauvorlagen) darzustellen.