

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

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Heerstraße Süd, 2. Änderung

### Begründung

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Sulzbach-Laufen, im Ortsteil Laufen und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heerstraße Süd, 1. Änderung“. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 135/5, 992, 995, 995/1, 995/2, 995/3, 995/4, 995/5 sowie Teile des Flurstücks Nr. 2589 (Oberer Panoramaweg).

##### 2. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist derzeit vom Bebauungsplan „Heerstraße Süd, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 19.03.2015) überplant.

##### 3. Erfordernis der Planaufstellung, Planung und Zielsetzung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Heerstraße Süd, 1. Änderung“ ist im März 2015 in Kraft getreten. Die Erschließung des Baugebiets wurde ebenfalls im Jahr 2015 fertiggestellt.

Die ersten Bauanträge haben nun gezeigt, dass sich einzelne Bauvorhaben, obwohl Seiten der Gemeinde für das Wohngebiet vorstellbar und aus städtebaulicher Sicht vertretbar, aufgrund der geltenden Festsetzungen nicht umsetzen lassen. Der Bebauungsplan wird darum in Bezug auf die Gebäudehöhen, die Erdgeschossfußbodenhöhen und die zulässigen Dachformen geändert.

##### Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bleibt bestehen. Da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können allgemein zugelassen werden.

##### Gebäudehöhe:

Die Zulässigkeit weiterer Dachformen und Dachneigungen hat Auswirkungen auf die festgesetzten Gebäudehöhen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, bestimmt. Maßgeblich dafür ist der höchste Gebäudepunkt (z. B. First oder Oberkante Attika). Zur Steuerung der städtebaulich relevanten Wandhöhen ist

bei Pultdächern sowie bei sonstigen flach geneigten Dächern die zulässige Gebäudehöhe um 0,5 m bzw. bei Flachdächern um 1,5 m reduziert.

#### **Erdgeschossfußboden- und Bezugshöhen:**

Die bisherige Abweichungsmöglichkeit von  $\pm 30$  cm bei den Erdgeschossfußbodenhöhen verhindert aufgrund der starken Hanglage eine flexible Nutzung der Baufenster. Je nach Lage des Gebäudes innerhalb des Baufensters können deutlich größere Unterschreitungen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen erforderlich sein.

Um eine flexible Nutzung der überbaubaren Flächen zu gewährleisten gelten die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zukünftig als Höchstgrenze, Unterschreitungen sind ohne Einschränkungen zulässig.

#### **Dachform und Dachneigung:**

Die zulässigen Dachformen sind derzeit auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° Grad beschränkt. Um zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen, sind zukünftig auch Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer sowie flach geneigte Satteldächer zulässig.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heerstraße Süd, 1. Änderung“ werden unverändert übernommen.

### **4. Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	91 Ar
davon		
- Fläche Wohngebiet (WA)	ca.	61 Ar
- Öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrünflächen	ca.	13 Ar
- Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	ca.	15 Ar
- Fläche für Wald	ca.	2 Ar

### **5. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist aufgrund der hier gegenständlichen Änderungen nicht zu rechnen.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 22.03.2021

anerkannt:

Gemeinde Sulzbach-Laufen

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Markus Bock, Bürgermeister