

## BEGRÜNDUNG UND SATZUNGSTEXT 1. ÄNDERUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „HEERSTRASSE, ERWEITERUNG“

### IN LAUFEN

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 74 LBO I. V. MIT § 13 BAUGB

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>9</b>

### **LAGEPLAN GELTUNGSBEREICH SATZUNG**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	4
----------------------------------	---

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzungstext örtlichen Bauvorschriften
- Darstellung des Geltungsbereiches

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (**GemO**) vom 24.07.2000

Die **Verfahrensschritte** gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit BauGB zur Aufstellung dieser Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 74 LBO)
- 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.*

## BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan „Heerstraße, Erweiterung“ mit Örtlichen Bauvorschriften trat am 28.04.2022 durch Örtliche Bekanntmachung in Kraft und entwickelte ein Wohngebietserweiterung südöstlich des bestehenden Wohngebietes „Heerstraße“.

Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen und Bauvorhaben bereits eingereicht. Der Gemeinde liegt das Bauvorhaben eines Bauherren vor, welches nicht den rechtsverbindlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan entspricht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzbach-Laufen möchte den geplanten Entwurf des Wohnhauses gerne unterstützen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen hierfür entsprechend geändert werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heerstraße, Erweiterung“ werden im § 4 (ehemals Kapitel O.3) „Dachaufbauten und Zwerchbauten“ entsprechend angepasst. Ansonsten werden die Örtlichen Bauvorschriften unverändert übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt.

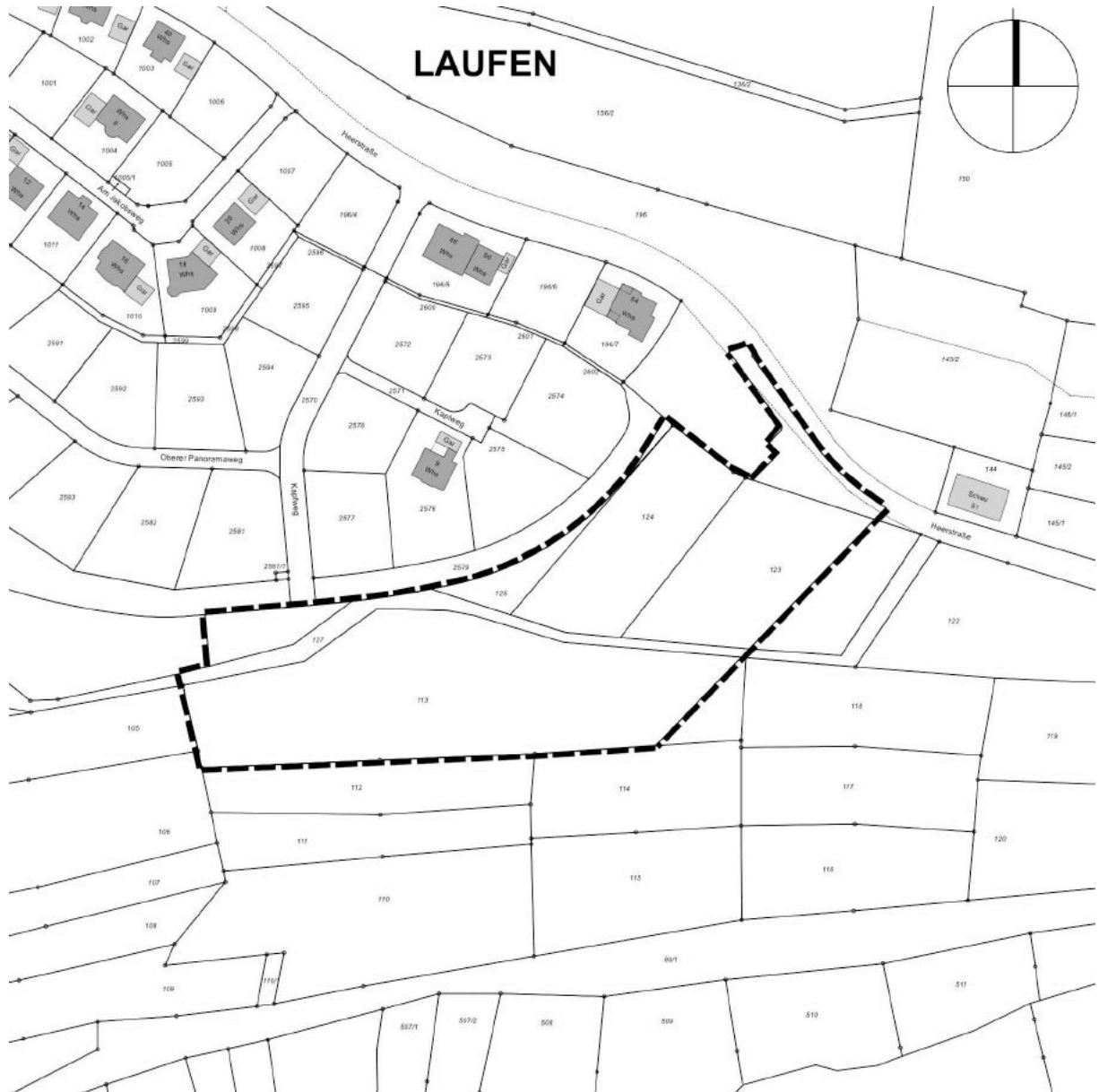


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

Sulzbach-Laufen, im Dezember 2023

Bock  
(Bürgermeister)

## SATZUNGSTEXT

Der Satzung über die **1. Änderung der 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.

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sulzbach-Laufen am 18.03.2024 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:2.000 vom 18.12.2023, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

### § 3 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.

## § 4 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 2/3 der gesamten Dachlänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

## § 5 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 Einfriedungen 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.

## § 6 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.

## § 7 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

## **§ 8 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.

## **§ 9 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).





**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 74 LBO i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 74 LBO i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.01.2024
Auslegungsbeschluss	am	18.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 74 LBO i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.01.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) (§ 74 LBO i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 15.01. bis	15.02.2024
Satzungsbeschluss (§ 74 LBO i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 74 LBO i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB)	am	21.03.2024

**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 18.12.2023

Sulzbach-Laufen,  
den 19.03.2024

**gez.**  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.12.2023