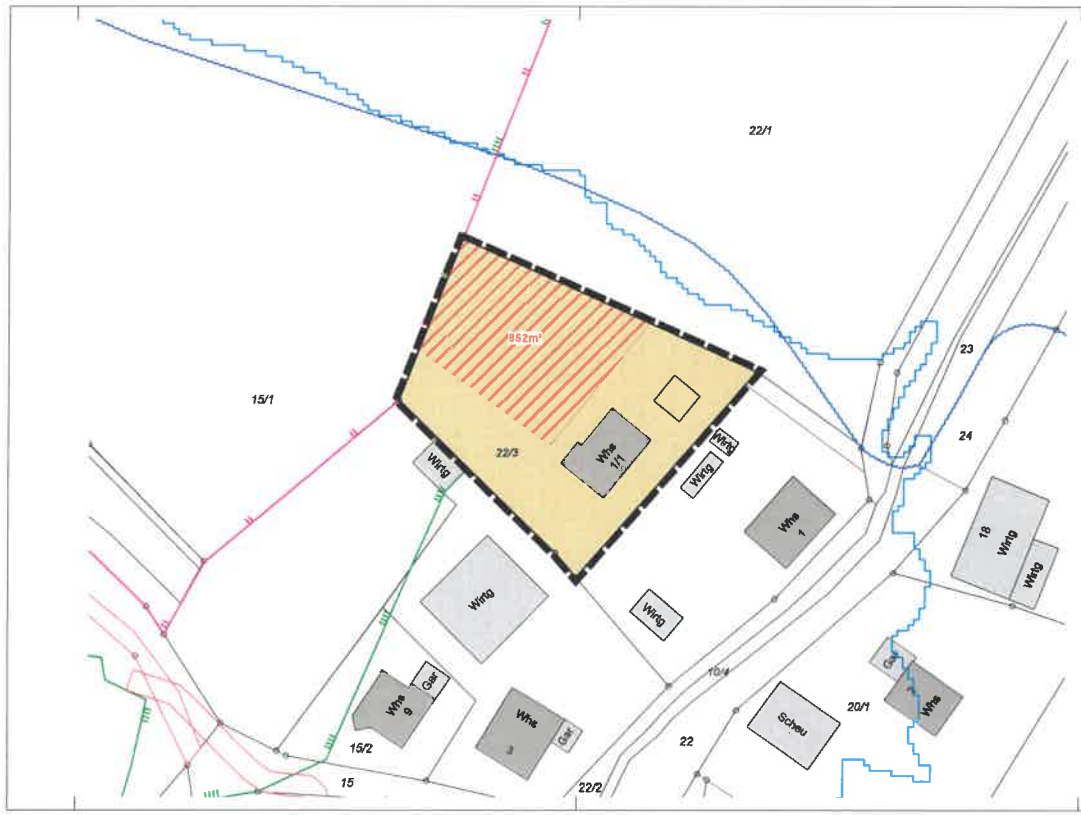


ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Ergänzungssatzung
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Überschwemmungsgebiet
- HQ100 Hochwassergefahrenkarte Juni 2014
- nach §33 NatSchG besonders geschützte Biotop

8569

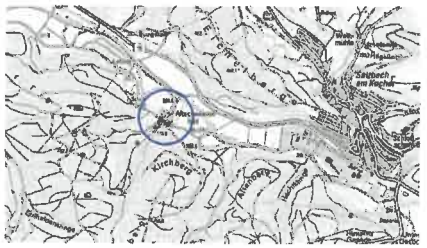
LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

"ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST"

IN ALTSCHMIEDELFELD 1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 21.09.2021



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 21.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.04.2021
Auslegungsbeschluss		am 21.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 01.04.2021
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.04. bis 10.05.2021
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 21.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am .....

Entwurf gefertigt am 21.09.2020
Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung

Fuhrmann

AUFGESTELLT

Sulzbach-Laufen, den 21.09.2020

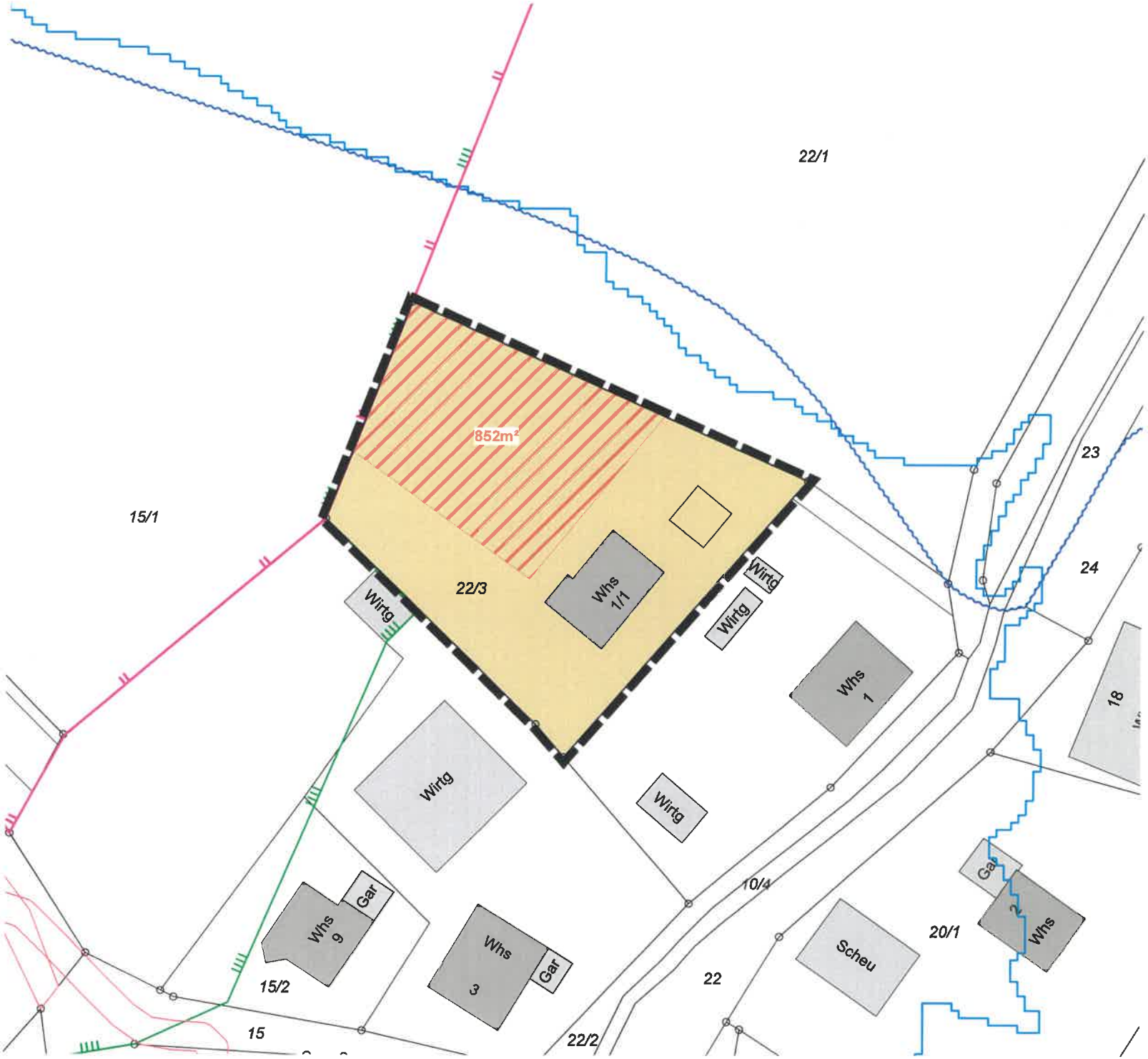
gez.
Bock (Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Sulzbach-Laufen, den .....

Bock (Bürgermeister)

LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL
KREISPLANUNG



6569

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST" IN ALTSCHMIEDELFELD

1:500

SATZUNGSBESCHLUSS AM 21.06.2021

21.09.2020

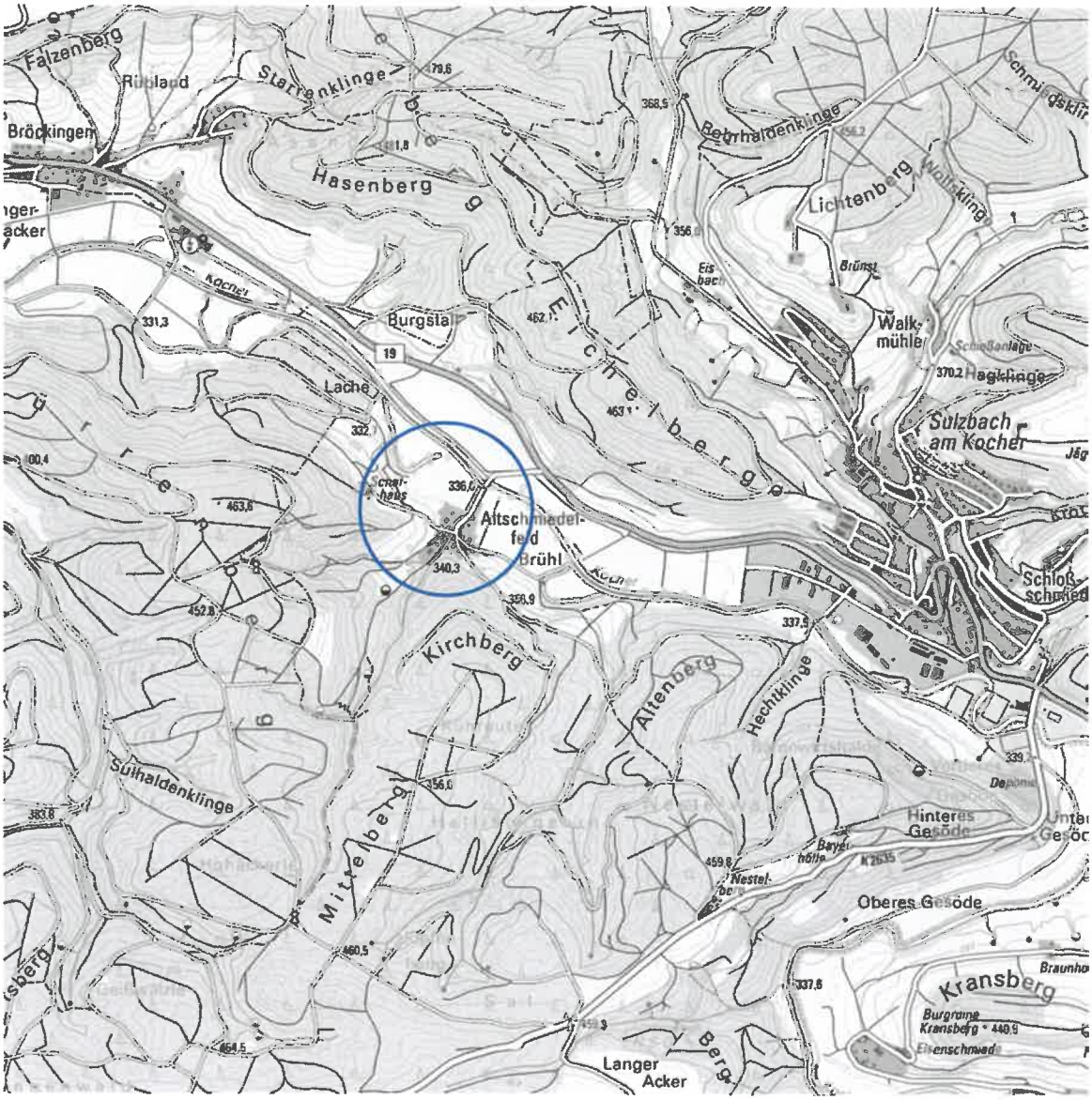
KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- Geltungsbereich
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Ergänzungssatzung
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Überschwemmungsgebiet
- HQ100 Hochwassergefahrenkarte Juni 2014
- nach §33 NatSchG besonders geschütztes Biotop



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST“

IN ALTSCHMIEDELFELD

SATZUNGSBESCHLUSS
AM 21.06.2021

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 3

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4

VORBEMERKUNGEN 5

BEGRÜNDUNG 6

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung 6

B.2. Städtebauliche Konzeption 6

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 7

B.4. Übergeordnete Planungen 9

B.4.1 Regionalplanung 9
B.4.1.1 Regionalplan 9

B.5. Kommunale Planungsebene 10

B.5.1 Flächennutzungsplan 10
B.5.2 Landschaftsplan 10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 10

B.6. Fachgutachten 13

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 13

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 13

B.7.1 Schutzgebiete 13
B.7.2 Biotopschutz 13
B.7.3 Biotopverbund 13
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 14
B.7.5 Artenschutz 15
B.7.6 Gewässerschutz 15
B.7.7 Denkmalschutz 15
B.7.8 Immissionsschutz 15
B.7.9 Landwirtschaft 16
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen 16
B.7.11 Altlasten 16

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 16

B.8.1 Bestand 16
B.8.2 Prognose 17
B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen 17

B.9. Maßnahmenkonzeption 18

B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 18
B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 18
B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 18
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 19
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 19
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 19
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 19
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 19
B.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle 19

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen 19

B.11. Örtliche Bauvorschriften 19

B.12. Verkehr 20

B.13. Technische Infrastruktur 20

B.14. Bodenordnende Maßnahmen 20

SATZUNGSTEXT 21

H Hinweise und Empfehlungen 23

VERFAHRENSVERMERKE 25

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500 8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000 11
Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000 12
Bild 5: Luftbild, 1:1.500 12
Bild 6: Biotopverbund, unmaßstäblich 14

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung 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

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Satzung 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 § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen besteht neben den beiden Hauptorten im Tal des Kochers aus einer Vielzahl von kleinen Weilern und Einzelhöfen. Einer dieser Weiler ist Altschmiedelfeld am Kocher.

Die ursprünglich landwirtschaftliche Funktion dieser Siedlungen ist zunehmend auf dem Rückzug, so dass Gebäude verstärkt zu reinen Wohnzwecken oder gewerblich genutzt werden. Es ist städtebauliches und planerisches Ziel der Gemeinde, die kleinen Weiler zu erhalten, ohne jedoch Schwerpunkte für eine Wohnbauentwicklung neu entstehen zu lassen. Glücklicherweise gab es in der Vergangenheit immer wieder Anfragen nach einer Umnutzung leerstehender Gebäude bzw. die Möglichkeit neue Wohngebäude in den Weilern zu errichten.

So liegt der Gemeinde Sulzbach-Laufen auch derzeit eine konkrete Anfrage aus der Familie eines ortsansässigen Grundstückeigentümers zur Errichtung eines Wohngebäudes am nordwestlichen Siedlungsrand des Weilers Altschmiedelfeld vor.

Der Weiler Altschmiedelfeld ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ als gemischte Baufläche dargestellt. Die für die Bebauung vorgesehen Flächen liegen direkt angrenzenden, aber außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Weitergehendes rechtsverbindliches Bauplanungsrecht besteht für den Weiler bisher noch nicht.

Die vorliegende konkrete Anfrage soll daher zum Anlass genommen werden für diesen Bereich, sowohl die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich in Form einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarzustellen, sowie die für die Neubebauung vorgesehenen bisherigen Außenbereichsflächen durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, als Innenbereich mit einzubeziehen.

Ziel des vorliegenden Ergänzungsbereiches ist es die baurechtliche Basis zur Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens zu schaffen. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist es das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Somit wurde im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Pflicht eines ökologischen Ausgleichs. Um den Eingriff zu kompensieren wird die Erweiterung einer Streuobstwiese auf einer externen Fläche festgesetzt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überplante Flurstück 22/3 liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altschmiedelfeld. Am bestehenden städtebaulichen Konzept wird unverändert festgehalten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben, die Herausbildung eines geschlossenen Ortsrandes wird unterstützt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende private Erschließung über das Flurstück 22/1.

Die Ergänzungsfläche ist derzeit als Garten mit Obstbaumbestand genutzt. Im westlichen Bereich, der bebaut werden soll befinden sich Holzlagerflächen. Zur freien Landschaft hin sollte das Grundstück eingegrünt werden. Landschaftstypisch sind Obstbaumwiesen und Heckenstrukturen mit heimischen Laubgehölzen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,21 ha.

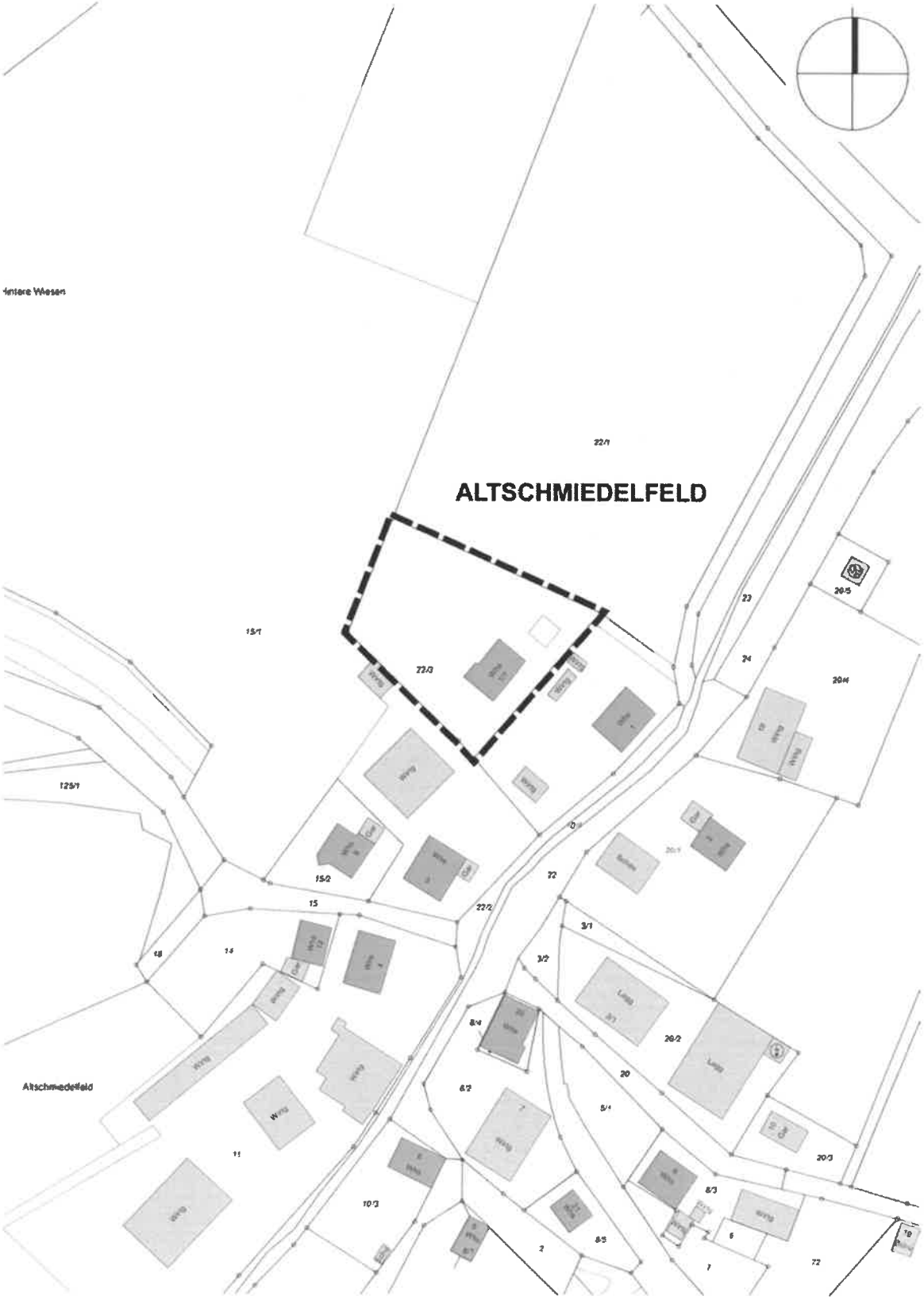


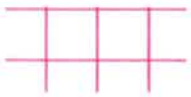
Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

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

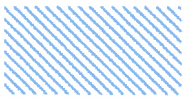
Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Beurteilung
In Altschmiedelfeld sowie dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wird Altschmiedelfeld um einen Bauplatze geringfügig erweitert. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung (ca. 0, 09 ha) nicht. Der Charakter des Weilers und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert. Es ergeben sich durch die Ergänzungssatzung somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

Hochwasserschutz



Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)

Das Plangebiet grenzt an ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ des Kochers. Das Ziel (Plansatz 3.4.1) hierzu lautet:

„Zur Minimierung von Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse sollen sowohl die natürlichen Überflutungsbereiche im Freiraum als auch die für technische Hochwasserrückhaltemaßnahmen vorgesehenen Flächen von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden. (...) . In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang von anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsamen Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie in dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Wo sich Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit anderen Vorranggeboten überlagern, kommt dem Hochwasser Vorrang zu. “

Beurteilung
Im Zuge der gegenständlichen Ergänzungssatzung sind keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten. Die Fläche liegt auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes und des HO_{100}.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land“ vom 13.03.2014 ist die Fläche der Ergänzungssatzung als Außenbereichsfläche dargestellt.

Somit muss der Flächennutzungsplan im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limburger Land“ hat die „Arbeitsgruppe Umwelt“ 2005 einen Landschaftsplan verfasst.
Auf den Karten des Landschaftsplanes liegt der Geltungsbereich innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Direkt angrenzend an diesen Bereich verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“, sowie das FFH- Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

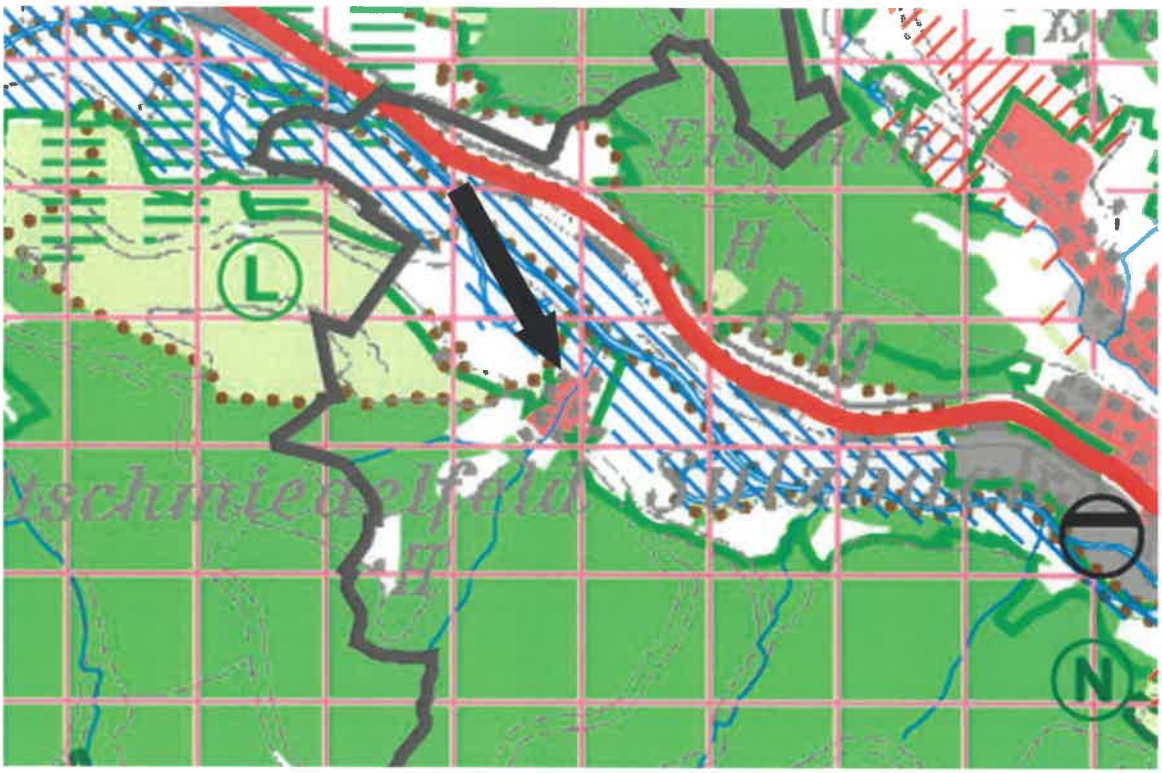


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

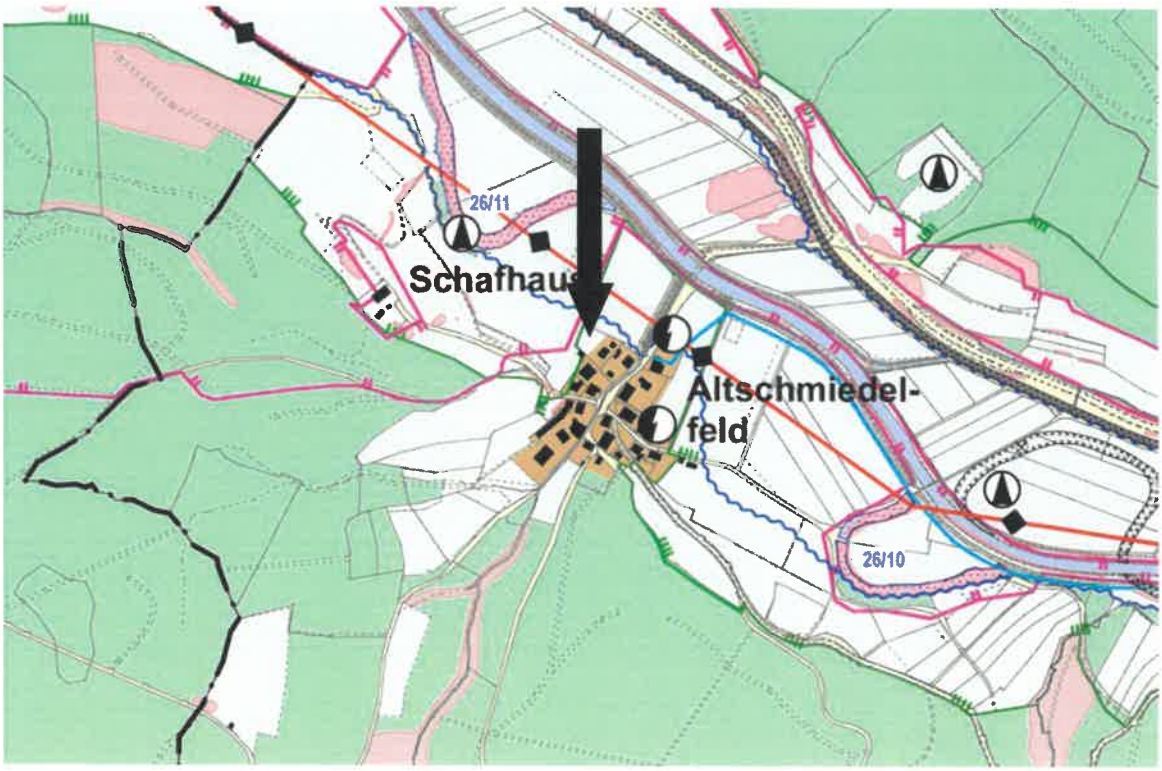


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

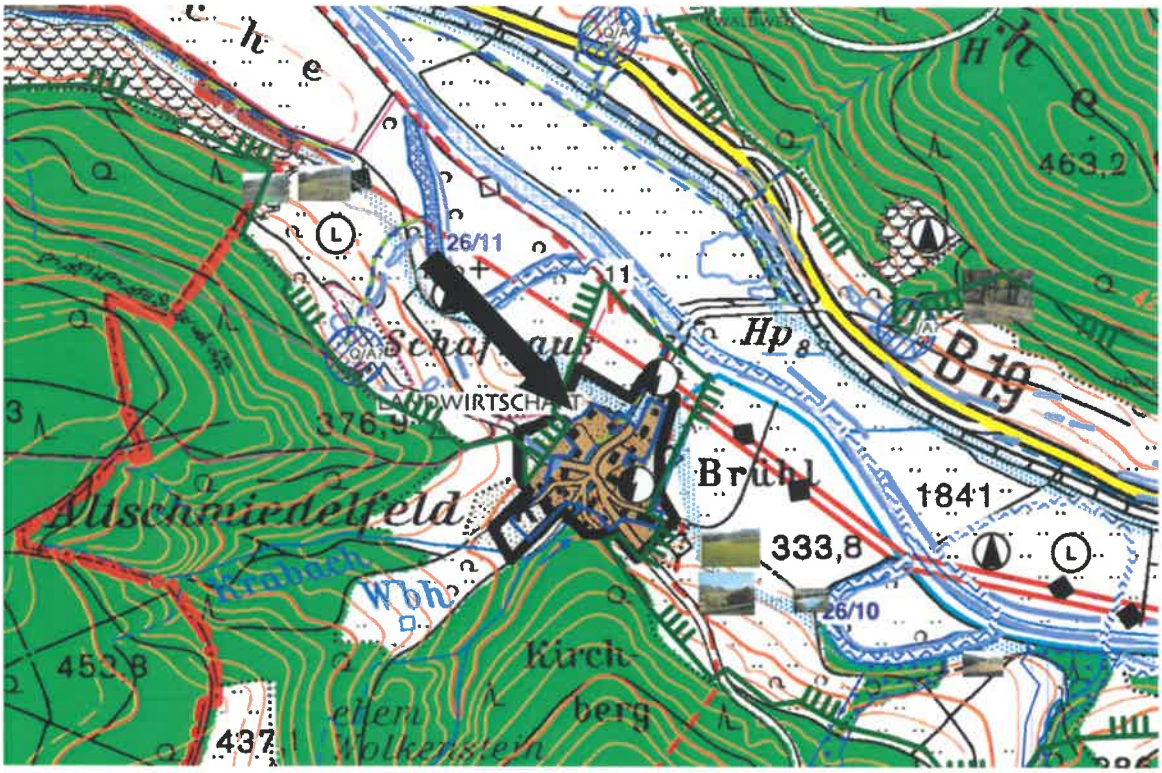


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000

Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Fachgutachten

B.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

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. Angrenzend an den Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgmünd-Gaildorf und Rottal" (SGB.Nr. 7024341).

Landschaftsschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt. Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen" (SGB-Nr. 1.27.032).

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 der Satzung 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. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

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 Population 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 Geltungsbereich liegt im Nordwestlichen Teil seiner Ergänzungssatzung im 500m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte und im 500m Suchraum des Biotopverbundes feuchte Standorte.
Der Suchraum für die mittleren Standorte erstreckt sich durch das Kochertal, von den Südhängen und den dort liegenden Streuobstwiesen, die als Kernflächen gekennzeichnet sind, bis zu den Streuobstwiesen an den Nordhängen.
Der Suchraum für die feuchten Standorte zieht sich entlang des Kochers durch das ganze Tal. Dabei werden die Altarme und Feuchtwiesen als Kernräume verbunden.

Prognose
Der Geltungsbereich liegt nur mit einem kleinen Teil in den angrenzenden, aufgeführten Suchräumen des Biotopverbundes. Aus diesem Grund wird der Biotopverbund feuchte Standorte und der Biotopverbund mittlere Standorte nicht durch die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung beeinträchtigt.

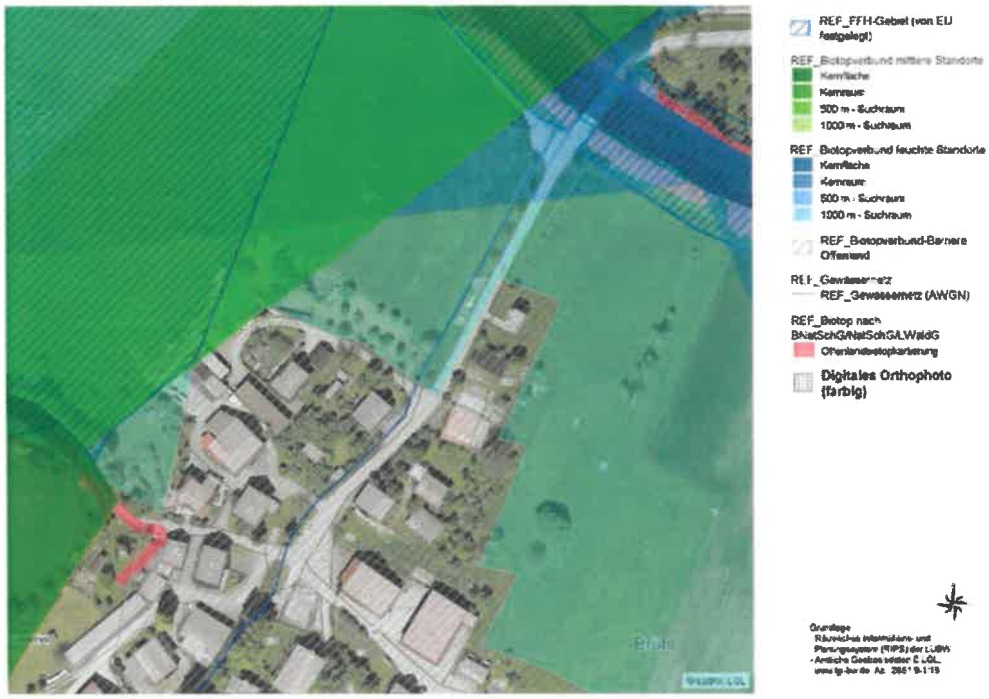


Bild 6: Biotopverbund, unmaßstäblich

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.

Folgendes LRT liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich:

LRT-Typ: FFH- Gebiet

LRT-Name:	Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal
LRT-Nr.:	7024341
Lage (FFH-Gebiet):	nein
Fläche:	1.090,6 ha
Erhaltungszustand:	nicht angegeben
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	Kocher mit Seitentälern von Abtsgmünd bis Rosengarten sowie komplettes Gewässersystem der Fichtenberger Rot, artenreiche Wiesen am Keuperstufenrand, Auwälder am Kocher

Da das FFH- Gebiet angrenzend an die den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

B.7.5 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Sulzbach- Laufen in dem Weiler Altschmiedefeld. Altschmiedefeld liegt nahe dem Kocher angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ und das FFH- Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“.
Auf der Fläche der Ergänzungssatzung befinden sich ein Garten mit Obstbaumbestand, intensiv genutzte Wiesenflächen, Holzlager und ein Schotterweg. Die Vorhandenen Bäume weisen keine Höhlungen auf, die für Vögel und Fledermäuse interessant wären.

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

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 das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

B.7.9 Landwirtschaft

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht bewertet. Die Angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen sind als Grenzflur eingestuft.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Im Folgenden wird nur auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

B.8.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Geologisch liegt es in der Holozänen Abschwemmasse. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere bis hohe Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Satzungsbereich keine.

Die Ergänzungsfläche wird überwiegend als Garten genutzt, in dem einige Obstgehölze stehen. Im Weiteren befindet sich auf der Fläche ein Weg mit wassergebundener Decke, sowie mehrerer Holzlager auf einer häufig gemähten, intensiv genutzten Fettwiese.
Aufgrund von Lage und Ausstattung der Flächen lassen sich diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Bebauung zuordnen. Für das Landschaftsbild weisen sie aufgrund der teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen damit eine mittlere Bedeutung auf.

Die Fläche kann, sofern noch nicht versiegelt, Kaltluft produzieren und kleinklimatisch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Eine Kalt- oder Frischluftleitbahn liegt jedoch ebenso wenig vor wie ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch; Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel bis hoch. Ein Standort für natürliche Vegetation liegt nicht vor. Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind keine bekannt.

Die Nutzung bzw. Ausstattung der Fläche entspricht einem durchschnittlichen Bild von Siedlungsrändern. Die für den Übergang in die freie Landschaft oft typische Streuobstwiese schließt sich nördlich an den Geltungsbereich an. Erholungseinrichtungen für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

B.8.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung der bislang offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelt Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung nur als gering einzuschätzen. Der bebaute Bereich verschiebt sich nur geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Es wird empfohlen die Fläche mit einer Hecke oder durch Baumpflanzungen einzugrünen. In Verbindung mit der bestehenden Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereiches sind dadurch die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur als mittel zu bezeichnen.

Die Nutzung zur Bebauung kann bei der vorliegenden Planung grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden. Möchte man die Entwicklung von Siedlungen zulassen, ist eine Umnutzung solcher Flächen unumgänglich.

Die vorhandenen Biotope werden durch die Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Durch die geplante Bebauung gehen Wiesen- und Gartenflächen verloren. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird gerodet. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff sind 6 Obsthochstämme zu pflanzen.

B.8.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Diese gelten auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.
Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

B.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja oder Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

B.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM: Pflanzung von 6 Obstbäumen

Bei Umsetzung aller aufgeführten internen sowie externen Maßnahmen werden die durch die Planung bzw. die durch die zulässigen Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der Zeitraum der Baufeldräumung wird aus Gründen des Artenschutzes eingeschränkt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z. B. Thujas ausgeschlossen. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist unzulässig.

Die Dachdeckung ist mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln auszuführen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

B.12. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sulzbach-Laufen, im September 2020

Bock
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Sulzbach-Laufen am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 21.09.2020, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Farbgebung der Gebäude soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)
Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja oder Kirschlorbeer) sind generell unzulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

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 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

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			am	21.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	01.04.2021
Auslegungsbeschluss			am	21.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	01.04.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	08.04.	bis	10.05.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	21.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Sulzbach-Laufen,
den 21.09.2020

gez.
Bock
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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 .....

.....
Bock
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 21.09.2020

6569

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST" IN ALTSCHMIEDELFELD

1:500

ANHANG 1: BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

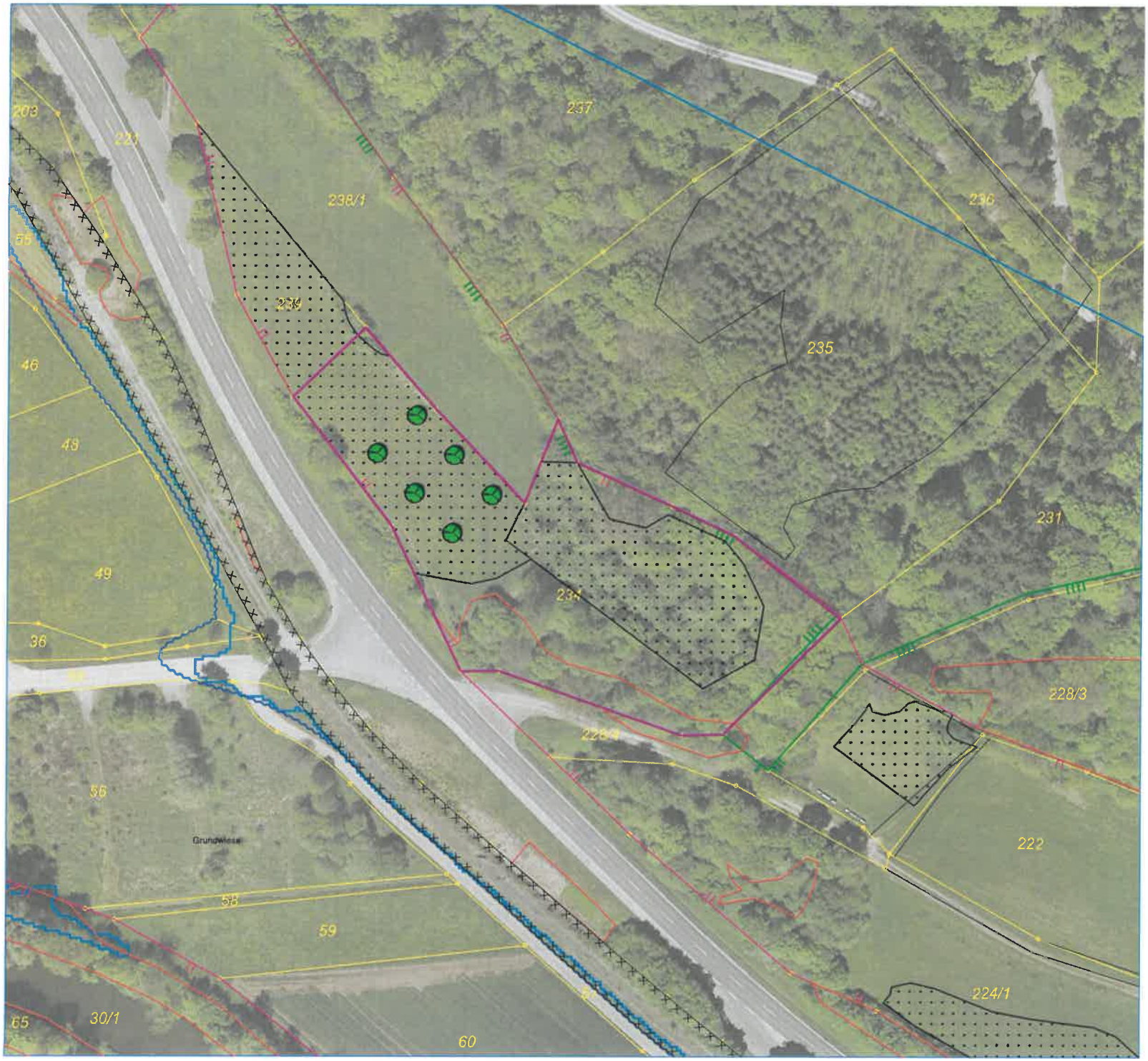
KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

- 33.41 Fettwiese mittlere Standorte
- 45.10 - 45.30 Obstbaum
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.41 Lagerplatz
- 60.60 Garten
- Geltungsbereich
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Überschwemmungsgebiet
- HQ100 Hochwassergefahrenkarte Juni 2014
- nach §33 NatSchG besonders geschütztes Biotop



6569

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST" IN ALTSCHMIEDELFELD

1:1.000

ANHANG 2: eM

KREISPLANUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

- externe Maßnahme: Pflanzung von 6 Obstbäumen (Flurstück 234)
- Umgrenzung von Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind (§ 9 LBodSchAG)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Überschwemmungsgebiet
- HQ100 Hochwassergefahrenkarte Juni 2014
- nach §33 NatSchG besonders geschütztes Biotop
- LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ANHANG 2

Externe Kompensation

I. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets (Eingriffsregelung)

Laufende Nummer:	**eM**
Gemarkung:	606 Sulzbach
Flur:	1
Flurstücksnummer:	234
Flurstücksfläche(n):	7.297 m^2
Maßnahmenfläche:	1750 m^2
Ort:	Das Grundstück auf dem die Maßnahme durchgeführt werden soll liegt am Südhang des Kochertales in der Nähe des Ortes Altschmiedefeld. Westlich der Gemeinde Sulzbach – Laufen.
Schutzstatus:	Die Ausgleichsfläche befindet sich im Naturpark Schwäbisch- Fränkischer Wald, im FFH- Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ und im Landschaftschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“. Die Wiese ist seit 2012 als Magere Flachland - Mähwiese „Mähwiese östlich Brühl“ (MW- Nummer 6510800046033562) geschützt.
Bestand:	Die Fläche liegt unterhalb eines Waldes und wird als Streuobstwiese genutzt, wobei einige Bäume bereits ausgefallen sind. Der alte Baumbestand soll nun mit dieser Maßnahme verjüngt und vergrößert werden. Die Wiese ist seit 2012 als eine Magere Flachland – Mähwiese geschützt. Damit die Artenvielfalt erhalten werden kann, darf der Abstand der Obstgehölze nicht weniger wie 15 m betragen.
Maßnahmenbeschreibung:	Auf der im Plan dargestellten Fläche sind 6 standortgerechte Streuobstbäume zu pflanzen. Die vorhandenen Reihen sollten dabei, wenn möglich aufgegriffen und fortgeführt werden, soweit dies mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wiese vereinbar ist. Die Abstände der Bäume innerhalb der Reihen sowie die Abstände zwischen den Reihen dürfen 15 Meter nicht unterschreiten. Die Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden. Bei der Pflanzung der Bäume muss auf den Schutz der Mageren Flachland – Mähwiese geachtet werden. Eine flächige Befahrung mit Maschinen soll vermieden werden. Die aktuelle Bewirtschaftung der Wiese bleibt bestehen.

Hinweis: *Ein Mindestabstand der Pflanzungen zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.*

Ausgleichspotenzial: Streuobstwiesen wurden schon früher häufig an den warmen Hängen des Kochertales gepflanzt. Es ist sinnvoll dies zu bewahren. In Verbindung mit der vorhandenen Mageren Flachland– Mähwiese kann ein artenreiches Biotop entstehen. Streuobstwiesen allein bieten vielen Tieren einen Lebensraum, sind schön zu betrachten und können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern und Klimaextremen entgegenwirken. Streuobstwiesen bringen daher nicht nur eine Aufwertung für das Schutzgut Biotope mit sich, sondern auch für das Schutzgut Landschaftsbild sowie das Schutzgut Klima und Luft.

6569

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST"

IN ALTSCHMIEDELFELD 1:2.500

ANHANG 2: ÜBERSICHTSPLAN

FACHBEREICH KREISPLANUNG LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ALTSCHMIEDELFELD NORDWEST“ IN SLZBACH-LAUFEN (PROJ.-NR.: 6569)

Öffentliche Auslegung vom 08.04. bis 10.05.2021

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 21.06.2021

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 8 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH
- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- **Vodafone BW GmbH**
  Stellungnahme vom 06.05.2021

- **Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land**
  Stellungnahme vom 15.04.2021

A.1 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 06.05.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Untere Naturschutzbehörde: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Den zur Aufnahme in die Klarstellung- und Ergänzungssatzung vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt. Die zeitgerechte Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist über vertragliche Regelungen sicherzustellen. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag ist der Stellungnahme als Entwurf beigefügt. Wir bitten um Mitteilung, ob die Gemeinde Sulzbach-Laufen mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag einverstanden ist.	Kenntnisnahme. Dem öffentlich-rechtlichen Vertrag wird zugestimmt.
Untere Baurechtsbehörde: Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Untere Wasserbehörde: Gegen die o. a. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Untere Landwirtschaftsbehörde: Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen o.g. Satzung. Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunk-	Kenntnisnahme.

tionenkarte) als Grenzflur eingestuft sind, werden ansonsten unter den o.g. Bedingungen keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt. Wir regen an, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Anbringen von Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flächenverbrauch minimieren. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB bzw. § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.	Wie in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschrieben und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist die Pflanzung von 6 Streuobstbäumen auf einer bestehenden Mageren Flachland-Mähwiese, die bereits als Streuobstwiese genutzt wird, vorgesehen. Durch die planexterne Ausgleichsmaßnahme werden keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.
Anlage Entwurf öffentlich-rechtlicher Vertrag	

A.2 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 31.03.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Im o. a. Plangebiet befinden sich oberirdische Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die ungefähre Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich, im Falle des Abbruchs von Bestandsgebäude oder einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur, 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. **Anlage** Lageplan	Kenntnisnahme.

A.3 Terranets Bw GmbH

Stellungnahme vom 31.03.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Im Geltungsbereich des oben genannten Plangebietes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. **Anlage** Lageplan	Kenntnisnahme.

A.4 Netze BW, Öhringen

Stellungnahme vom 28.04.2021

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Baden-Franken keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Diese Stellungnahme gilt gleichermaßen für die Energieversorgung Gaildorf oHG.	Kenntnisnahme.

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

- Keine.

C. Zusammenfassung der Änderungen

- Keine.

Landratsamt Schwäbisch Hall

Landratsamt • Postfach 11 04 53 • 74507 Schwäbisch Hall

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Bürostandort Fellbach
Hintere Straße 18
70734 Fellbach

Bau- und Umweltamt
Vanessa Tamke
Gebäude: Karl-Kurz- Straße 44
74523 Schwäbisch Hall
Zimmer B 3.15
Fon: 0791 755-7451
Fax: 0791 755-7539
Öffnungszeiten
Montag - Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Montag - Mittwoch 13:00 – 15:30 Uhr
Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr

E-Mail: v.tamke@lrasha.de
www.lrasha.de

Datum: 16.06.2021
Aktenzeichen: 33.2-621.41

Bebauungsplan „Heerstraße Süd, 2. Änderung" in Sulzbach-Laufen
Auslegungsbeschluss
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung

- Ihre E-Mail vom 12.05.2021

Sehr geehrter Herr Schelling,

zum Entwurf des Bebauungsplans „Heerstraße Süd, 2. Änderung" in Sulzbach-Laufen, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Untere Baurechtsbehörde:

Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Keine Bedenken und Anregungen.

Untere Wasserbehörde:

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken gegen o.g. Satzung.

Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Grenzflur eingestuft sind, werden ansonsten unter den o.g. Bedingungen keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Wir regen an, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Anbringen von Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flächenverbrauch minimieren.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB bzw. § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden;

Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden.

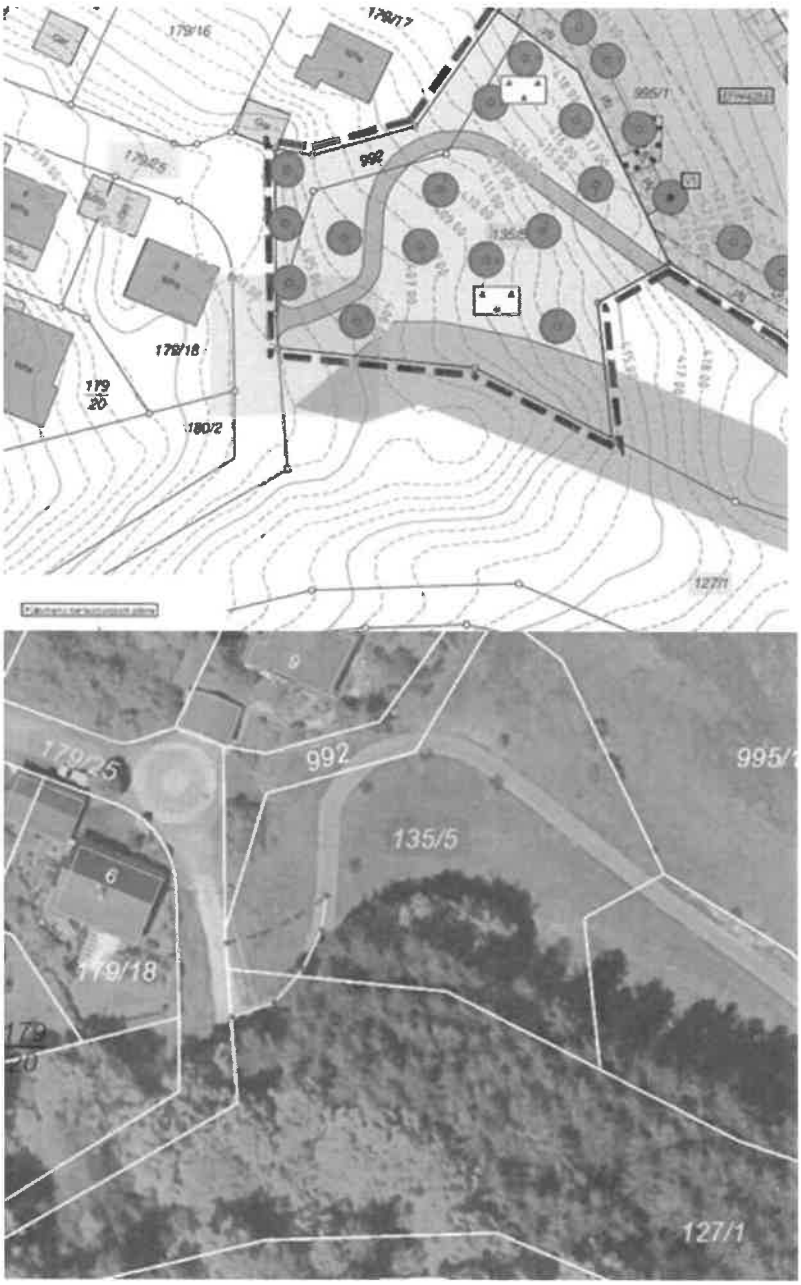
In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Untere Forstbehörde:

Dem reduzierten Waldabstand von 25m bis zur Baugrenze hat die untere Forstbehörde bereits im Jahr 2013 zugestimmt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind weitere forstliche Belange nicht betroffen. Es bestehen keine Einwände.

Untere Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde:

Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan "Heerstraße Süd, 2. Änderung", Gemeinde Sulzbach-Laufen (Planstand 22.03.2021), nicht berührt. Es werden hierzu grundsätzlich keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
Jedoch ist anzumerken, dass die vorgelegte Planzeichnung in einem Detail von der Örtlichkeit abweicht. Dieser Umstand wird nicht durch den Hinweis Ziffer g) im Textteil des BPlanes „geheilt“. Vergleiche Bildausschnitte:



Erläuterung zum Luftbild-Ausschnitt:
Rote Linie = Verlauf laut Planzeichnung, gelbe Linie = tatsächlicher Verlauf des Gehweges -vermutlich in Asphaltbauweise-.

Der Gehweg, der im Westen von Flst.Nr.135/5 in das Flst.Nr.179/25 mündet, ist nicht lagerichtig dargestellt. Er mündet erst in das Flst.Nr.179/25 nachdem er noch durch das Flst.Nr.127/1 verläuft, welches jedoch nicht Teil des von der BPlan-Änderung betroffenen Geltungsbereiches ist.
Hierauf sollte der Planverfasser unbedingt hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Tamke

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN
Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)
WA
Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)
0,3
Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,3
EFH
Erdgeschossfußbodenhöhe
SD
Satteldach
WD
Walmdach
ZD
Zeltdach
PD
Pultdach
FD
Flachdach
DN
zulässige Dachneigung
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
a
abweichende Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 16 m u. seitl. Grenzabständen i. S. der offenen Bauweise
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
Gehweg
Fahrbahn
Parkplatz
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Gemischt genutzte Verkehrsanlage (verkehrsberuhigt gem. § 42 (4a) StVO)
Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
Umformerstation
Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche (Grünanlage)
Private Grünfläche
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 und (5) BauGB)
Fläche für Wald
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
V1
Vermeidungsmaßnahme 1 -Erhalt von Habitatbäumen-
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
LR-Gde
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sulzbach-Laufen
LR-EnBW
Leitungsrecht zugunsten der EnBW, ODR in Ellwangen (Jagst)
LR-Telekom
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom
Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
Pflanzgebot (pfg) gem. Textteil
Pflanzbindung (pfb) gem. Textteil
Pflanzgebot - Einzelbaum gem. Textteil
Pflanzbindung - Einzelbaum gem. Textteil
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) BauGB)
Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
Bebauungsplan "Farbhalde VI / Heerstraße"
WA
H max. siehe Textteil
0,3
a
FD
SD,WD,ZD DN 15°-45°
PD DN max. 20°
FD DN max. 10°
Heerstraße
Panoramaweg
Am Jakobsweg
Bebauungsplan "Farbhalde VI / Heerstraße"
Bebauungsplan "Heerstraße Süd"
EFH=428,0
EFH=434,5
EFH=435,1
EFH=428,6
EFH=436,8
EFH=430,3
EFH=439,3
EFH=437,6
Maßstab 1:750
0
7,5
15
22,5
30
37,5 m
Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baul. Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ
Bauweise
Dachform und Dachneigung
Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Sulzbach-Laufen
Gemarkung: Laufen
Entwurf
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
„Heerstraße Süd, 2. Änderung"
Maßstab: 1:750
Datum: 22.03.2021
Projekt-Nr.: 320210129
Alkis Stand 2020
Käser Ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

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

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

Heerstraße Süd, 2. Änderung

Entwurf

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)	vom	09.04.2021	bis	10.05.2021
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.....

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

Hmax = 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°:
Hmax = 8,50 m

b) Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern < 30° sowie bei Pultdächern
Hmax = 8,00 m

c) Bei Flachdächern:
Hmax = 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 Geltungs-bereich 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^2 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^2 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 (Vibur-num 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 Schleppgauben bis insgesamt ⅔ der Gebäudelänge zulässig.

Dacheinschnitte können bis max. ½ 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, Schotterrasen, 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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).

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.

Zu TOP 6 – Private Bausachen

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Am Freitag, den 07.05.2021 ging der Bauantrag von XXXX, bei der Gemeindeverwaltung ein.

XXX beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. 1503, Eisbachstraße.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Neubau.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben von XXXX, dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flst. 1503, Eisbachstraße, sein Einvernehmen.**

2. **Das Einvernehmen ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall mitzuteilen.**

3. **Für die Akten ist ein Protokollauszug zu fertigen.**

GR-Sitzung vom 21.06.2021 – öffentlich

Zu TOP 6 – Private Bausachen

b) Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Am Dienstag, den 11.05.2021 ging die Bauvoranfrage von XXXX, bei der Gemeindeverwaltung ein.

XXX beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flst. 674, Braunhof.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Neubau. Allerdings befindet sich das Vorhaben im Außenbereich. Daher scheint eine Bebauung baurechtlich problematisch, weil nicht privilegiert. Die Gemeinde hat hier auch keine Option eine Außenbereichssatzung zu erlassen, da bislang nur ein Wohngebäude existiert. Die Option für eine Außenbereichssatzung besteht erst ab bereits 3 bestehenden Wohngebäuden.

Allerdings könnte man mit einem Lückenschluss zwischen Wohnhaus und Scheune argumentieren. Außerdem gab es an dieser Stelle bis zum Jahr 2000 ein Wohnhaus. Dies musste seinerzeit wegen Baufälligkeit abgebrochen werden. Eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2000 wurde seinerzeit vom Gemeinderat befürwortet. Leider wurde die Bauvoranfrage seinerzeit mangels Interesse von der Eigentümergemeinschaft XXX zurückgezogen.

Da die Kinder der Anwohner hier nun bauen wollen, wird das Vorhaben von der Gemeindeverwaltung aber voll und ganz unterstützt.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat erteilt der Bauvoranfrage von XXXX, dem Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Flst. 674, Braunhof, sein Einvernehmen.**

2. **Das Einvernehmen ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall mitzuteilen.**

3. **Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauwunsch zu unterstützen.**

4. **Für die Akten ist ein Protokollauszug zu fertigen.**

Gemeinde Sulzbach-Laufen
Beratung im Gemeinderat
öffentlich

Beratungsvorlage 3. Vergaberunde

Neubau eines Betriebshof, Kleinteutschenhof 7, 74429 Sulzbach-Laufen

öffentliche Ausschreibung

Zur Vergabe anstehende Gewerke

	Bieter	Ort	Angebotssummen netto	brutto	Nachlass	incl. Nachlass	Vergleich in %	real in €	Kostenberechnung brutto	Differenz
1.	**Abdichtungsarbeiten**									
1.	**Kratky GmbH**	**73431 Aalen**	**50.301,00 €**	**59.858,19 €**		**59.858,19 €**	**100,00%**		**57.120,00 €**	-2.738,19 €
2.	Bieter 2		53.459,70 €	63.617,04 €		63.617,04 €	106,28%	3.758,85 €		
3.	Bieter 3		53.617,40 €	63.804,71 €		63.804,71 €	106,59%	3.946,52 €		
4.	Bieter 4		58.405,50 €	69.502,55 €		69.502,55 €	116,11%	9.644,36 €		
5.	Bieter 5		63.190,81 €	75.197,06 €		75.197,06 €	125,63%	15.338,87 €		
6.	Bieter 6		81.710,00 €	97.234,90 €		97.234,90 €	162,44%	37.376,71 €		
2.	**Dachdeckung**									
1.	**Nikel Holzbau**	**74426 Bühlerzell**	**51.599,80 €**	**61.403,76 €**		**61.403,76 €**	**100,00%**		**53.550,00 €**	-7.853,76 €
2.	Bieter 2		65.133,78 €	77.509,20 €		77.509,20 €	126,23%	16.105,44 €		
3.	**Elektroinstallation**									
1.	**Elektro Moll**	**74429 Sulzbach-Laufen**	**82.849,60 €**	**98.591,02 €**		**98.591,02 €**	**100,00%**		**124.950,00 €**	26.358,98 €

Keine Wertung, eigenes LV ausgefüllt

4.	**Gerüstarbeiten**									
1.	**Gerüstbau Hohenlohe**	**74613 Öhringen**	**21.012,50 €**	**25.004,88 €**		**25.004,88 €**	**100,00%**		**10.710,00 €**	-14.294,88 €
2.	Bieter 2		22.310,00 €	26.548,90 €		26.548,90 €	106,17%	1.544,03 €		
3.	Bieter 3		26.409,50 €	31.427,31 €		31.427,31 €	125,68%	6.422,43 €		
4.	Bieter 4		27.426,00 €	32.636,94 €		32.636,94 €	130,52%	7.632,07 €		
5.	Bieter 5		27.504,00 €	32.729,76 €		32.729,76 €	130,89%	7.724,89 €		
6.	Bieter 6		31.155,00 €	37.074,45 €		37.074,45 €	148,27%	12.069,58 €		
5.	**Glaserarbeiten**									
1.	**Wolfgang Hägele**	**74429 Sulzbach-Laufen**	**32.570,00 €**	**38.758,30 €**	**2%**	**37.983,13 €**	**100,00%**		**39.270,00 €**	1.286,87 €
2.	Bieter 2		54.645,00 €	65.027,55 €		65.027,55 €	171,20%	27.044,42 €		
6.	**Heizunginstallation**									
1.	**Bauer Haustechnik**	**74405 Gaildorf**	**48.458,25 €**	**57.665,32 €**		**57.665,32 €**	**100,00%**		**77.350,00 €**	19.684,68 €
7.	**Klempnerarbeiten**									
1.	**Flaschnerei Schlecht**	**89614 Öpfingen**	**25.252,00 €**	**30.049,88 €**		**30.049,88 €**	**100,00%**		**29.750,00 €**	-299,88 €
2.	Bieter 2		30.607,00 €	36.422,33 €		36.422,33 €	121,21%	6.372,45 €		
3.	Bieter 3		42.452,66 €	50.518,67 €		50.518,67 €	168,12%	20.468,79 €		
8.	**Sanitärinstallation**									
1.	**Bauer Haustechnik**	**74405 Gaildorf**	**45.281,90 €**	**53.885,46 €**		**53.885,46 €**	**100,00%**		**53.550,00 €**	-335,46 €
9.	**Sektionaltore**									
1.	**Helbling Tortechnik**	**99955 Bad Tennstedt**	**66.500,00 €**	**79.135,00 €**		**79.135,00 €**	**100,00%**		**89.250,00 €**	10.115,00 €
2.	Bieter 2		89.391,00 €	106.375,29 €	6,0%	99.992,77 €	126,36%	20.857,77 €		
3.	Bieter 3		86.392,50 €	102.807,08 €		102.807,08 €	129,91%	23.672,08 €		
10.	**Zimmerarbeiten**									
1.	**Holzbau Moser**	**73084 Salach**	**527.752,63 €**	**628.025,63 €**		**628.025,63 €**	**100,00%**		**511.700,00 €**	-116.325,63 €
2.	Bieter 2		552.313,01 €	657.252,48 €		657.252,48 €	104,65%	29.226,85 €		
3.	Bieter 3		613.972,78 €	730.627,61 €		730.627,61 €	116,34%	102.601,98 €		

Vergabevorschlag:

1.	Abdichtungsarbeiten	Kratky GmbH	73431 Aalen	zum Angebotspreis von	59.858,19 €	57.120,00 €	-2.738,19 €
2.	Dachdeckung	Nikel Holzbau	74426 Bühlerzell	zum Angebotspreis von	61.403,76 €	53.550,00 €	-7.853,76 €
3.	Elektroinstallation	Elektro Moll	74429 Sulzbach-Laufen	zum Angebotspreis von	98.591,02 €	124.950,00 €	26.358,98 €
4.	Gerüstarbeiten	Gerüstbau Hohenlohe	74613 Öhringen	zum Angebotspreis von	25.004,88 €	10.710,00 €	-14.294,88 €
5.	Glaserarbeiten	Wolfgang Hägele	74429 Sulzbach-Laufen	zum Angebotspreis von	37.983,13 €	39.270,00 €	1.286,87 €
6.	Heizung	Bauer Haustechnik	74405 Gaildorf	zum Angebotspreis von	57.665,32 €	77.350,00 €	19.684,68 €
7.	Klempnerarbeiten	Flaschnerei Schlecht	89614 Öpfingen	zum Angebotspreis von	30.049,88 €	29.750,00 €	-299,88 €
8.	Sanitärinstallation	Bauer Haustechnik	74405 Gaildorf	zum Angebotspreis von	53.885,46 €	53.550,00 €	-335,46 €
9.	Sektionaltore	Helbling Tortechnik	99955 Bad Tennstedt	zum Angebotspreis von	79.135,00 €	89.250,00 €	10.115,00 €
10.	Zimmerarbeiten	Holzbau Moser	73084 Salach	zum Angebotspreis von	628.025,63 €	511.700,00 €	-116.325,63 €
				Gesamtsumme:	1.131.602,27 €	1.047.200,00 €	-84.402,27 €

Bereits vergebene Gewerke

1.	Rohbauarbeiten	Berroth Bau	74429 Sulzbach-Laufen	zum Angebotspreis von	679.802,83 €	658.070,00 €	-21.732,83 €
2.	Erdarbeiten	Haag Bau	73491 Neuler	zum Angebotspreis von	126.563,81 €	136.850,00 €	10.286,19 €
				Gesamtsumme:	1.937.968,91 €	1.842.120,00 €	-95.848,91 €

*) Entsprechend der derzeitigen Rechtsprechung sind die Namen der unterlegenen Bieter nicht-öffentlich zu behandeln und dürfen daher in öffentlicher Sitzung nicht genannt werden.

aufgestellt: 11.06.2021
Verfasser: Architekturbüro Schoch