

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„SOMMERHALDE, 1. ÄNDERUNG“  
IN SULZBACH  
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>5</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
B.5.1 Regionalplanung	7
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Biotopverbund	9
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.6 Artenschutz	10
B.7.7 Gewässerschutz	10
B.7.8 Denkmalschutz	10
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.11 Altlasten	11
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>11</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	11
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	12
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
<b>B.10. Referenzliste</b>	<b>12</b>
<b>B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
B.11.1 Maß der baulichen Nutzung	13
B.11.2 Nebenanlagen	13
B.11.3 Grünflächen (private und öffentliche)	13
B.11.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.11.5 Pflanzgebote	14
B.11.6 Pflanzbindungen	14
<b>B.12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	14

---

B.12.2 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	14
<b>B.13. Verkehr</b>	<b>15</b>
<b>B.14. Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>B.15. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>16</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>23</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>27</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000	6
Bild 2: Bebauungsplan „Sommerhalde“, ohne Maßstab	7
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	8
Bild 4: Luftbild, 1:5.000	8

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- 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 dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

## **BEGRÜNDUNG**

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

Der Bebauungsplan „Sommerhalde“ trat am 19.01.1995 in Kraft. Er weist am südlichen Rand ein ca. 66 m langes Baufenster für ein Allgemeines Wohngebiet aus. Dieses wurde aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht realisiert.

Nun besteht das konkrete Interesse die Fläche mit insgesamt drei Mehrfamilienwohnhäusern zu bebauen. An die Gemeinde wurde der Wunsch herangetragen kleinere Änderung der Festsetzungen zuzulassen sowie die Verschiebung des Baufensters um 2, 50 m nach Süden zu ermöglichen um eine intensivere Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Die Gemeinde möchten dies gerne unterstützen und so zur Realisierung weiterer dringend benötigter Wohnungen beitragen. Für die Realisierung der gewünschten Änderungen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### **B.2. Städtebauliche Konzeption**

An der städtebaulichen Grundkonzeption wird unverändert festgehalten. Lediglich das südlichste Baufenster wird um 2,50 m nach Süden verschoben sowie einzelne Festsetzungen in diesem Bereich angepasst.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Änderungsbereichsfläche beträgt 0,28 ha.

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

Die bisherige Dichte wird durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderung daher nicht notwendig.

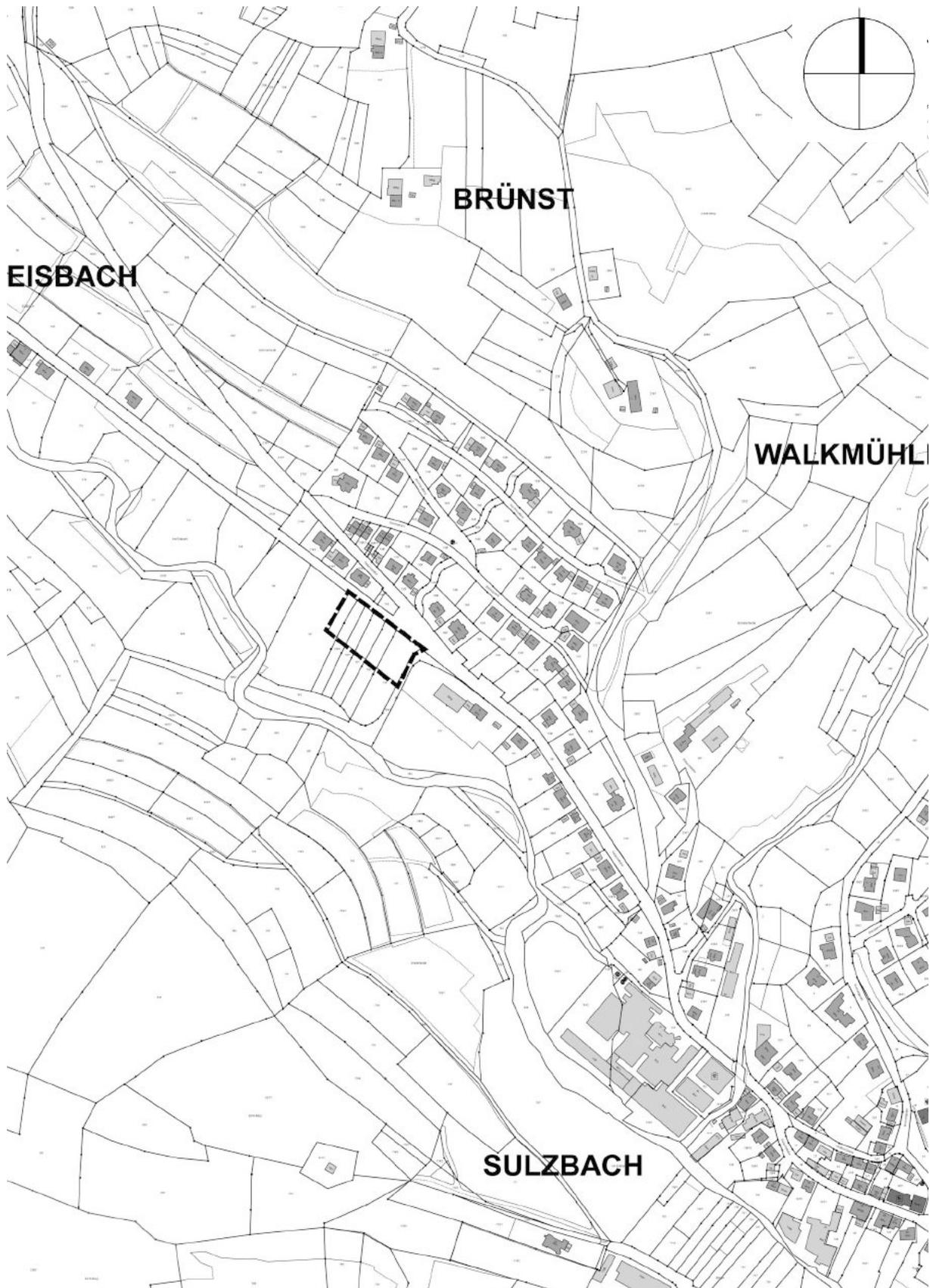


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

## B.5. Übergeordnete Planungen

### B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan wird in Teilbereichen überplant:

„Sommerhalde“, Inkrafttreten am 19.01.1995



Bild 2: Bebauungsplan „Sommerhalde“, ohne Maßstab

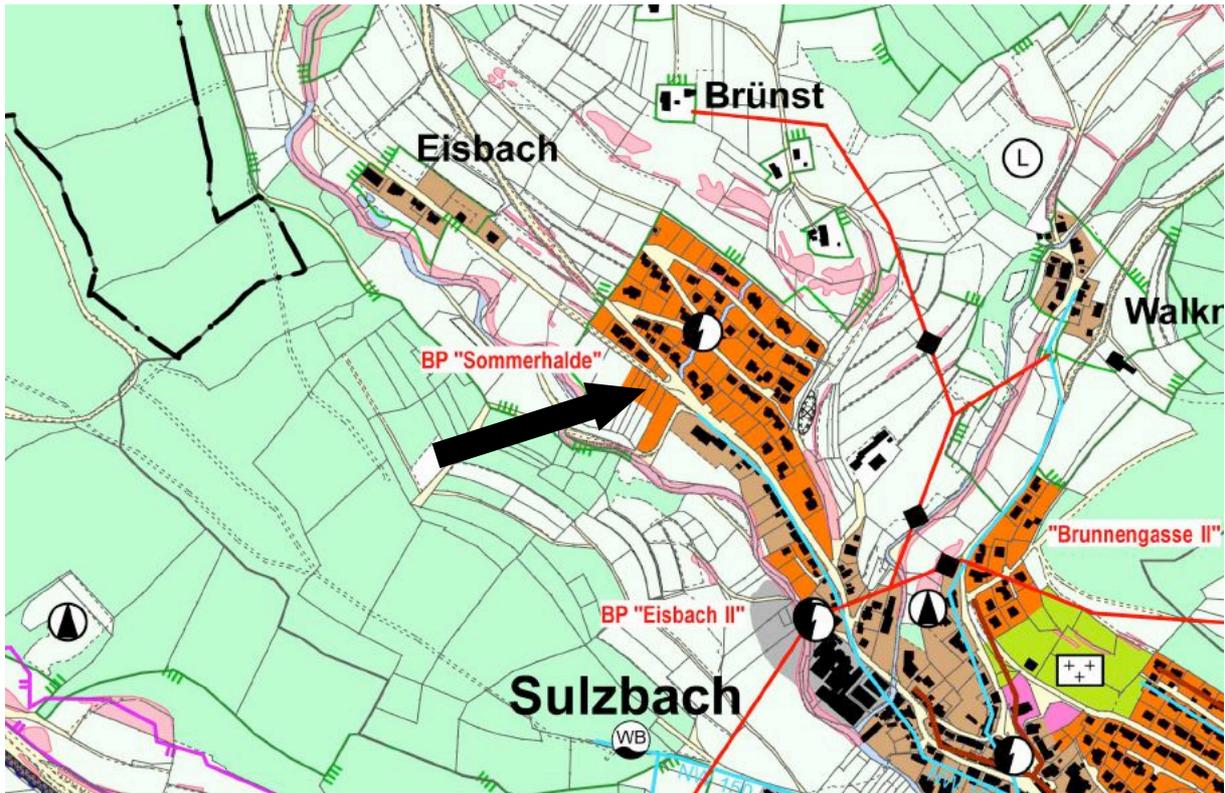


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:5.000

## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

### **B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich 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 Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund.

### **B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.

- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

### **B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### **B.7.6 Artenschutz**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Fettwiese, die zur Futtergewinnung genutzt wird. Ab der nördlich gelegenen Ortsstraße fällt die Fläche in einer kurzen, steilen Böschung ab. Im weiteren Verlauf Richtung „Eisbach“ wird die Wiese flacher. Im Südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wird Erde gelagert. Angrenzend verläuft ein Feldweg. Südlich angrenzend befindet sich ein Absetzbecken für die Regenwasserrückhaltung, das im Zuge des Bebauungsplanes „Sommerhalde“ angelegt wurde.

Die Wiese bildet keine besonderen Strukturen, so dass nicht mit dem Auftreten seltener und geschützter Arten gerechnet werden muss. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist kein Fachgutachten erforderlich.

### **B.7.7 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.7.8 Denkmalschutz**

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

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die Zulässigkeit der Bebauungsplanänderung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **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**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

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

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

#### B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind nicht notwendig.

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

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

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

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

## B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Februar 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

## **B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sommerhalde“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.11.1 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Außenwandhöhe bemisst sich bergseitig von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist bergseitig mit 5,50 m festgesetzt und darf auf der Hälfte der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich talseitig von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist talseitig mit 11,80 m festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt unverändert 8,50 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,20 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

In der Nutzungsschablone zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Sommerhalde“ waren eine zulässige Geschossigkeit von I + DG festgesetzt. Auf diese Festsetzung soll verzichtet werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, GFZ, Außenwand-, First- und Gebäudehöhe in ausreichendem Maße begrenzt werden.

Aufgrund der topographischen Situation des Grundstückes sind baurechtlich drei bis vier geschossige Wohngebäude möglich.

### **B.11.2 Nebenanlagen**

Sonstige Nebenanlagen, auch ggf. erforderliche Gehwegbrücken als Gebäudezugänge von der Eisbachstraße, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

### **B.11.3 Grünflächen (private und öffentliche)**

Die im Plan- und Schriftteil des bestehenden Bebauungsplanes „Sommerhalde“ festgesetzten Pflanzbindungsflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als private Grünflächen dargestellt. Die Ausgestaltung der Grünflächen richtet sich nach den Pflanzge-

boten des Bebauungsplanes „Sommerhalde“. Die Vorgaben bleiben weitestgehend bestehen, werden übernommen und angepasst.

In den Grünflächen ist die Anlage einer Spielplatzfläche zulässig.

#### **B.11.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

#### **B.11.5 Pflanzgebote**

Die im Plan- und Schriftteil des bestehenden Bebauungsplanes „Sommerhalde“ festgesetzten Pflanzgebote bleiben weitestgehend bestehen, werden angepasst und ergänzt.

#### **B.11.6 Pflanzbindungen**

Es werden im Bereich der Bebauungsplanänderung keine Pflanzbindungen festgesetzt.

### **B.12. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommerhalde“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

#### **B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Zusätzlich zu den bereits zulässigen Satteldächern sollen auch begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zugelassen werden.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen 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.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

#### **B.12.2 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten**

Zwerch- oder Querbauten werden zusätzlich zugelassen. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

**B.13. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

**B.14. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

**B.15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Sulzbach - Laufen, im Oktober 2022

Bock  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sommerhalde, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe bemisst sich bergseitig von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe (AH) ist bergseitig mit 5,50 m festgesetzt und darf auf der Hälfte der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich talseitig von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe (AH) ist talseitig mit 11,80 m festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bei Satteldachgebäuden bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,20 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

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

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird für das gesamte Baufenster mit 360,00 m. ü. NN festgesetzt. Diese darf unterschritten aber nicht überschritten werden.

Aus der festgesetzte maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich, dass sich das Erdgeschoss möglicherweise auf Höhe der Eisbachstraße befindet.

## **P.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Gehwegbrücken als Gebäudezugänge von der Eisbachstraße.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## **P.4 Bauweise**

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

## **P.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist zwingend einzuhalten. Zusätzlich sind andere Firstrichtungen zulässig, wenn diese Firste dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sind.

## **P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gem.7 (1) 1 LBO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.8 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.8.1 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche (PG1: Eingrünung) festgesetzt. Die Ausgestaltung der Fläche richtet sich nach den Vorgaben der festgesetzten Einzelpflanzgebote (EPfg1) und der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote (FPfg1).

In den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen sind zulässig.

## **P.9 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sulzbach-Laufen für die Einlegung, die Unterhaltung und den Betrieb von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. 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.

## **P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### **M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

## **P.11 Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **P.11.1 Einzelpflanzgebote**

#### **EPfg1: Laubbäume:**

Entlang der Eisbachstraße und dem Wohnweg Weg 2 sind gemäß Planeintrag, innerhalb der privaten Grünfläche (PG1: Eingrünung) Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreiboocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**Pflanzliste 1**

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata `Rancho`	Kleinkronige Winterlinde

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“). Die Vorgaben gemäß Leitungsrecht müssen eingehalten werden (siehe dazu Kap. P.9 Leitungsrechte)*

**P.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote****FPfg1: Pflanzflächen**

Innerhalb der im Plan als private Grünfläche (PG1: Eingrünung) dargestellten Flächen, sind zusätzlich zu den zu pflanzenden Bäumen (EPfg1), lockere Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 20 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden. Die restliche Fläche soll mit standortgerechten Stauden und Kräutern bepflanzt werden.

Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60-100 cm Höhe und mit mindestens 3-4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.

**Pflanzliste 2**

Amelangier lamarkii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus i.S.	Hartriegel in Sorten
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Spiraea i.S.	Spierstrauch
Syringa i.S.	Flieder in Sorten
Viburnum i.S.	Schneeball in Sorten

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“). Die Vorgaben gemäß Leitungsrecht müssen eingehalten werden (siehe dazu Kap. P.9 „Leitungsrechte“)*

## **P.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind vom jeweiligen Angrenzer auf den Grundstücksflächen zu dulden.

Für die Anlage von Böschungen und die Herstellung der erforderlichen Stützmauern werden folgende Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Errichtung der notwendigen Stützmauern festgesetzt:

- a.) Die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie.

Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,2 m, vertikale Ausdehnung 0,5 m) für die Straßen und Wege ein.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sommerhalde, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige grelle Farben zu vermeiden. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig

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

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigungen zwischen 30° und 42 und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20°. Pultdächer sind zu begrünen.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen 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.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

### O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten: Untergeordnete Dachaufbauten, wie einzelne Dachgauben u. ä. sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte können bis max. 1/3 der Gebäudelänge zugelassen werden.

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

*Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **O.4 Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gestaltung der Einfriedungen ist im Bauantrag darzustellen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Mauern nur max. 0,30 m hoch ausgeführt werden. Geländebedingte Ausnahmen sind zulässig.

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

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

#### **O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

#### **O.6 Zahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

## **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**

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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 bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der 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. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## **H.5 Grundwasser**

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.08.2022
Auslegungsbeschluss	am	25.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	04.08.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.08. bis	12.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	10.11.2022

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sulzbach - Laufen,  
den 25.04.2022

Sulzbach - Laufen,  
den 18.10.2022

**gez.**  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.10.2022