

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE SULZBACH
GEMARKUNG SULZBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HOFÄCKER - ÖSTL. TEIL: ÄNDERUNG III"

TEXTTEIL

Gefertigt: 22.3.2022

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I, S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl I, S. 1728).
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786). .
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. 12.1990, (BGBl. I, 1991 S.58),), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.7.2019 (BGBl. S. 313).

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hofäcker östl. Teil – Änderung III" werden sämtliche bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Zulässige Vorhaben: § 12 BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

1.2 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)+ §§ 1-15 BauNVO)

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zugelassen sind:

- Wohnungen

- Anlagen für Verwaltungen (Polizeidienststelle)

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)

Festgesetzt werden als Höchstgrenze

- Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO)

entsprechend Planeintrag im zeichnerischen Teil

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.4 Bauweise: (§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 (2 + 4) BauNVO)

- o = offene Bauweise

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teile des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Ziff.1+ 2 LBO
- Terrassen

sind bis max. 2,00 m zulässig.

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

- a) Garagen, Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze und überdachte Abfallbehälterabstellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür festgesetzten Flächen (GA, STPL, M, FRH) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen u. Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB u. § 16 (2) Nr.4 + § 18 BauNVO).

Die Höhenlage wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe (GBH bezogen auf die EFH)

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

GBH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Brüstung/Flachdachrand/Attika einschl. jeweiliger Abdeckung

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

2. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 (4) BauGB + § 74 LBO)**2.1 Dachform und Dachneigung:** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Wohngebäude: Zulässig sind nur Flachdächer

- Garagen:
- Flachdach
 - Pultdach, Dachneigung 10 - 20°

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- a) Dachgestaltung:

Metallische Materialien dürfen nur verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass von den Metallflächen über die Regenwasserableitung kein Abtrag von Metallionen in die Kanalisation erfolgt z.B. durch geeignete Oberflächenbehandlung der Metalle oder durch entsprechende Materialwahl.

Verglaste Dachflächen sind zugelassen, die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen ist generell zugelassen.

- b) Für Flachdächer wird eine Begrünung / Erdüberdeckung vorgeschrieben. Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden und in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen, sind ohne Begrünung zulässig, Flachdächer sind bei Belegung mit Energiegewinnungsanlagen ohne Begrünung zulässig.
- c) Farbgebung der Außenfassaden:
Die Aussenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20-80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sowie leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind nicht zulässig.
- d) Aneinander gebaute gleichartige Gebäude, Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.
- e) Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:
 - Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).
 - Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude (außer bei Glas- und Gewächshäusern).

2.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 (1) Nr.3 u. § 10 Nr. 1,2,3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen und für die Gestaltung der Hauszugänge sind die erforderlichen Stützmauern und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen generell zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Harmonisch bedeutet, daß ein evtl. geplanter oder erforderlicher Geländeausgleich ab der Grenze geböscht werden muss, dabei ist ein Böschungswinkel bis max. 45° zugelassen. Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden (Grundriss- und Schnittdarstellung)

2.4 **Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze:** (§ 74 (1) Nr.3 + (3) Nr.2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und Stellplatzflächen dürfen nur mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine u. Ä.

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. Ein Gestaltungsplan über das gesamte Grundstück, in dem die gesamten Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Beläge für Terrassen, Wege, Zufahrten, sonstige Flächenbefestigungen und Stützmauern im Maßstab 1:100 oder 1:200, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

2.5 **Stellplatznachweis:** (§ 74 (2) Nr.1 + 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Wohneinheiten größer als 50 m² 1,5 Stellplätze

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden. Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen können keine anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

2.6 **Außenantennen:** (§ 74(1) Nr. 4 LBO)

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

2.7 **Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.

3 Hinweise:

- 3.1 Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteinen sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
- 3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das LRA Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- 3.3 Bodenschutz:
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Zum Erhalt der Bodenfunktionen bei der Durchführung von Baumaßnahmen muß der Oberboden vor Beginn der Maßnahme abgetragen und fachgerecht zwischengelagert werden (z.B. in begrünten Mieten, die nicht mit Radfahrzeugen befahren werden dürfen). Die Aufbringung von Bodenmaterial darf nur bei trockenen Böden und trockener Witterung erfolgen, Bodenpressungen und Verdichtungen sind zu vermeiden. Abgetragenes bzw. zwischengelagertes Oberbodenmaterial ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen.
- 3.4 Bodenfunde:
Im Planbereich können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird insbesondere auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.
- 3.5 Straßenbeleuchtung:
Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel).
Entsprechend § 126 (1) + (2) BauGB haben die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu dulden.
- 3.6 Geologie:
Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet werden zur Abklärung der Tragfähigkeit des Baugrundes objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen