



GEMEINDE : SULZBACH AN DER MURR
GEMARKUNG : SULZBACH AN DER MURR
FLUR : 0 (SULZBACH AN DER MURR) /
6 (LAUTERN)
KREIS : REMS-MURR-KREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ZIEGELÄCKER III“

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERÄTUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : SULZBACH AN DER MURR, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 15.05.2018 / 26.02.2019

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. SU16079
Kennung: 251f

GEMEINDE : **SULZBACH AN DER MURR**
GEMARKUNG : **SULZBACH AN DER MURR**
FLUR : **0 (SULZBACH AN DER MURR) / 6 (LAUTERN)**
KREIS : **REMS-MURR-KREIS**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Ziegeläcker II“, rechtsverbindlich seit 03.02.2005.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 15.05.2018 / 26.02.2019.**
- **Der Textteil vom 15.05.2019 / 26.02.2019.**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Ziegeläcker III“ in Sulzbach an der Murr

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA1 und WA2 als Obergrenze festgesetzt. Im WA3 ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann im WA3 die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 erhöht werden, wenn
- Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind,
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 30 cm ausgeführt sind.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o).*
Offene Bauweise (ED),
jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Abweichende Bauweise (a),*
Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen sind gemäß Ziff. 1.6 auf der Grundstücksgrenze bis maximal 8,00 m Wandlänge ohne Begrenzung der Wandfläche zulässig. Dabei darf die Wandhöhe maximal 3,50 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen im Schnittpunkt der betreffenden Wand mit der Straßenbegrenzungslinie (Oberkante Bordstein).
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

**1.4 ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB +
§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.

**1.5 STELLUNG DER
BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen teilweise festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan).

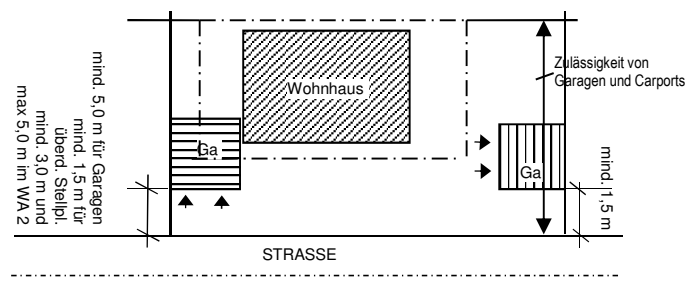
Auf Grundstücken mit Festsetzung sind die Gebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.

Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt Abweichungen von bis zu 15° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen allgemein zulässig.

Die festgelegten Hauptfirstrichtungen gelten auch für Garagen.

**1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND
STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze). Im WA2 ist mit Garagen ein Abstand von mind. 3,00 m und max. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern diese nicht parallel zur Verkehrsfläche errichtet werden.



Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit TGa bezeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im WA1 und WA2 auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Mischverkehrsfläche, Fußweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
- 1.10 VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Trafostation
- 1.11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.12 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES SOWIE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)
Regenrückhaltebecken.
 Das Regenrückhaltebecken ist innerhalb der im Lageplan dafür festgesetzten Fläche zu errichten.
Oberflächenwassergraben
 Oberflächenwassergraben zur Ableitung des anfallenden Hangwassers.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 Innerhalb der im Lageplan eingetragenen Fläche ist eine Standfläche für Wertstoffcontainer mit Kurzzeitparkplätzen zur Andienung zulässig.
- 1.14 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.14.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – GRÜNLAGE –**
 Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und insgesamt als Grünanlage zu nutzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Die innerhalb der Grünfläche bestehenden und neu anzulegenden Gehölze und Grünstrukturen sind gemäß Pflanzbindung 1 (PFB1) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe dazu Ziffer 1.18.1.
 In Teilbereichen der öffentlichen Grünfläche wurden im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Ziegeläcker II“ bereits Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- 1.15 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)
 Die im Lageplan als öffentliche Grünfläche sowie die in Anlage ... dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
 Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.15.1 NISTHILFEN*Bereitstellung von Quartieren für Vögel*

Als Maßnahme für den Habitatsverlust von Höhlenbrütern sind in den umgebenden Gehölzbeständen neun Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm, sechs Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm, drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm und sieben Großraumhöhlen mit Fluglochweiten von 30x45 mm anzubringen.

**1.15.2 ERSATZMASSNAHME E1
„ZAUNEIDECHSENHABITATE“**

Durch die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Zauneidechsen.

Als Ausgleich für die bau- und anlagebedingt entfallenden Lebensräume müssen adäquate Ersatzlebensräume mit geeigneten Habitatstrukturen geschaffen werden.

Für die Ersatzlebensräume sind externe Flächen vorgesehen, welche sich im Ortsteil Siebersbach der Gemeinde Sulzbach an der Murr befinden.

Auf den Flurstücken 426, 427 und 432/1 ist als Vorbereitung auf die Herstellung der Maßnahmenfläche der bestehende Fichtenforst zu entfernen.

Auf dem Flurstück 467/23 ist als Vorbereitung auf die Herstellung der Maßnahmenfläche bestehendes Buschwerk zu entfernen.

Weiterhin sind auf den Flächen Strukturen zu schaffen, die als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet sind.

**1.15.3 ERSATZMASSNAHME E2
„UMWANDLUNG ACKERFLÄCHE
IN WIESE UND UFER-SCHILFRÖH-
RICHT“**

Im Bereich der Flurstücke 558/3, 558/4, 558/5 und 570 der Gemeinde Oppenweiler (externe Maßnahme, siehe Anlage ...) ist die bestehende Ackerfläche in eine Wiese mit Ufer-Schilfröhricht umzuwandeln.

**1.15.4 ERSATZMASSNAHME E3
„ACKERUMWANDLUNG IN
EXTENSIVE WIESE“**

Im Bereich des Flurstücks 782 im Gewann Halde in Murrhardt-Siebenknie (externe Maßnahme, siehe Anlage ...) ist die bestehende Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7.).

1.15.5 ERSATZMASSNAHME E4

Ist im weiteren Verfahren noch abzustimmen.

1.16 LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)*LR 1 – Leitungsrecht 1:*

Leitungsrecht zugunsten der NOW zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

LR 2 – Leitungsrecht 2

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.17 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**1.17.1 FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich,

- soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-
idee erhalten bleibt.
- 1.17.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-DURCHGRÜNUNG-** *Pflanzgebot (PFG) –Durchgrünung-*
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA)
muss pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst-
oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein
mittel- bis großkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öf-
fentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanz-
liste 1, 2 oder 3 zu verwenden. Die im Lageplan eingetragene
Einzelbäume können darauf angerechnet werden.
- 1.17.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind
nicht zulässig.
Siehe hierzu insbesondere den Hinweis unter Ziffer 4.1.
- 1.18 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 1.18.1 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)** Die als *Pflanzbindung (PFB1)* ausgewiesenen Flächen sind in
ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, zu pflegen und
auf Dauer zu erhalten. Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder
nachhaltige Beeinträchtigung der *Biotope Nr. 169221195688*
und Nr. 169221195691 ist verboten.
Zur Weiterentwicklung dieser Biotope sind begleitend Saum-
streifen entlang der Gehölze anzulegen und extensiv zu pfle-
gen.
- 1.19 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUN-
GEN, ABGRABUNGEN UND
STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)** Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Bö-
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) schungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind ge-
mäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Re-
gel Neigung 1 : 1,5). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeich-
nung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m
Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zu-
lässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebau-
ungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrs-
flächen.
- 1.20 HÖHENLAGE DER BAULICHEN
ANLAGEN** Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt.
§ 16 Abs.3 BauNVO)
- 1.21 NEBENANLAGEN** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es
(§ 14 Abs.1 BauNVO) sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. han-
delt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflä-
che nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Bau-
grundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum
20 m³ nicht überschreitet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Im WA1 und WA2 ist bei Gebäuden mit Pultdach das Dachgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Baukörper zurückgesetzt auszubilden. Der Rücksprung muss dabei mindestens 1,5 m auf der Längsseite des Gebäudes (talseitig) betragen. Zudem ist die Wandfläche des Dachgeschosses entsprechend farblich und / oder im Material abzusetzen.

Im WA3 ist bei einer 4-geschossigen Bebauung (nur Flachdach oder Pultdach) das oberste Geschoss der Gebäude als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist der Rücksprung auf der Längsseite des Gebäudes (talseitig) mit mind. 30% auszuführen. Die Staffeldachgeschosse sind vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich und / oder im Material abzusetzen.

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen durch

- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 4
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 1,2 oder 3.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind im WA1 und WA2 zulässig:

- Satteldächer mit 25 – 40° DN,
- Pultdächer mit 10 – 25° DN und
- versetzte Pultdächer mit 10 – 40° DN.

Für Hauptgebäude sind im WA3 zulässig:

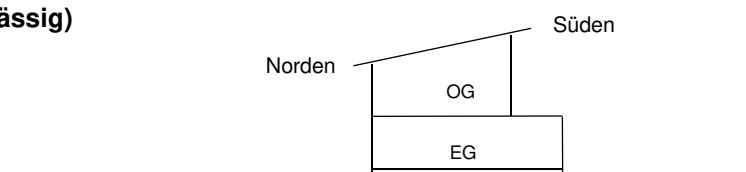
- Flachdächer und
- geneigte Dächer bis 40° DN.

Allgemein unzulässig sind Walm- und Zeltdächer. Zudem sind Pultdächer nur in nördliche Richtung geneigt zulässig. Siehe nachfolgende Systemskizze.

Für Garagen und Nebengebäude sind zulässig:
Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° DN.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Pultdächer (nur in nördliche Richtung geneigt zulässig)



Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig.

Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 40% der Dachlänge nicht überschreitet. Ihre Höhe darf max. 1,75 m betragen, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten vom First muss mindestens 1,20 m betragen.

Dachausschnitte:

Allseitig von Dachflächen umgebene Ausschnitte der Dachfläche sind unzulässig.

Dacheinschnitte, Dachflächenfenster:

Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Tiefe der Dacheinschnitte darf nicht größer als die Hälfte der Dachfläche sein. Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten darf nicht mehr als 40% der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte und Dachgauben in derselben Dachfläche sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig. Der Abstand der Dacheinschnitte und Dachflächenfenster von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Dacheinschnitte vom First muss mindestens 1,20 m betragen.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig.

Bereich	First-/ Gebäudehöhe max. (FH/GH)	Traufhöhe (TH)	
		max.	min.
WA1 - Satteldächer mit 25-40° DN - Pultdächer mit 10-25° DN - Versetzte Pultdächer mit 15-40° DN	FH 8,50 m FH 8,25 m FH 8,50 m	5,50 m 5,50 m 5,50 m	- - -
WA2 - Satteldächer mit 25-40° DN - Pultdächer mit 10-25° DN - Versetzte Pultdächer mit 15-40° DN	FH 5,75 m FH 5,50 m FH 5,75 m	3,50 m 3,50 m 3,50 m	- - -
WA3 - Flachdächer - Pultdächer bis 25° DN - Sonstige geneigte Dächer bis 25° DN - Sonstige geneigte Dächer von 25-40° DN	GH 12,50 m FH 12,50 m FH 10,50 m FH 11,50 m	- - 8,75 m 7,75 m	6,00 m 6,00 m 6,00 m 6,00 m

Die *Traufhöhe (TH)* wird gemessen ab dem unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern).

Die *First-/ Gebäudehöhe (FH/GH)* wird gemessen ab dem unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Oberkante Attika (bei Flachdächern).

Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Hinweis:

Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 2/3 der Straßlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das

geplante Gelände zu integrieren. Ausnahmsweise ist die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes zulässig. Sie sind jedoch intensiv zu begrünen.

Siehe hierzu insbesondere den Hinweis unter Ziffer 4.1.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge sowie Stellplätze höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden.

2.4.2 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, sofern diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauer oder Betonstützmauer hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern unzulässig.

2.4.3 EINFRIEDUNGEN

sind entlang der öffentlichen Straße und dem daran anschließenden Vorgartenbereich als Hecken, Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (jeweils bezogen auf Straßenniveau) und zu begrünen.

Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Um die entsprechenden Sichtverhältnisse bei Grundstücksausfahrten zu gewährleisten, sind Einfriedungen und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, nur bis 0,80 m Höhe zulässig.

Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen zwischen den Baugrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz (NRG).

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.4.4 MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZE

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muss auch geeignet sein, um die Müllbehälter vor direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder Mauerwerk auszuführen.

Siehe hierzu insbesondere den Hinweis unter Ziffer 4.1.

2.5 ANTENNEN (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude und Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne zulässig. Sie sind nur an der der von der Erschließungsstraße abgewandten Hausseite und nicht an den seitlichen Fassaden zulässig. Sie müssen der Farbgebung der Gebäude angepasst werden.

Die Aufstellung von Parabolantennen auf den bebaubaren

- und nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist zulässig, aber nur in Bereichen, die von der Erschließungsstraße her nicht einsehbar sind.
- 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- Die Entwässerung der Dachflächen muss an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze oder Garagen herzustellen:
- bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
 - bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.
- Garagenvorplätze werden auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze nicht angerechnet.
- 3. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.
- 3.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**
- Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
- Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
- Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.
- Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
- Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.
- 3.2 Pflanzliste 2 (Straßenbäume)**
- | | |
|---------------|---------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

3.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölz)**Bäume:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

3.4 Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Kletterrose	Rosa
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum

4. HINWEISE**4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.17 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte 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 –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altablagerung „**Rotreisach**“ der Gemeinde Sulzbach an der Murr wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Bodengutachten sind zu beachten.

4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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 immer der behördlichen Zustimmung. Auf das Informationsblatt Nr.1 –Bauen im Grundwasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

4.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem stark geneigten Hang. Daher können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

4.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Beim Bau von Zisternen ist das Informationsblatt Nr.8 –Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

4.9 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses/Kellers die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsichtlich der Höhenlage zu prüfen und zu berücksichtigen.

4.10 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

4.11 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

4.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet am nordwestlichen Siedlungsrand befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten. Auf den nordwestlich des Plangebiets, in ca. 350 m Luftlinie bestehenden Aussiedlerhof mit Biogasanlage und Geflügelzucht sowie den südwestlich des Plangebiets bestehenden Aussiedlerhof mit Rinderhaltung wird diesbezüglich insbesondere hingewiesen.

4.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

4.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachflächen- und Terrassenwasser in Wohngebieten) darf erfolgen, wenn die Versickerungsanlagen den geltenden technischen Regeln entsprechen. Dabei sind das Informationsblatt Nr.9 –Versickerung von Oberflächenwasser- sowie das Informationsblatt Nr.25 - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.

4.15 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

4.16 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

4.17 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze

des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (Z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5. ANLAGEN

- | | | |
|----------|---|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 15.05.2018 / 26.02.2019 |
| Anlage 2 | Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
gefertigt: Planbar Guthler GmbH, Dipl.-Geograph
Matthias Gühler, 71636 Ludwigsburg | vom 17.11.2017 |
| Anlage 3 | Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung
gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie,
Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen | vom 15.12.2017 |
| Anlage 4 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 26.02.2019 |

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 15.05.2018 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 30.05.2018 |
| 3. | Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 26.02.2019 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 2 BauGB) | am | 08.03.2019 |
| 5. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 15.03.2019 | bis 15.04.2019 |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 BauGB) | am | |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 9. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 10. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Sulzbach an der Murr, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 15.05.2018 / 26.02.2019

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Zahn

Unterschrift

Ausgefertigt:

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

Gemeindeverwaltung
Sulzbach an der Murr, den

Bürgermeister Zahn