

Gemeinde Sulz

Entwurf eines Verordnungstextes zum Gesamtbebauungsplan

Stand: 19.02.2025

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan gilt für alle Bauflächen gemäß § 14 RPG, die innerhalb der in der Anlage 2 „Planteil Zonenplan“ zeichnerisch dargestellten Zonen 1 bis 3 liegen, nicht jedoch für als Vorbehaltsflächen gewidmete Flächen.
- (2) Vom Geltungsbereich ausgenommen sind auch jene Bauvorhaben, die sich über die Gemeindegrenze erstrecken.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für Gebäude gelten folgende Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Abs. 2 RPG:

Zone	Baunutzungszahl (BNZ) ¹	Geschoßzahl (GZ) ¹	
Zone 1	max. 80	min. 2,0 ²	max. 4,0
Zone 2	max. 60	min. 2,0 ²	max. 3,0
	Baumassenzahl (BMZ) ¹		
Zone 3	max. 400		

¹ Baunutzungszahl (BNZ), Geschoßzahl (GZ) und Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 4-6 Baubemessungsverordnung

² gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 2

- (2) Die Mindestgeschoßzahl gemäß § 2 Abs. 1 gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 1 lit. I BauG.
- (3) Bei neu errichteten Gebäuden in der Zone 1 gemäß Anlage 2 „Planteil Zonenplan“, die in erster Bautiefe an der Müsinerstraße oder Hummelbergstraße liegen, sind Erdgeschoße mit einer Geschoßhöhe von mindestens 3,40 m auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 1 lit. I BauG.

§ 3

Art der Bebauung

- (1) Die maximale Gebäudelänge darf in Zone 2 gemäß Anlage 2 „Planteil Zonenplan“ bei offener Bebauung 28,0 m, bei halboffener Bebauung 16,0 m nicht überschreiten, wobei der Abstand zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück mit 4 oder mehr Wohnungen 6,0 m nicht unterschreiten darf. Der erforderliche Abstand von mindestens 6,0 m gilt nicht für unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgaragen) und eingeschossige, untergeordnete Verbindungsgebäude/-bauwerke (z.B. Laubengänge, Überdachungen, Vordächer).
- (2) Die überbaute Fläche (ÜBF gemäß § 2 lit. i Baubemessungsverordnung) eines Gebäudes oder eines oberirdisch in Erscheinung tretenden Gebäudeteils in den Zonen 1-2 darf 500m² nicht übersteigen.
- (3) Gebäude und Bauwerke sind an das natürliche Gelände anzupassen. Geländeänderungen (Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl.) sind punktuell (z.B. bei Terrassen, Rampen, Belichtungsgräben u.dgl.) maximal bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, sofern nicht
 - a) die Behörde nach § 3 Abs. 5 BauG Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft oder
 - b) Maßnahmen zur Sicherung vor Naturgefahren gemäß Vorgaben der zuständigen Behörden erforderlich sind.
- (4) Flussbauähnliche Natursteinstützmauern wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Zulässige Natursteinstützmauerwerke sind regelhafte Bruchsteinmauerwerke und Mauerwerke mit natürlichen waagrechten Lagerflächen sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk mit Gewichtsbereich unter 200 kg.

§ 4

Dachbegrünung

- (1) Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind ab einer Größe von 30 m² gemäß Abs. 2 zu begrünen. Ausgenommen sind Wohngebäude mit weniger als vier Wohneinheiten und die dazugehörigen Nebengebäude.
- (2) Für die verpflichtende Dachbegrünung gemäß Abs. 1 gilt:
 - a) Mindestens 80% der begrünbaren Dachfläche ist dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen (geschlossenem Bewuchs) zu begrünen. Dachflächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zu begrünen.
 - b) Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können. Sie sind nicht in die begrünbare Dachfläche einzubeziehen.

- (3) Für bewilligungspflichtige Um-, Zu- und Anbauten und Dachsanierungen gelten Abs. 1-2 sinngemäß, wenn die statische Situation dies erlaubt. Wird keine nachträgliche Begrünung durchgeführt, ist der Behörde ein Nachweis einer einschlägig befugten Fachperson vorzulegen, dass die statischen Rahmenbedingungen eine Begrünung nicht ermöglichen.

§ 5

Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn die Anlage in die Dach- oder Wandfläche eines Gebäudes oder Bauwerks eingefügt oder darauf angebracht wird.

§ 6

Freiraum

- (1) Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle oder markante Elemente (Bäume, Hecken, Sträucher) ist bei der Situierung von Gebäuden und Bauwerken sowie bei der Erschließung Rücksicht zu nehmen und diese sind möglichst zu erhalten. Ist aufgrund des Bauvorhabens kein Erhalt möglich, sind diese zu ersetzen.
- (2) Bei lebenden Hecken ist zwischen dem äußeren Rand der Bepflanzung und öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen (Straßen, Wegen) ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Straßen ist zudem die Einhaltung ausreichender Sichtbeziehungen zu gewährleisten (Freihaltung des Sichtbereiches).

§ 7

Einfriedungen

- (1) Im Sinne der Verkehrssicherheit, damit verbunden auch zur Sicherstellung einer funktionierenden Schneeräumung, muss bei Einfriedungen der Abstand zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen und zu öffentlichen Fuß- und Radwegen mindestens 0,30 m betragen.
- (2) Einfriedung zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Niveau des Straßengrundstücks zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall und Stein/Beton auszuführen.

§ 8

Stellplätze

(1) Für Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge (Kfz) gelten folgende Bestimmungen:

- a) Sofern gemäß Stellplatzverordnung mindestens 6 Stellplätze erforderlich sind, sind in den Zonen 1-2 insgesamt 100% der erforderlichen Stellplätze in einem Gebäude mit zwei gleichgroßen Geschossen oder unterirdischen Garagengeschossen unterzubringen. Zusätzliche Ein- und Abstellplätze gemäß § 2 lit. a und lit. m BauG, die sich nicht in einem Gebäude mit mindestens zwei gleichgroßen Geschossen oder unterirdischen Garagengeschossen befinden, sind zulässig.
- b) Bei der Anzahl der Stellplätze sind alle nach der Bauführung vorhandenen Stellplätze einzubeziehen. Bereits bestehende Stellplätze sind zu berücksichtigen, bleiben jedoch in ihrer rechtmäßig bestehenden Ausführung weiterhin zulässig.
- c) Werden Tiefgaragen-Einfahrten vollständig in die Hauptbaukörper integriert, erhöht sich die maximal zulässige Baunutzungszahl (BNZ) in Zone 1 auf 84 und in Zone 2 auf 64.
- d) Stellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass ein mindestens 50 cm breiter Pufferstreifen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand eingehalten wird. Dieser Streifen muss befestigt und optisch gekennzeichnet sein.
- e) Nicht überdachte Abstellplätze über die Anzahl von zwei Stellplätzen hinaus sind versickerungsfähig auszuführen. Nach jeweils 4 Stellplätzen ist ein mindestens 1,0 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einem Baum anzulegen.

(2) Bei Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten und bei Gebäuden mit Kundenverkehr (öffentliche Gebäude, gewerbliche Nutzungen wie Handel oder Dienstleistungen) gelten hinsichtlich Stellplätze für Fahrräder folgende Bestimmungen:

- a) Türen, welche mit dem Fahrrad zur Erreichung von Fahrrad-Stellplätzen zu passieren sind, sind mit einer lichten Breite von mindestens 1,1 m auszuführen.
- b) Fahrrad-Stellplätze sind so auszustatten, dass der Fahrradrahmen durch Anschließen an einem mit dem Boden oder der Wand verankerten Fahrradständer oder Fahrradbügel gegen Diebstahl gesichert werden kann.