

**BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 14

Inhalt

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets .....	4
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4	Bestehender Bebauungsplan .....	5
1.5	Verfahren .....	6
1.6	Verfahrensablauf .....	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3	Bauweise .....	9
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
2.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	10
2.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	10
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
3.1	Gestalterische Vorschriften .....	11
3.2	Stellplatzverpflichtung .....	12
4	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	12
5	UMWELTBELANGE .....	12
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	13
7	ANBAUBESCHRÄNKUNG .....	13
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	13
9	BODENORDNUNG .....	13
10	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	13
11	KOSTEN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan „Brühlmatten“ wurde am 19. Juni 1986 als Satzung beschlossen und trat am 20. Oktober 1986 in Kraft.

Dieser Plan wurde damals mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Form eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand von Sulzburg zu schaffen. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden wurde als Mischgebiet festgesetzt, um einen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung weiter im Süden, welche dem Charakter eines Mischgebietes entspricht, sowie dem Gewerbegebiet im Norden zu schaffen.

Im Rahmen einer 1. Änderung im Jahr 1995, wurde die Nutzung für dieses Mischgebiet präzisiert und nach Art der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf eine zulässige Wohnbebauung gegliedert. Dadurch sollte sichergestellt werden, dass für die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe keine Einschränkungen durch eine heranrückende Wohnbebauung entstehen.

Unmittelbar im Süden bzw. Südwesten grenzt der Bebauungsplan „Betberger Straße“ Neufassung und Erweiterung mit Satzung vom 13.03.2014 an, der aufgrund der bestehenden Wohn-Gewerbenutzung als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vorsieht und im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „Brühlmatten“ eine angemessene städtebauliche Nutzungsgliederung darstellt.

Neben diesem Bebauungsplan grenzen im Westen der Bebauungsplan „Kuttelacker-Kapellematten“ vom 21. Dezember 1972 (Satzung), im Norden der Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ vom 04. Mai 2017 (Satzung) und im Nordosten der Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte“ vom 10. April 2003 (Satzung) an, welche als Art der baulichen Nutzung jeweils ein Gewerbegebiet vorsehen.

Im Osten grenzt weiter der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte II“ an, der als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet festsetzt.

Diese Bebauungspläne sind als Teile der gewerblichen Gesamtentwicklung zu sehen und stellen eine sinnvolle bauliche Entwicklung in diesem Bereich von Sulzburg dar.

Anlass des neuen Bebauungsplans ist das Vorhaben der Stadt Sulzburg, auf dem im Geltungsbereich liegenden Grundstück F1St.Nr. 490 eine Einrichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zu errichten. Diese Nutzungsart ist an der Schwelle zwischen einer Anlage für soziale Zwecke und einer Wohnnutzung. Um sie unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung im Westen, Norden und Osten sowie der bestehenden Wohnnutzung im Süden planungsrechtlich in jeder Hinsicht zu ermöglichen und einen städtebaulich ausgewogene Nutzungsmischung zu erreichen, entscheidet sich die Stadt zur Festsetzung eines Mischgebiets auf den Grundstücken F1St.Nr. 489/3, 490, 490/2 und 490/1. Dies stellt sich als Kompromiss zwischen den sowohl emitierenden als auch schutzwürdigen Nutzungen im weiteren Umgriff des Plangebiets dar. Es erlaubt innerhalb des Plangebiets zugleich eine Entwicklung, die ihrerseits auf die

Umgebung Rücksicht nimmt und für Emittenten in der Umgebung keine unzumutbaren Beschränkungen mit sich bringt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach derzeitigem Stand im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Straße (K 4941)
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grüngestaltung
- Beachtung des Arten- und Lärmschutzes

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (siehe hierzu Ziffer 1.5). D. h., dass bei diesem Verfahren grundsätzlich nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage durchgeführt werden muss.



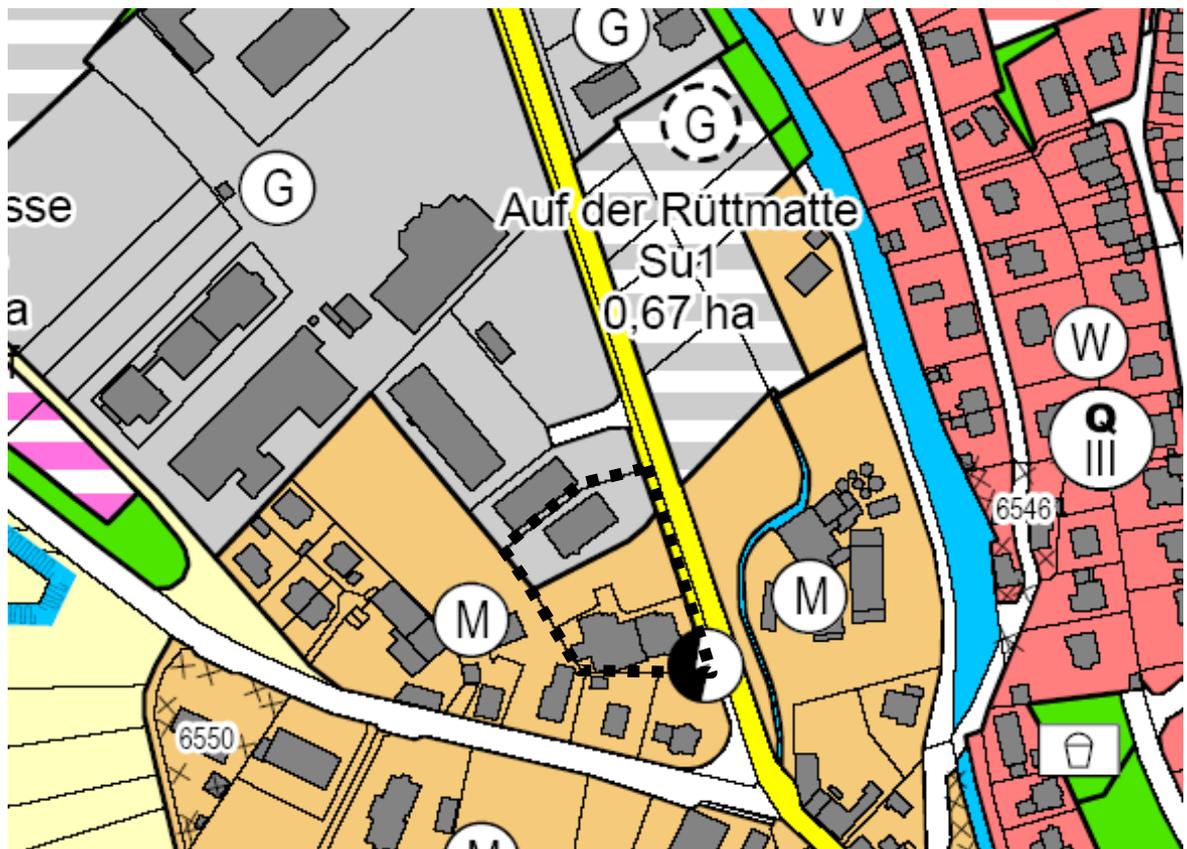
Übersicht bestehende Bebauungspläne (ohne Maßstab)



489/3) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Aus diesem Grund wird es notwendig den Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

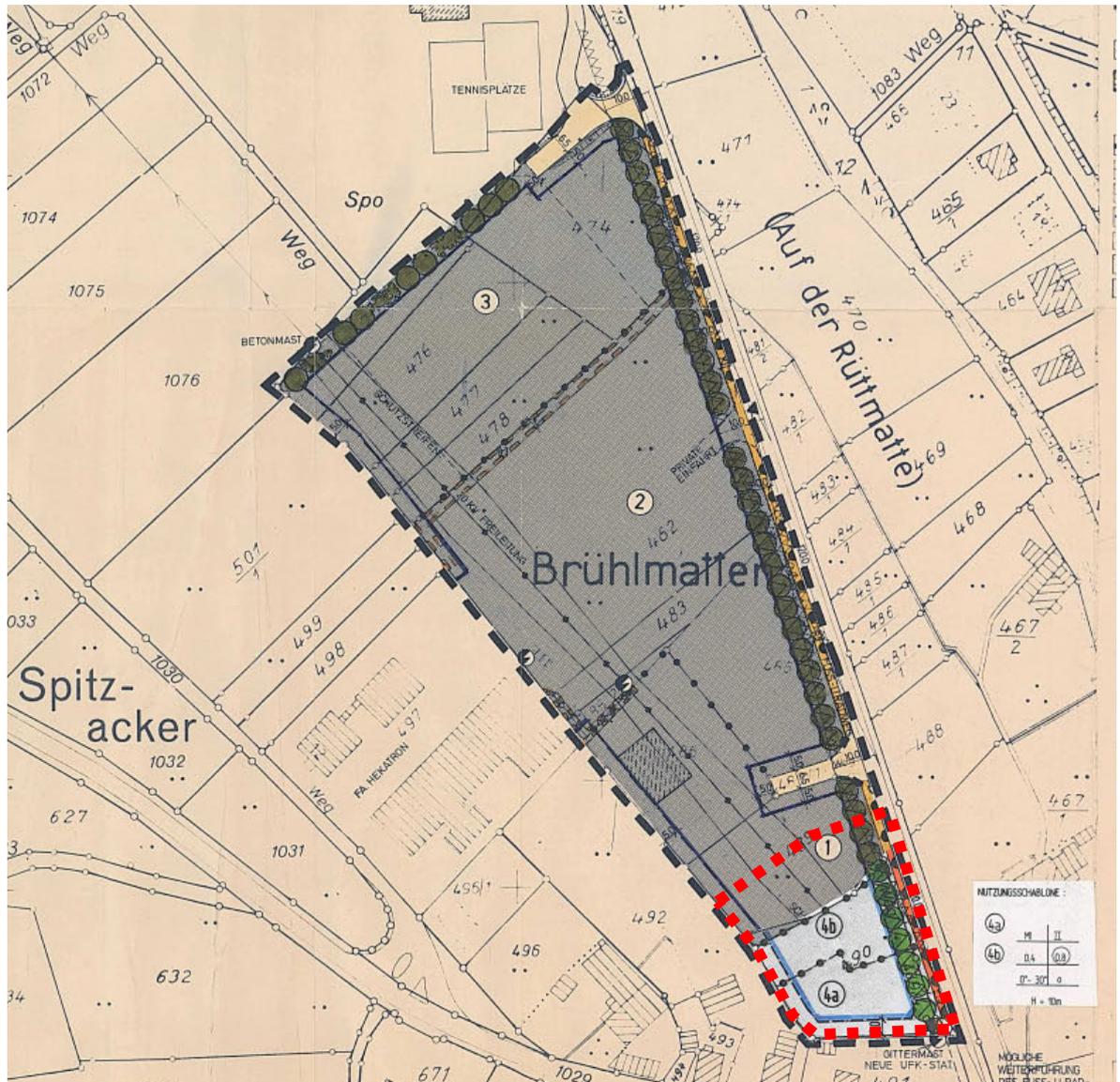
Durch die vorgesehene Änderung ist davon auszugehen, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Teilbereich von Sulzburg gewahrt bzw. nicht beeinträchtigt wird, da das Plangebiet insgesamt von geringer Größe und die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur geringfügig ist.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs

#### 1.4 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt vollständig im bestehenden Bebauungsplangebiet „Brühlmatten“ in der Fassung der letzten (1.) Änderung. Dieser Bebauungsplan wurde 19. Juni 1986 als Satzung beschlossen und trat am 20. Oktober 1986 in Kraft. D.h., dass durch den vorliegenden Bebauungsplan dieser Bebauungsplan für den maßgebenden Teilbereich überlagert wird. Dies wird in der Satzung entsprechend berücksichtigt.



Bestehender Bebauungsplan „Brühlmatten“ in der Fassung der letzten Änderung mit Überlagerungsbereich (ohne Maßstab)

## 1.5 Verfahren

Die Planaufstellung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches nachverdichtet werden soll.

Das Mischgebiet weist eine Größe von ca. 3.092 m<sup>2</sup> auf. Bei einer GRZ von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 1.855 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Bebauungsplan könnte jedoch in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem östlich der K 4941 angrenzenden Bebauungsplan „Rüttmatten II“ stehen, welcher ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan weist insgesamt eine zulässige Grundfläche von 7.394 m<sup>2</sup> auf. Zusammengerechnet ergibt sich für beide Bebauungspläne eine

Grundfläche von ca. 9.249 m<sup>2</sup>. Damit liegen diese im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden durch vorliegende Planung nach § 13a BauGB UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ in einer Entfernung ca. 200 m.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Nutzung als Mischgebiet im nördlichen Teilbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern wird dieser zu gegebener Zeit für den maßgebenden Bereich berichtigt.

## **1.6 Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

04.04.2019	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühlmatten II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB.
29.04.2019 bis 31.05.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
Anschreiben vom 18.04.2019 bis 31.05.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).

18.07.2019 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Brühlmatten II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Mischgebiet**

Der bestehende Bebauungsplan „Brühlmatten“ sieht für den südlichen Teilbereich bereits ein Mischgebiet vor. Dieses Mischgebiet wird durch das nördlich angrenzende Grundstück (Flst. Nr. 489/3) entsprechend erweitert.

Das bestehende Mischgebiet ist dahingehend nach § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert, dass im nördlichen Teilgebiet Wohnnutzungen, im südlichen Teilgebiet gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen sind. Hieran hält der jetzige Bebauungsplan nicht fest. Die bisherige Gliederung hat sich im Planvollzug als zu starr erwiesen. Sie ist auch weder notwendig noch geeignet, um insbesondere den Belangen des Immissionsschutzes im Verhältnis zu den nordwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Hierzu ist es ausreichend, Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. Durch die gewonnene Nutzungsflexibilität wird zugleich der Mischcharakter des Gebiets gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO unterstrichen.

Zur Stärkung des Stadtkerns und um negative raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt auch wegen der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand und der bestehenden Siedlungsstruktur.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um für diesen insbesondere für Wohnen und Gewerbe vorgesehenen Bereich untypische Nutzungen mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel-, und Quellverkehr ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten aller Art werden schlechthin ausgeschlossen. Gründe hierfür sind, dass einer schleichenden Gebietsveränderung (Trading-Down-Effekt) entgegengewirkt werden soll. Zudem werden im Zusammenhang mit diesen Nutzungen mögliche Störungen gerade im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung (u.a. Lärmbelästigungen, Zu- und abfahrender Verkehr insbesondere nachts) erwartet.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand bzw. den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Brühlmatten“. D. h., dass als maximale Gebäudehöhe 10,0 m bei einer Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt wird. Die Gebäudehöhe bemisst sich an der zugehörigen Erschließungsstraße (K4941) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Nutzungskennziffern entsprechen im Übrigen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Brühlmatten“ für das Grundstück Flst. Nr. 489/3. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bestand noch nicht annähernd ausgeschöpft ist, wird hierdurch auch gewährleistet, dass im festgesetzten Mischgebiet auch in der weiteren baulichen Entwicklung das Mischungsverhältnis der Nutzungen und damit der Gebietscharakter (§ 6 Abs. 1 BauNVO) gewahrt bleiben.

### **2.3 Bauweise**

Im Einklang mit der bestehenden Gebäudestruktur in diesem Teilbereich, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei dieser Bauweise sind Einzelgebäude bis zu einer Länge von 50 m mit entsprechendem Grenzabstand möglich.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um im Zusammenhang mit der Bestandssituation bzw. der städtebaulichen Absicht einen möglichst großen Spielraum bei der Anordnung der einzelnen Gebäude zu eröffnen, wird ein grundstückübergreifendes Baufenster festgesetzt, welches zu den Nachbargrenzen im Süden und Westen einen Abstand von jeweils 5 m und zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 2,5 m aufweist. Entlang der K 4941 beträgt der Abstand 10 m zum Fahrbahnrand. Ausnahme ist das aktuell geplante Gebäude, welches diesen Abstand geringfügig unterschreitet. Hierzu wurde bereits von der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt. Damit soll insbesondere den verkehrlichen Belangen entsprechend Rechnung getragen werden.

Bauteile wie Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Damit wird der individuellen Gebäudegliederung und Gestaltung weiterer Spielraum eingeräumt. Hierbei sind jedoch die einschlägigen Abstandsvorschriften nach LBO zu beachten.

### **2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Freihaltung des Straßenraumes entlang der K 4941 und der rückwärtigen Gartenbereiche insbesondere zu den benachbarten Grundstücken, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind hingegen ab der straßenseitigen Baufensterflucht (K 4941) im gesamten Mischgebiet zulässig.

Aus gleichen Gründen und um eine zu massive Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen zur benachbarten Bebauung auszuschließen, dürfen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

## **2.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß den Zielvorgaben des bestehenden Bebauungsplanes und um eine gewünschte Eingrünung des Mischgebietes bzw. eine Begrünung entlang der Kreisstraße K 4941 zu erhalten, ist entlang dieser Straße auf den privaten Grundstücken eine Baumreihe mit klein- bis mittelkronigen Bäumen zu pflanzen.

Zum Schutz bzw. Anreicherung des Grundwassers, sind Stellplatzflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung ist bei der Außenbeleuchtung nur die Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung (LED Warmweiß) zulässig.

## **2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um die Erschließung der bestehenden Tiefgarage und die fußläufige Zuwegung zum Grundstück Flst. Nr. 490/2 über das Grundstück Flst. Nr. 490 sicherzustellen, wird von der Kreisstraße K 4941 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu dessen Gunsten festgesetzt.

## **2.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch das „Büro für Schallschutz Dr. Jans“ aus Ettenheim wurde eine gutachterliche Stellungnahme im Zusammenhang mit der Betriebs- und Straßenverkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet erarbeitet.

Auf Grundlage vorliegender Informationen zu den betrieblichen Randbedingungen für das Hekatron-Betriebsareal wurde die im Plangebiet resultierende Betriebslärmeinwirkung rechnerisch prognostiziert.

Für den Beurteilungszeitraum "tags" wurde nachgewiesen, dass vor Fassaden möglicher Gebäude innerhalb der geplanten Mischgebietsfläche der hier maßgebende Immissionsrichtwert auch unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungsabsichten der Fa. Hekatron hinreichend unterschritten wird. Im Zeitraum "nachts" resultieren bei potentiellen Lärmeinwirkungsorten im Plangebiet allerdings Beurteilungspegel, die den maßgebenden Immissionsrichtwert "nachts" nicht hinreichend unterschreiten.

Eine aktive Anordnung abschirmender Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets scheidet aufgrund der Höhenlage der betroffenen Einwirkungsorte bzw. der maßgebenden Schallquellen aus. Deshalb sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie der grundsätzliche Ausschluss öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen an einzelnen Fassaden potentieller Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nrn. 489/3 vorgesehen. Auf diese Weise sollen zugleich etwaige Beeinträchtigungen der nördlich und nordwestlich des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe durch das „heranrückende“ Mischgebiet auf das unbedingt notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Des Weiteren wurde die Straßenverkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der K 4941 rechnerisch prognostiziert. Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Plangebiet eingehalten und die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 lediglich in einem straßennahen Bereich überschritten werden. Da auch hier auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden soll, sind die maßgebenden Gebäudeaußenteile mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung zu begrenzen.

Im Einzelnen wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Gestalterische Vorschriften**

Die Dachneigung orientiert sich am Bestand bzw. den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans. In diesem Zusammenhang wird eine Dachneigung von 0° bis 30° festgesetzt. Damit fügt sich die Bebauung im Hinblick auf die Dachgestaltung in den angrenzenden Siedlungsbestand ein. Durch diese relativ offenen Vorgaben, soll der spezifischen Nutzung (gewerblichen Gebäude bzw. Wohngebäude) entsprechend Rechnung getragen werden.

Die Dacheindeckung hat in den Farbtönen rotbraun bis braun oder grau bis Anthrazit zu erfolgen. Zulässig ist auch eine extensive Dachbegrünung, wobei die Begrünung auf einer Fläche von mindestens 75% erfolgen muss. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Damit wird neben der Gestaltung auch dem Klimaschutz entsprechend Rechnung getragen.

Dachaufbauten wie Gauben, Wiederkehren, Zwerchgiebel und Giebelhäuser sollen im Plangebiet insbesondere bei Wohn- und Bürogebäuden grundsätzlich möglich sein. Diese sind jedoch nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Dabei darf die Breite der Dachaufbauten insgesamt 50% der Länge der darunterliegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

Die Abstände dieser Bauteile zu Ortsgängen und First gewährleisten eine harmonische Dachgestaltung.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gelten die gleichen gestalterischen Vorschriften (Dachneigung, Dacheindeckung) wie für Hauptgebäude. Durch diese Regelungen soll insgesamt einheitliches Gesamtbild erreicht werden.

Als Beitrag zum Klimaschutz, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen.

Damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeengt wird (Tunnelwirkung), dürfen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen (K 4941) bzw. entlang öffentlicher Wege, eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen bei angrenzendem Gehweg zwischen Oberkante des Weges und bei angrenzender Erschließungsstraße zwischen Oberkante der Straße jeweils an der oberen Begrenzung der Einfriedigung.

Um zu massive Einfriedigungen auszuschließen, sind Sockel und Mauern ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Als ortsuntypisches Material, ist die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung nicht zulässig.

Zur Sicherung von Grünanteilen, welche sich positiv auf die Grundstücksgestaltung auswirken, sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen bzw. Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen, Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

### **3.2 Stellplatzverpflichtung**

Entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg, ist pro Wohneinheit gemäß Landesbauordnung (LBO) ein Stellplatz nachzuweisen. Diese Stellplatzzahl wird an dem Standort auch im Zusammenhang mit der geplanten Anschlussunterkunft als angemessen erachtet. Hinzu kommt, dass die Stadtmitte mit den Infrastruktureinrichtungen fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist und sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Bushaltestelle befindet.

## **4 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Wie bisher schon zulässig bzw. genehmigt, wird das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation in der Kreisstraße K 4941 zugeleitet. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **5 UMWELTBELANGE**

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Umweltbeitrag des Büros Wermuth bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Neben dem Umweltbeitrag wurde vom Büro Wermuth ergänzend eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung durchgeführt. Zusammenfassend können die vorhandenen Gehölze und Gebäude als potentielle Bruthabitate für Vögel dienen. Bei einer Ortsbeurteilung wurden aber keine Nester vorgefunden. Bei den Vögeln wird die wertgebende Art „Haussperling“ als potentieller Brutvogel eingestuft. Als Vermeidungsmaßnahme der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist die zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen sowie die zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen an Gebäuden auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. vom 01. Oktober bis 28.02./29.02. zu berücksichtigen. Im Einzelnen wird auf die artenschutzfachliche Potentialabschätzung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

**6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebiet im Siedlungszusammenhang, das nachverdichtet wird. Insofern sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

**7 ANBAUBESCHRÄNKUNG**

Entlang der K 4941 ist im bestehenden Bebauungsplan „Brühlmatten“ eine Anbaubeschränkung festgesetzt. Entsprechend der erfolgten Abstimmung mit der zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde, kann aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen auf diese Anbaubeschränkung verzichtet werden.

**8 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gegeben und erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Sulzburg von der K 4941.

**9 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

**10 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Mischgebiet (MI)	ca. 3.092 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	ca. 223 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgung	ca. 27 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	ca. 65 m <sup>2</sup>
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 3.407 m <sup>2</sup>

**11 KOSTEN**

Durch den Bebauungsplan fallen keine weiteren öffentlichen Erschließungskosten an.

Stadt Sulzburg, den 16.09.2019

Dirk Blens  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Seite 14 von 14

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Stadt Sulzburg, den 16.09.2019

Dirk Blens  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 18.09.2019.

Stadt Sulzburg, den 18.09.2019

Dirk Blens  
Bürgermeister