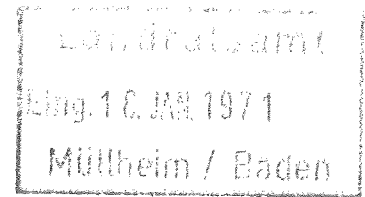


## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für die Gewanne KUTTELACKER und KAPELLEMATTEN  
der Stadt Sulzburg/Landkreis Müllheim



### I. ALLGEMEINES:

Wie bereits in der Behördenvorbesprechung am 20.2.1970 ausgeführt, beabsichtigt die Stadt Sulzburg für ortsansässige Gewerbebetriebe, welche innerhalb der Stadt keine Ausdehnungsmöglichkeiten mehr besitzen, und für neu Hinzukommende ein GEWERBEGEBIET am nordwestlichen Stadtrand auszuweisen. Im Zuge dieser, die wirtschaftlichen Existenzen fördernden Maßnahmen soll weiterhin südlich der Landesstraße Nr. 125 die dort bereits im Ansatz vorhandene Bebauung städtebaulich geordnet und zusammengefügt werden. Gemäß der in der Behördenvorbesprechung gemachten Empfehlung wird dieser Bereich als MISCHGEBIET ausgewiesen.

Das GEWERBEGEBIET (A - B - H - G) ist nahezu eben; das MISCHGEBIET (D - E - F) weist südlich der Landesstraße in der für eine mögliche Bebauung ausgewiesenen Zone eine mittlere Höhendifferenz von ca. 3,00 auf (322,50 - 326,00 m ü. NN.)

In dem der Straße zugewandten ebeneren Teil sind die Betriebsräume, im Hangbereich die dazugehörigen Wohngebäude disponiert, welche talseitig 2-geschossig, hangseitig 1-geschossig auszubilden sind.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits gegeben; der erforderliche Ausbau soll gemäß Projektierung erfolgen. Die Einmündung der KUTTELASSE in die Landesstraße Nr. 125 wurde im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lörrach entwickelt (vgl. hierzu Schreiben des Straßenbauamtes vom 26.2.1970 und § 11 Ziffer (4) der Bebauungsvorschriften)

Die tiefbaumäßige Versorgung des Baugebietes ist teilweise vorhanden; die noch auszubauenden Maßnahmen sind technisch ohne Schwierigkeiten durchführbar.

Beide Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan der Stadt Sulzburg vom Jahre 1967 bereits planerisch erfasst.

II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE:

Der Bereich nordostwärts der KUTTELGASSE ( A - B - H - G ) wird als GEWERBEGEBIET - GE - § 8 BauNVO, der südlich der Landesstraße Nr. 125 gelegene Bereich als MISCHGEBIET - MI - § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Nettobaulandfläche beträgt:

GEWERBEGEBIET	1,2308 ha	
MISCHGEBIET	1,3271 ha	
Straßenanteil	0,1631 ha	= ca. 6 %
Öffentl. Grün	<u>0,0155 ha</u>	

Bruttobaulandfläche insgesamt 2,7365 ha

Im MISCHGEBIET sind an Gebäuden vorgesehen:

3 Wohn- und 3 Betriebsgebäude.

III. KOSTEN:

Die verkehrliche und tiefbaumäßige Resterschließung ist nach den Angaben des beauftragten Ing.-Büros Hagen + Gramer, Freiburg durchführbar. Die Straßenlängsschnitte, die Lage und die Dimensionierung der Versorgungsleitungen werden von dem o.a. Ing.-Büro durchgeführt und den Unterlagen dieser Feststellungspläne beigeheftet.

Die Kosten der Erschließung dieser städtebaulichen Maßnahmen belaufen sich lt. Aufstellung des Ing.-Büros Hagen + Gramer vom 13.4.1970 auf:

1. Wasserversorgung	DM	16.000,00
2. Oberflächenentwässerung	DM	41.800,00
3. Schmutzwasserkanalisation	DM	15.000,00
4. Straßenherstellung	<u>DM</u>	<u>83.000,00</u>
Summe Erschließungskosten	DM	155.800,00
		=====

IV. BEABSICHTIGTE MAßNAHMEN:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/Grenzregelung/

Enteignung/Erschließung/ Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Sulzburg, den 12. Jan. 1971

Der Ortsplaner:

DIPL.-ING. WILLY PFEFFERLE  
FREIER ARCHITECT  
ARCHITEKTENLISTE BADEN-WÜRTTEMBERG NR. 6117  
7812 BAD KROHNEN  
SCHWARZWALDSTR. 32, TEL. 07633/3419



*[Handwritten signature]*  
.....  
Bürgermeister

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Kuttelacker-Kapellematten"  
in Sulzburg

### A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
(BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962  
(BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-  
verordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung  
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbau-  
ordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.  
Bl. S. 151) (LBO)

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird  
in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und  
Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Ein-  
tragung im Gestaltungsplan.

##### § 2

##### Ausnahmen

(1) Soweit in § 6 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind  
diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Soweit in § 8 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

### § 3

#### Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### § 8

##### Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

### IV. Baugestaltung

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,00 m

- (2) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt.

(3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind: 0 - 28°

Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

(5) Ein Kniestock ist nur zulässig bis 0,30 m.

Gemessen zwischen OK. der Decke und dem Schnittpunkt der Aussen-  
seite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.

(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

## § 10

### Garagen

(1) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einer flachen Dachdecke zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

## § 11

### Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung

Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung

Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

(3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Müllheim vom 6.2.1966.

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich "Mittelgasse" - "Landesstraße Nr. 125" (vgl. Punkt "B") von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

28. Dez. 1972

~~26. Oktober 1972~~

Sulzburg, den.....



*D. W. ...*

.....  
Unterschrift



## S A T Z U N G

Der Gemeinde 7811 Sulzburg über die Bebauungsplan-Änderung "Kuttelacker-Kapellematten"

Der Gemeinderat hat am 23. Dezember 1987 die Bebauungsplan-Änderung für das Gebiet "Kuttelacker-Kapellematten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253) /

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO) vom 30.07.1981 (BGB1. I S. 833)

§ 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (Ges.B1.S. 770)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1975 (Ges.B1.S. 129) i.d.F. der Bekanntgabe vom 22.12.1975 (Ges.B1.S. 1 ff), zuletzt geändert am 29.06.1983 (Ges.B1.S. 229)

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

der Zeichnerische Teil sowie die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes genehmigt vom Landratsamt Müllheim am 29. Dezember 1972

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 23. Dezember 1987 wird der unter § 1 genannte Bebauungsplan in einem Teilbereich durch das Deckblatt geändert.

Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend geändert.

§ 3

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1:1000  
vom 26. März 1970  
genehmigt am 29. Dezember 1972
2. Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
vom 23. Dezember 1987
3. Bebauungsvorschriften  
vom 28. Dezember 1972  
i.d.F. vom 23. Dezember 1987

Beigefügt sind:

- Begründung
- Übersichtsplan

§ 4

Änderung der Bebauungsvorschriften

§ 9 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften wird wie folgt ergänzt:

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bei 3-geschossigen Gebäuden 12,5 m nicht überschreiten (Flst. Nr. 497, jetzt Teilfläche von Grundstück Flst. Nr. 482).

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.V. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzburg, den 23. Dezember 1987



*Wattung*  
Bürgermeister

23.12.1987

Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Sulzburg  
"Kuttelacker-Kapellematten"

---

## B e g r ü n d u n g

### 01.0 Allgemeines

#### 01.1 Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück Lgb.Nr. 497 (im rechtskräftigen Bebauungsplan noch bestehend aus den Grundstücken Lgb.Nrn. 497 und 497/1 der Firma Hekatron).

Die genaue Abgrenzung des Gebiets der Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 23.12.1987.

#### 01.2 Gegenstand der Änderung

Im nördlichen Grundstücksteil des Grundstücks Lgb.Nr. 497 soll eine 3-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 anstelle der bisher festgesetzten 2-geschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden.

#### 01.3 Anlaß und Begründung der Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im wichtigen Randbereich der Bebauung zu sichern.

Mit der Änderung soll eine Abstimmung und Angleichung an die Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Brühlmatten" erfolgen.

Anlaß der Änderung ist die aktuelle Erweiterungsabsicht der Firma Hekatron um ein drittes Bürogebäude im Norden des Grundstücks Lgb.Nr. 497. Die Erweiterung dient der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze, sowie der Neueinrichtung von 20 - 30 neuen Arbeitsplätzen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da

- die für die Erweiterung der Firma Hekatron notwendige Fläche nicht in einem nur 2-geschossigen Baukörper untergebracht werden kann,
- das vorhandene Bürogebäude 2 entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits als 3-geschossiges Gebäude errichtet wurde, und
- der Verlauf der Baugrenzen auf den nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan "Brühlmatten" abgestimmt werden soll.

Die Festsetzung der höheren Geschoßzahl ist vertretbar, da

- bereits das Bürogebäude 2 auf einem Geländeniveau liegt, das um etwa eine Geschoßhöhe niedriger ist als das Bürogebäude 1,

23.12.1987

Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Sulzburg  
"Kuttelacker-Kapellematten"

---

- gemäß dem vorliegenden Bauantrag das geplante neue Bürogebäude der Firma Hekatron um lediglich ca. 1,0 m höher ist als das bestehende Bürogebäude 2,
- die erforderlichen seitlichen Grenzabstände eingehalten werden, und
- der nordöstlich angrenzende Bebauungsplan "Brühlmatten" im unmittelbar anschließenden Bereich ebenfalls eine 3-geschossige Bauweise zuläßt.

02.0 Verfahren

02.1 Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt gem. § 3 (2) Bau GB (öffentliche Auslegung) und § 4 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

02.2 Zu beteiligende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald / Amt 41
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald / Untere Naturschutzbehörde
- Gewerbeaufsichtsamt

*Hattwig*

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 18. Feb. 1988  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Ramminger*  
gez. Piepenburg  
Begl. Ramminger

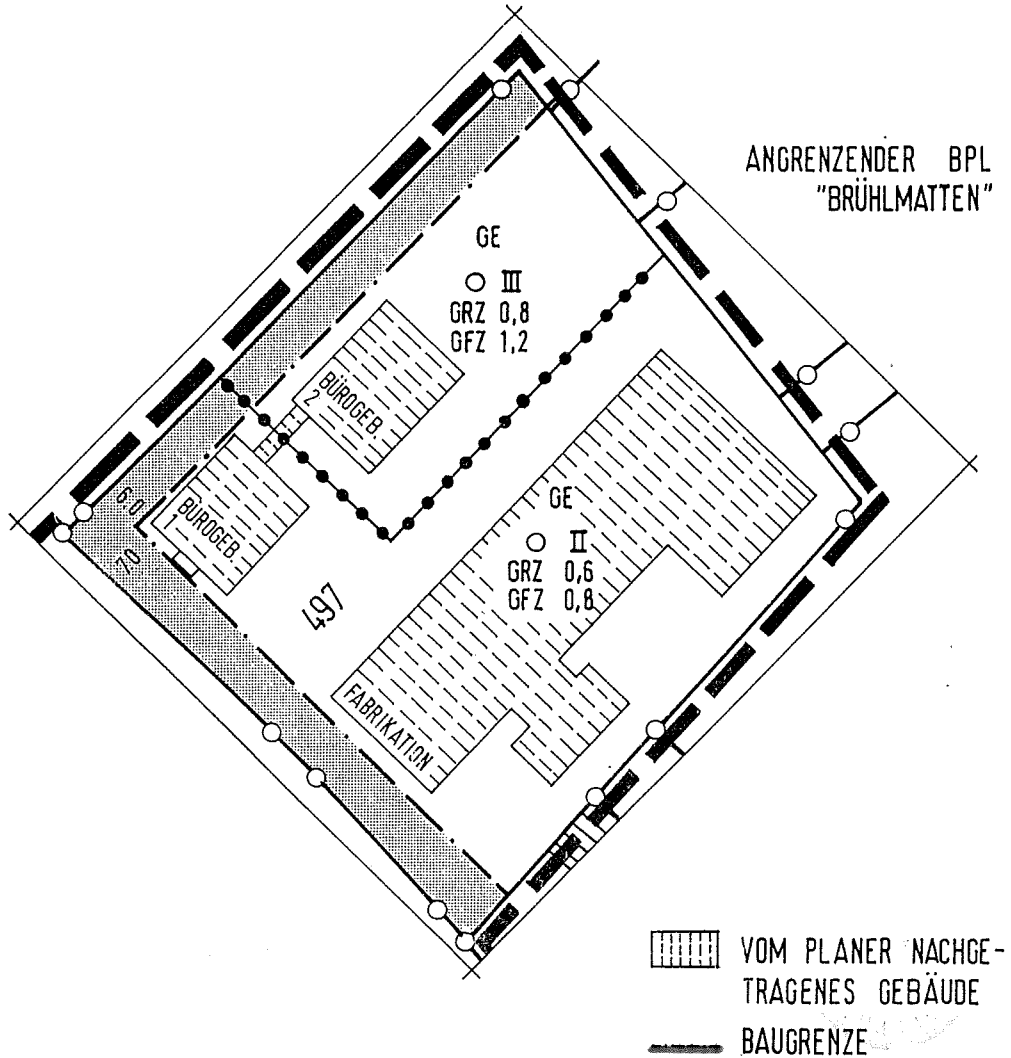
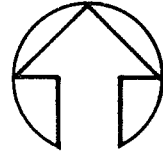
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

7811 Sulzburg (Ausgefertigt), den 22. April 1988



*Hattwig*  
Hattwig, Bürgermeister

DECKBLATT VOM 23.12.1987



DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SULZBURG  
GEBIET: "KUTTELACKER - KAPELLEMATTEN" M. 1: 1000

SULZBURG,  
DER BÜRGERMEISTER:

*Wattung*

FREIBURG,  
DER PLANVERFASSER:

Büro für Architektur und Städtebau  
**Körber·Barton+Partner**

7800 Freiburg · Schwabentorring 12

STADT SULZBURG

S a t z u n güber die 2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Kuttelacker-Kapellematten"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg

am 02.04.1992

die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kuttelacker-Kapellematten" (vom 26.03.70/28.12.72, zuletzt rechtsgültig in der 1. Änderungsfassung vom 23.12.87) für den südwestlichen Teilbereich von Grundstück FlSt.Nr. 482 als Satzung beschlossen.

## § 1

## Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.S.132) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833) -- PlanzV 81
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GB1.S.770, Ber.GBl.1984 S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GB1.S.51) und vom 22.02.1988 (GB1.S.55) -- LBO

§ 2  
Gegenstand der Änderung

2

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes im südwestlichen Teilbereich von Grundstück Flst.Nr. 482, ehemals Flst.Nr. 497.

§ 3  
Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Zeichnerischer Teil M. 1:1000<br>mit Deckblatt | vom 26.03.1970 |
| zur 2. Änderung des Bebauungsplanes               | vom 02.04.1992 |
| 2. Bebauungsvorschriften<br>in der                | vom 28.12.1972 |
| 1. Änderungsfassung (Ergänzung)                   | vom 23.12.1987 |

§ 4  
Beifügungen des geänderten Bebauungsplanes

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| 1. Begründung                 | vom 12.01.1971 |
| 2. Begründung zur 1. Änderung | vom 23.12.1987 |
| 3. Begründung zur 2. Änderung | vom 02.04.1992 |
| 4. Übersichtsplan M. 1:5000   | vom 13.01.1969 |

§ 5  
Außerkräftsetzungen

Die im Bebauungsplan "Kuttelacker-Kapellematten" vom 26.03.1970/28.12.1972 i.d.F. vom 23.12.1987 für den o.g. Änderungsbereich getroffenen zeichnerischen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieser Änderung außer Kraft gesetzt.

§ 6  
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser satzung zuwiderhandelt.

§ 7  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Sulzburg, den 2. April 1992  
Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

— Angezeigt —

gem. § 11 BauGB

24. JUNI 1992

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*[Handwritten signature]*  
Ramminger

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Ausgefertigt: 1. JULI 1992  
Sulzburg, den

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*



STADT SULZBURG

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

"Kuttelacker-Kapellematten"

Anlaß der Änderung:

Anlaß der Bebauungsplan - Änderung ist die beabsichtigte Aufstockung des im südöstlichen Änderungsbereich vorhandenen Betriebsgebäudes der Firma Hekatron.

Das Obergeschoß des (zweigeschossigen) südlichen Gebäudeteils soll nach Norden weiter geführt werden, sodaß wegen des nach Norden abfallenden Geländes ein dreigeschossiger Gebäudeteil entsteht, der eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse erforderlich macht.

Der Betrieb ist auf diese bauliche Erweiterung dringend angewiesen.

Begründung einzelner Festsetzungen:

1. Mit der Festsetzung einer insgesamt dreigeschossigen Bauweise soll die o.g. Aufstockung ermöglicht werden und der Bebauungsplan an die sonst ausnahmslos dreigeschossig vorhandene Bebauung angepaßt werden.
2. Die damit erforderliche Neufestsetzung des Nutzungsmaßes (GRZ 0,6 entsprechend dem bisher zweigeschossigen Bereich und GFZ 1,2 entsprechend dem bislang schon dreigeschossigen Bereich) erfolgt aus Gründen der Vereinfachung in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Bebauungsplan "Brühlmatten".
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist lediglich der Grundstücksteil von FlSt.Nr.482 heranzuziehen, der sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet.
4. Um durch die Erhöhung der zulässigen Geschoßzahl Beeinträchtigungen für die südöstlich angrenzenden nichtgewerblichen Bereiche zu verhindern, wurde hier zusätzlich eine Baugrenze festgesetzt.
5. Wegen des im Änderungsbereich vorhandenen ca. 60 m langen Gebäudes wurde die Bauweise insofern neu festgesetzt, als entsprechend der offenen Bauweise seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, die Gebäudelänge jedoch mehr als 50 m betragen darf.

## Hinweise:

- Das Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, (Tel. 0761/205-2781), ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten.
- Das Wasserwirtschaftsamt Freiburg (Stna. vom 13.12.90) weist darauf hin, daß sich ca. 150 m nordwestlich auf Flst.Nr.1035 alte Müllablagerungen befinden, deren Auswirkungen auf die Umwelt nicht bekannt sind.

Mit der vorliegenden Deckblattänderung werden die Festsetzungen des Deckblattes aus der 1. Änderung außer Kraft gesetzt. Die im Zuge der 1. Änderung vorgenommene Ergänzung der Bebauungsvorschriften (Gebäudehöhe bei dreigeschossiger Bauweise im Mittel max. 12,5 m) bleibt von dieser Änderung unberührt.

Rheinfelden, den 02.04.1992  
Entwurf+Planfertigung

BÜRO BEHRLE  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL.: 07623 - 8208  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
7888 RHEINFELDEN

Sulzburg, den 02.04.1992  
Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Ausgefertigt: 1. JULI 1992  
Sulzburg, den

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

24. JUNI 1992

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*[Handwritten signature]*

Ramminger

STADT SULZBURG  
2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KUTTELACKER - KAPELLEMATTEN"  
- VERFAHRENSDATEN -


---

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
gem. § 2 Abs.1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 06.09.1990  
die Änderung des Bebauungsplanes  
beschlossen.


Der Bürgermeister  
 *[Handwritten Signature]*

OFFENLEGUNG  
gem. § 3 Abs.2 BauGB  
Gemeinderatsbeschluß vom 20.09.1990  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Be-  
gründung hat für die Dauer eines Monats  
vom 29.10.1990 bis 29.11.1990  
(einschließlich) öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung  
wurden am 15.10.1990 ortsüblich bekannt

Der Bürgermeister  
 *[Handwritten Signature]*

SATZUNGSBESCHLUSS  
gem. § 10 BauGB

Gemeinderatsbeschluß vom 02.04.1992

Der Bürgermeister  
 *[Handwritten Signature]*

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES  
gem. § 11 Abs.1 BauGB  
an das Landratsamt  
Freiburg am 5. MAI 1992

Der Bürgermeister  
 *[Handwritten Signature]*

RECHTSKRAFT  
gem. § 12 BauGB  
durch Bekanntmachung vom 4. JULI 1992

Der Bürgermeister  
 *[Handwritten Signature]*