

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 **Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen** (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)
 - 1.1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.
 - 1.1.1.2 **Festsetzungen zu Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 1.1.1.2.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA für Einzelhäuser auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.
 - 1.1.1.2.2 Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
 - 1.1.1.2.3 Die Zahl der Wohneinheiten im nördlich des Wendehammers liegenden Baufenster (siehe Kennzeichnung im Plan) wird auf max. 6 Wohneinheiten festgesetzt.
 - 1.1.3 **Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen** (§§ 14, 23 BauNVO)
 - 1.1.3.1 Nebenanlagen gem. § 52 (1) LBO im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
 - 1.1.4 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster oder in den ausgewiesenen Garagenzonen zulässig.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB, § 74 LBO)
 - 1.2.1.1 Die im Plan eingetragenen maximalen Traufhöhen (gemessen in Meter üNN) dürfen nicht überschritten werden.
 - 1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.
 - 1.2.2 **Garagen in Vollgeschoßen** (§ 21a BauNVO)
 - 1.2.2.1 Garagen in Vollgeschoßen bleiben bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßfläche unberücksichtigt.

- 1.3 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§§ 22, 23 BauNVO)
- 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.
- 1.3.2 Die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2 m überschritten werden.
- 1.4 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)
- 1.4.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind klein- bis großkronige Bäume (vgl. Anhang: Vorschläge zur Pflanzenauswahl) zu pflanzen.
- 1.4.2 Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume des Plangebiets sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.4.3 Bei unvermeidbarer Beanspruchung eines mit Planzerhalt gekennzeichneten Baumes
- sind beim Verlust eines sehr hochwertigen Baumes je zwei mittel- bis großkronige Bäume
 - ist bei Verlust eines hochwertigen Baumes je ein mittel- bis großkroniger Baum
- als Ersatz zu pflanzen.
- 1.4.4 Der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße ist als Landschaftsrasenfläche auszubilden und mit 4 kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Hierbei ist auf eine ordnungsgemäße Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke zu achten.
- 1.4.5 Die in der Bachaue gelegene Seggen/Hochstaudenflur ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4.6 Die Pflanzung von Nadelgehölzen (außer Eibe) und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.
- 1.4.7 Unter Anrechnung bestehender Bäume bzw. Pflanzgebote sind pro Grundstück 1 mittel- bis großkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume sowie je 250 m² Grundstücksfläche 1 Großstrauch und 10 Deck- oder Ziersträucher (vgl. Pflanzliste Anhang) zu pflanzen.
- 1.4.8 Mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist als unversiegelte und begrünte Fläche zu gestalten.
- 1.4.9 Enlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze ist entsprechend der Planzeichnung ein ca. 2 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und landschaftstypischen Deck- oder Ziersträuchern (vgl. Pflanzliste Anhang) zu pflanzen.
- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.5.1 In der Bachaue sind tümpelartige Kolke anzulegen. Zusätzlich zu der vorhandenen Bepflanzung sind Ergänzungspflanzungen mit den im Anhang aufgeführten Arten vorzunehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen (Veränderung der natürlichen Bodenstruktur) sind in der Bachaue nicht zulässig.
- 1.5.2 Die unverschmutzten Oberflächenabwässer der an den Bachlauf angrenzenden Grundstücke sind in den Bachlauf abzuleiten.

1.6 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

1.6.1 Für die im Plan gekennzeichneten Grundstücke wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht den Vorschriften der offenen Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser.

1.6.2 Für Garagen wird festgesetzt, daß diese gegenüber Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen vor Außenwänden der Gebäude errichtet werden dürfen, wenn sie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 5.50 m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe von nicht mehr als 4.50 m über der festgesetzten Fußbodenhöhe haben, sowie die Wandgrenzen an den einzelnen Nachbarflächen nicht größer als 36 m² sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der Landesbauordnung unverändert.

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer sind als reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand an Traufe und Giebel auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.2 Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung von 35°-45° aufweisen.

2.1.3 Dachaufbauten sind nur bis zur Hälfte der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß, gemessen von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

2.1.4 Der Dachansatz von Dachaufbauten muß, gemessen parallel zur Dachfläche von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Sofern Garagen und Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude bzw. in das Gelände einbezogen werden, sind sie mit einem Dach zu versehen, dessen Neigung, Form und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht.

2.2.2 In den Hang eingestellte Garagen sind als Flachdachgaragen mit Erdüberdeckung und Begrünung auszubilden.

2.3 **Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.3.1 Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Antenne zulässig.

2.3.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.4 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.5 **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Außenanlagen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Wegflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist.

2.5.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

2.6.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Bodenfunde

3.1.1 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 Fernmeldetechnische Versorgung

4.1.1 Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

4.1.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-6610, Fax, 0761/ 284-6699 so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.2 Wasserwirtschaft

(Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

4.2.1 Abwasser

4.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Mischwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

4.2.1.2 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

4.2.1.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

4.2.1.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der

Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.2.2 Grundwasserschutz

4.2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus wasserundurchlässigem Material herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen zu versehen.

4.2.2.2 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

4.2.2.3 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

4.3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

4.3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

4.3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

4.3.2.1 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

4.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4.3.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

4.3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Abfallentsorgung

4.4.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

4.4.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

4.4.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.5 Benachbarte Altlastenverdachtsflächen

4.5.1 Südlich des Plangebiets befindet sich die altlastenverdächtige Fläche KIWI-Nr. 06546, ehemaliges Gaswerk der Stadt Sulzburg. Nach der flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtigter Flächen sind zwar keine Auswirkungen auf die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke zu erwarten, bei Auffälligkeiten ist jedoch das Landratsamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.

4.6 Baugrund

4.6.1 Bei der Anlage von tiefen Geländeeinschnitten oder bei der Anlage von künstlichen Aufschüttungen können insbesondere bei Schichtwasserführung Instabilitäten auftreten. Im Zweifelsfall ist eine Baugrunduntersuchung einzuholen.

4.7 Energieversorgung

4.7.1 Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

4.8 Zusätzliche Maßnahmenvorschläge des Grünordnungsplans

4.8.1 Zur Errichtung von Zisternen auf Privatgrundstücken vgl. Hinweise zum Grundwasserschutz.

4.8.2 Herstellung einer Fußwegverbindung und offener Wasserführung zum Erlenweg und Kastellbergweg.

4.8.3 Durch eine Dach- und Fassadenbegrünung können die negativen Folgen der Flächenversiegelung ausgeglichen werden.

4.9 Immissionen

4.9.1 Da das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten.

Stadt Sulzburg, den 25. APR. 1996



Wehrle
Bürgermeister

Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körper • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anhang:

Aus dem Grünordnungsplan übernommene Pflanzliste

Großkronige Bäume für die Straßenbepflanzung

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoaccacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß unveredelt u. veredelt
Prunus cultivar	Vered. Hochstammkirsche

Klein- bis Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata "Paul Scarlet"	Rotdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugelakazie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Ebersche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus domestica	Hauszwetschge
Malus cultivar	Vered. Hochstamm-Apfel

Einheimische Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleja davidii	Sommerflieder
Ilex aquifolium	Stechplame
Mespilus germanica	Mispel
Juniperus communis	Wacholder
Ribes Arten	Johannisbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Daphne mezereum	Seidelbast
Buxus sempervirens	Buchsbaum

Flächenpflanzung (Stauden) und Bodendecker:

Hedera helix	Efeu
Hypericum spec.	Johanniskraut
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Vinca minor/major	Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Aster amellus	Kalkaster
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Iris germanica	Schwertlilie
Luzula spec	Simsen
Lysimachia punctata	Fleberich
Aruncus dioicus	Geisbart

Molinia caerulea	Pfeifengras
Salvia spec.	Salvie
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphitum spec.	Beinwell
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze
Gallium oderatum	Waldmeister

Kletterpflanzen für Zäune u. Fassaden:

Wisteria sinensis	Glyzinie
Polygonum -Arten	Knöterich
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis montana rubens	Anemonen Waldrebe
Clematis jackmanii	Großblumige Waldrebe
Lonicera heckrottii	Geisblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Vitis americana	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus "Veichii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wein
Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

1 PLANUNGSANLASS

- 1.1 Seit Ende der 80er Jahre verschärft sich in der Stadt Sulzburg das Verhältnis zwischen der Nachfrage nach und dem Angebot an verfügbaren Wohnbauflächen. Mittlerweile steht so gut wie kein Bauplatz mehr zur Verfügung, um den weiter angewachsenen örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu befriedigen.
- 1.2 Die im Jahre 1983 zur Rechtskraft gelangte 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Müllheim-Badenweiler stellt neue Wohnbauflächen vor allem im Bereich "Salzmatten" dar.
- 1.3 In diesem Bereich hat eine private Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Sulzburg Grundstücke mit dem Ziel der Wohnbauentwicklung für die ansässige Bevölkerung erworben. Die Stadt Sulzburg hat mit dieser Gesellschaft einen Städtebaulichen Vertrag nach Maßgabe des § 6 BauGB-MaßnG 1a abgeschlossen.
- 1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplans "Salzmatten II" soll diese angestrebte Wohnbauentwicklung planungsrechtlich einleiten und sichern, um dem äußerst dringenden Wohnbauflächenbedarf der Stadt Sulzburg nachzukommen.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet "Salzmatten II" liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Sulzburg.

Es wird begrenzt:

- im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1048, 1089 und 1090 (außerhalb des Planungsgebietes);
- im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 443/7, 443/8, 443/9 und 452/4 (außerhalb);
- im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 449, 448/3, 455 sowie 406 (außerhalb);
- im Osten durch den Neubergweg, Flst.-Nr. 966 (außerhalb).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Es handelt sich um einen landschaftlich exponierten und stark geneigten Hang. Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht und von Westen nach Osten stark an.

3 PLANUNGSZIELE

- 3.1 Es ist allgemeines Ziel der Planung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der vorgegebenen Situation angemessene, inhaltlich abgestimmte städtebauliche Konzeption zu schaffen, die insbesondere verkehrliche, landschaftsökologische, funktionale und baulich-gestalterische Aspekte umfaßt.
- 3.2 In funktionaler Hinsicht soll die Art der baulichen Nutzung insbesondere auf die zu realisierenden Wohnformen geprüft werden.
- 3.3 In baulich-gestalterischer Hinsicht wird das Maß der baulichen Nutzung untersucht, das heißt das Maß der baulichen Verdichtung, die Gliederung der Baukörper, ihre Einfügung in die Topographie und in die baulich-landschaftliche Umgebung sowie die Höhenentwicklung und die bauliche Gestaltung der Baukörper.
- 3.4 Lage, Orientierung und Aussicht verleihen dem Plangebiet höchste potentielle Attraktivität und Wohnqualität. Das Plangebiet soll aufgrund dieser Eigenschaf-

ten eine gestalterisch hochwertige bauliche Arrondierung und Ergänzung des heutigen nördlichen Ortsrands der Stadt Sulzburg darstellen.

4 VERFAHREN

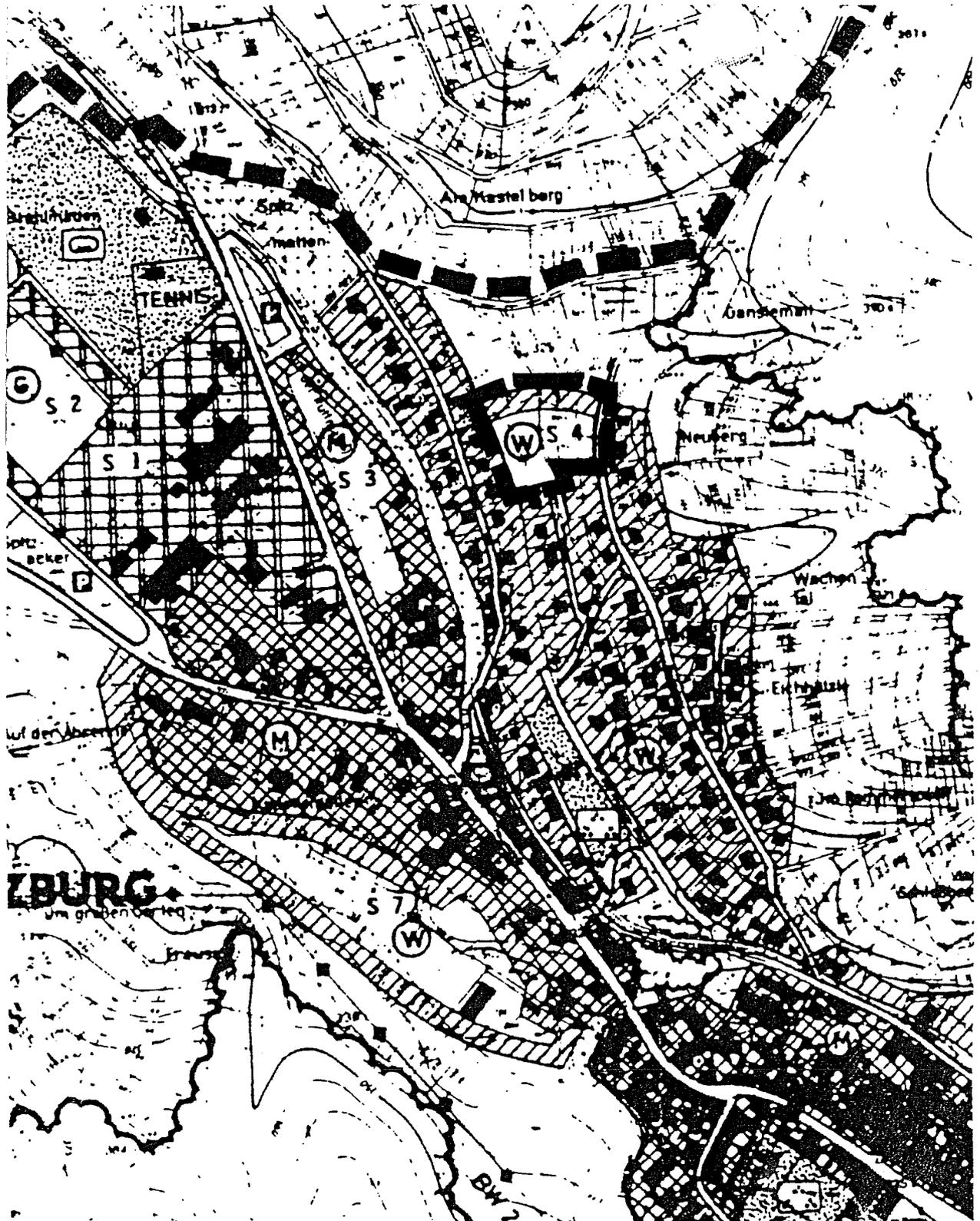
- 27.04.95: Gemeinderat:
Aufstellungsbeschluß.
- 27.04.95: Gemeinderat:
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs. Beschluß frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 24.05.95 bis
30.06.95 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sowie Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
- 05.10.95: Gemeinderat:
Billigung des auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänderten Bebauungsplanvorentwurfs. Offenlagebeschluß.
- 06.11.95 bis
20.12.95 Offenlage: Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 25.04.1996 Gemeinderat:
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage.
- 24.10.1996 Gemeinderat:
Satzungsbeschluß.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 5.1 Der Planbereich "Salzmatten II" ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Angaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler ist die Offenlage des Flächennutzungsplans durchgeführt worden und der Beschluß über die Bedenken und Anregungen bereits gefaßt. Insofern ist die formelle Planreife des Flächennutzungsplans gegeben. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M 1 : 5.000



6 **VERKEHR**

6.1 **Äußere und innere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch die schon bestehenden Straßen Neubergweg und Salzmatten an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Da die Gemeinde anstrebt, die innere Verkehrserschließung so kostengünstig und flächensparend wie möglich anzulegen, werden die vorhandenen Straßen Neubergweg und Salzmatten als Erschließungsstraßen genutzt und gegebenenfalls erweitert. Die im inneren des Plangebiets gelegenen Bauflächen werden durch einen kurzen Stich mit Wendeplatte erschlossen, der eine Fortführung der schon bestehenden Stichstraße Salzmatten darstellt. Der in westliche Richtung verlaufende Erschließungsstich wird derart dimensioniert, daß bei einer westlich anschließenden Bebauung eine Erschließung über diesen Weg möglich ist. Da dies nicht in naher Zukunft geplant ist, wird ein im Plan eingezeichneter Streifen der Erschließungsstraße vorerst als Grünstreifen ausgebildet. Über diesen Grünstreifen können die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden.

7 **GRÜNORDNUNG**

7.1 **Allgemeines**

Nach der Neufassung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5, 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese laut § 9 (1) BauGB durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschafts- und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Art und des Umfangs der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde ein Grünordnungsplan (landschaftsökologischer Beitrag zum Bebauungsplan) durch das Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. P. Jenne/Bad Krozingen, erarbeitet und dessen Ergebnisse innerhalb der Abwägung in den Bebauungsplan aufgenommen und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, daß nicht nur die Grundsätze der Bauleitplanung, sondern auch die natürlichen Gegebenheiten sowie die Belange der Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Dazu gehören neben den generellen Belangen des Umweltschutzes, der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasserhaushalt und Klima) auch die Aspekte der Landschaft als Erholungsraum sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

7.2 **Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen**

Flächenverbrauch

Die Flächenversiegelung durch die Bebauung von insgesamt ca. 50 % der Gesamtfläche (ca. 0,35 ha) stellt den größten Eingriff des geplanten Vorhabens auf den Naturhaushalt dar, der durch landschaftspflegerische Maßnahmen nicht auszugleichen ist.

Flora/Fauna

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird ein wertvolles, jedoch bereits vorbelastetes Gebiet beansprucht. Durch den Erhalt ökologisch bedeutsamer Einzelbäume, peripherer Baumgruppen und der kleinen Bachläufe ist ein gewisser Ausgleich innerhalb des Plangebiets zu erreichen.

Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird unverbaute Landschaft als Teil eines wertvollen Landschaftskomplexes beansprucht. Insbesondere während der Bauphase kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, der peripheren Baumgruppen, wertvoller Einzelbäume sowie durch die Umsetzung der Pflanzgebote an den Rändern des Plangebiets kann wieder eine landschaftstypische Ortseinbindung erreicht werden.

Wasserhaushalt

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird eine staunasse Fläche beansprucht, welche bisher eine wichtige Wasserrückhaltefunktion ausgeübt hat. Zudem wird ein offener Gewässerlauf gefährdet. Folgende Maßnahmen sind zu diesem Themenkomplex geplant:

Durch die sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen, soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden. Der Wasserlauf bleibt erhalten und wird durch die Anlage von verschiedenen seichten und tiefen Stellen (Kolke) aufgewertet. Die auf den angrenzenden Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind in diesen Bachlauf einzuleiten.

Im übrigen soll insbesondere zum Schutz der Grundwasservorräte der nahegelegenen Rheinebene jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden. Die entsprechenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurden dazu als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Boden

Es tritt eine Verinselung und Strukturveränderung des Lebensraumes Boden auf. Die Flächenversiegelung führt zu einer Steigerung des Oberflächenabflusses. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen soll diesen Eingriffen entgegenwirken.

8 BAULICH-GESTALTERISCHE STRUKTUREN

8.1 Allgemeines

Die exponierte landschaftliche Lage des Plangebiets "Salzmatten II" stellt hohe Ansprüche an das zukünftige baulich-gestalterische Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung. Maßgebende Randbedingungen für die bauliche Struktur der Neubebauung sind dabei die vorgegebene Hanglage und die damit verbundenen hangparallelen Erschließungsstraßen mit jeweils berg- und talseitigen Gebäudezeilen.

8.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Allgemeines Wohngebiet

Die Neubebauung soll an die Konzeption des benachbarten Bebauungsplan-gebiets anknüpfen. Dementsprechend wird für das Plangebiet die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bestandstypische Bauweise

Die bestandstypische Bauweise des freistehenden Einfamilien und Doppelhauses soll bis auf eine Ausnahme in verdichteter Bauweise fortgeführt werden. Nördlich des im Plangebiet liegenden Wendehammers soll als markanter Abschluß der neuen Bebauung ein Mehrfamilienhaus erstellt werden.

8.3 Ausschluß von Nutzungsarten

Im Plangebiet sind wegen der geringen Gesamtfläche und der für eine Wohnbebauung prädestinierten Lage alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

8.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Baugestaltung

Ausrichtung der Baufenster

Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Bei der Festlegung bzw. Lage von Baufenstern wird darauf geachtet, daß die Besonnung und die Aussicht individuell optimiert wird, in dem nach Möglichkeit parallel zum Hang ausgerichtete Baukörper angeordnet werden.

Höhenentwicklung der Baukörper

Für jedes der im Plangebiet gelegenen Baufenster wird eine maximale Traufhöhe (in Meter üNN) festgesetzt. Diese Vorgehensweise ist durch die Höhenunterschiede in der Topographie des Plangebiets begründet, da sowohl steile Hanglagen als auch relativ flache Teilbereiche enthalten sind.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe soll eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der neuen Gebäude gewährleisten und die maximale Höhe der Gebäude auf ein siedlungs- und landschaftsverträgliches Maß begrenzen.

Die maximalen Traufhöhen in Meter üNN wurden aus den durch die Straßenplanung vorgegebenen Höhen der Erschließungsstraßen abgeleitet. Es wurde jeweils die Höhe üNN der Erschließungsstraße in der jeweiligen Baufenstermitte errechnet und zu dieser Höhe die angestrebte Traufhöhe in Meter unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes hinzuaddiert. Die baufensterbezogenen Traufhöhen ermöglichen die Realisierung der festgesetzten zwei Vollgeschosse. Während in den flachen Bereichen des Plangebiets zwei Vollgeschosse die Gebäudeansicht prägen, ist in den steilen Bereichen des Plangebietes talseitig mit einer dreigeschossigen Ansicht und bergseitig mit einer ein- bis zweigeschossigen Ansicht der Bebauung zu rechnen.

In dem als Anhang beigefügten Übersichtsplan sind die Höhen der Erschließungsstraßen und die Höhenentwicklung der Baukörper dokumentiert.

Dachform, -neigung und Firstausrichtung

Aus Gründen der harmonischen Integration in Topographie und Landschaftsbild werden 35°-45° geneigte Dächer mit einer hangparallelen Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese Süd- bis Süd-West-Orientierung der Baukörper ermöglicht eine passive und - je nach den Wünschen der Eigentümer - auch eine aktive Nutzung der Möglichkeiten der Gewinnung von Solarenergie. Die Dächer sollen als reine oder abgewalmte Satteldächer ausgebildet werden.

Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten

Um einen Anreiz für die Errichtung von Wintergärten (passive Nutzung der Solarenergie) zu schaffen, wurde eine Überschreitung der Baugrenzen durch diese Bauteile in die geeigneten Himmelsrichtungen Süd und Südwest um bis zu 2,00 m zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Balkone, Erker und Dachvorsprünge) dürfen die Baugrenzen dagegen lediglich um 1,00 m überschreiten.

Grund- und Geschoßflächenzahl

Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschoßflächenzahlen berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Begrenzung der Wohneinheiten

Eine Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten wurde vorgenommen, um:

- die bauliche Ausnutzung der umgebenden Siedlungsstruktur anzupassen,
- die an den bestehenden Stichstraßen hinzukommende Verkehrsbelastung möglichst gering zu halten.

8.5

Ruhender Verkehr

Unterbringung der Garagen

Auf den privaten Grundstücken werden ausreichend Möglichkeiten für die Anlage Garagen und Stellplätze offen gehalten. Dadurch soll der Straßenraum von Dauerstellplätzen weitgehend freihalten werden, um diesen entsprechend sparsam dimensionieren und gestalten zu können. Garagen (und Stellplätze) sind nur auf den ausgewiesenen Zonen zulässig. Das Ziel ist, die hinteren Grundstücksbereiche von Lärm und Abgasen durch zu- und abfahrende PKWs sowie von einer Bebauung und Versiegelung weitgehend freizuhalten.

Gestaltung bzw. Einbindung der Garagen

Bei talseitig erschlossenen Gebäuden wird die Unterbringung von Garagen im Sockelgeschoß des Hauptgebäudes angestrebt oder aber eine Ausbildung als erd- und grasüberdeckte Garage im Hang. Bergseitig erschlossene Garagen sollten als Anbauten an das Hauptgebäude oder durch ein dem Hauptgebäude entsprechendes Dach gestalterisch einbezogen werden. In beiden Fällen ist das gestalterische und ökologische Ziel die Freihaltung bzw. die angemessene Gestaltung der hangparallelen Gebäudezwischenräume.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebiet ist durch den Anschluß an die bestehenden bzw. zu schaffenden städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherzustellen.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Diese werden im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags von der privaten Gesellschaft in Eigenregie vorgenommen.

11 KOSTEN (überschlägig ermittelt)

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| • Schmutzwasserkanal | ca. 105.000.- DM |
| • Regenwasserkanal | ca. 127.500.- DM |
| • Wasserleitung | ca. 72.000.- DM |
| • Straßenbau | ca. 115.500.- DM |
| • Vorflutbeschaffung Regenwasserkanal | ca. 70.000.- DM |

Die Finanzierung der Erschließung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

12.1 <u>Geltungsbereich</u>	6770 m ²
WA-Gebiet	5870 m ²
- Straße und Gehweg	550 m ²
- Grünflächen	350 m ²

Stadt Sulzburg, den 25. APR. 1996



Wehrle
Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17



Der Planverfasser

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.
(Ausgeführt) Sulzburg, den 28. Feb. 1997

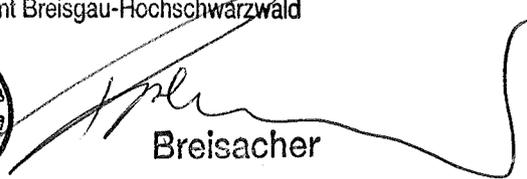


Peter Wehrle, Bürgermeister

Anzeige bestätigt

04. Feb. 1997

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher