

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 1 von 12

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB,BAUNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Einschränkungen und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen und Ausnahmen (§1 (5 bis 7) BauNVO)**

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauGB genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### **1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP,GA) zulässig.

1.1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze nur im Bereich zwischen angrenzender öffentlicher Erschließungsfläche und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Bei Baukörpern die von zwei Seiten her erschlossen werden, sind Stellplätze jeweils nur bis zu einer rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.

#### **1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

1.1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume für Fahrräder, Müllbehälter und Geräte sowie Gartenlauben bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt.

1.1.3.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen wird auf 4 m begrenzt.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 12

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr.1 §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt:
- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen II (I+ID)
- Die Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen dem jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt zur Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) bzw. Gehwegrand und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters.
- 1.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig gemessen zwischen dem jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt zur Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) bzw. Gehwegrand und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.
- 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 durch Bauteile wie Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- 1.3.2 Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.
- 1.3.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) sind nicht zulässig.
- 1.4 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
- 1.4.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.
- 1.5 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9(1) Nr. 17 BauGB)
- 1.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau an der Mitte des Baufensters gemessen nicht überschreiten.
- 1.5.2 Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind Abgrabungen auf einer Länge von 25% der jeweiligen Fassadengesamtlänge bis zu 1,00 m unter Geländeoberfläche und einer maximalen Tiefe von 2,00 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.6 **Pflanzgebote** (§9 (1) Nr.25 BauGB)
- 1.6.1 Auf dem mit F 1 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgebot sind zur Entwicklung eines privaten Gewässerrandstreifens (5 m Breite) laut Planeintrag 6 Bäume und je angefangener 4 qm ein einheimischer standortgerechter Strauch zu pflanzen. Größe und Art der Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.6.2 Auf der privaten und öffentlichen Grünfläche (F2 und F3) ist je angefangener 4 qm ein einheimischer standortgerechter Strauch zu pflanzen.
- 1.6.3 Größe und Art der Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.6.4 Im öffentlichen Straßenraum sind entlang der Erschließungsstraße laut Planeintrag 9 Straßenbäume zu pflanzen.
- 1.6.5 Größe und Art der Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.6.6 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (2.Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzgebote auf den Flächen F1 und F2 sind auf die o.g. Festsetzung anrechenbar.
- 1.6.7 Artenempfehlung siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.6.8 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.6.9 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.6.10 Zum Siedlungsrand orientierte Wände von Garagenflächen, Carports und Nebenanlagen sind mit Selbstklimmern (Wilder Wein, Efeu) oder Kletterpflanzen (Clematis, Kletterhortensie u.a.) zu begrünen.
- 1.7 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)
- 1.7.1 Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzung zu fördern.
- 1.7.2 Wegen der Gefahr der Abschwemmung bei Hochwasser dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Kompostplätze sind außerhalb des Gewässerrandstreifens anzuordnen.
- 1.7.3 Bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, wie Terrassen und dergleichen, sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.
- 1.7.4 Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich erhalten bleiben.
- 1.7.5 HINWEIS: Insbesondere ist § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten.
- 1.8 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9(1) Nr.20 BauGB)
- 1.8.1 Stellplatzflächen und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und mit einem geringen Gefälle zu

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 12

- den angrenzenden Grundstücken zu versehen. Dies gilt für Stellplätze nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- 1.8.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen, Zier- oder Nutzgärten anzulegen.
- 1.8.3 Zum Ortsrand im Westen sind auf der mit F2 gekennzeichneten privaten Grünfläche Stützmauern nur zulässig, wenn sie als Trockenmauern errichtet werden.
- 1.9 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes** (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Den Baugrundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Es handelt sich um die Entwicklung eines naturnahen Uferbewuchses beidseitig entlang des Hohlebaches auf einer Länge von ca. 500 m zwischen dem Baugebiet und dem Ortsrand St. Ilgen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:
- Ergänzung des lückenhaften Gehölzbewuchses mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Roterlen, Weiden, Stieleichen, Esche, Holunder, Hasel usw.)
  - Auslichtungsarbeiten in zugewucherten Bachabschnitten; Rückdrängung von störenden Brombeergebüschen
- 1.9.2 Diese Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sulzburg und der unteren Naturschutzbehörde rechtsverbindlich geregelt. Im abzuschließenden Vertrag werden Art und Umfang der Maßnahmen weiter konkretisiert.
- 1.10 **Mit Geh- Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.10.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

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

### **Rechtsgrundlagen:**

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

### **2.1 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

2.1.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr im WA 2 Gebiet verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser **schadlos** im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken bzw. den privaten Grünflächen (F 1) im WA 2 Gebiet Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Von den privaten Versickerungsanlagen sind Notüberläufe in den Vorfluter (Hohlebach) vorzusehen.

2.1.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.1.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

2.1.4 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

2.1.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

### **2.2 Dächer (§ 74(1) Nr.1 LBO)**

2.2.1 Die Dächer der Haupt-, und Nebengebäude sind als reine oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden.

2.2.2 Die Dächer sind in den Farben rotbrauner bis brauner Ziegel herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.2.3 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

### **2.3 Dachaufbauten (§ 74(1) Nr.1 LBO)**

2.3.1 Dachaufbauten sowie Dachfenster sind dem Haupttdach unterzuordnen. Ihre Länge darf 2/3 der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Negativgauben sind unzulässig.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 6 von 12

- 2.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zu den Orgängen muss mind. 1,50 m, gemessen jeweils von der Außenkante Dach bis Außenkante Dach bzw. Dacheinschnitt betragen.
- 2.3.3 Der Anschnitt von Dachaufbauten- und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.
- 2.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.4 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§ 74(1) Nr.1 LBO)
- 2.4.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen, oder bei einer Dachneigung von 0°bis 10° extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.5 **Außenantennen** (§ 74(1) Nr.4 LBO)
- 2.5.1 Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.
- 2.6 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74(1) Nr.5 LBO)
- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.7 **Einfriedigungen** (§ 74(1)Nr. 3 LBO)
- 2.7.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,90 m sein. Sockeln und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.7.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.7.3 Das Pflanzen von Nadelgehölzhecken als Einfriedigung (mit Ausnahme von Eiben) ist nicht zulässig.
- 2.8 **Stellplatzverpflichtung** (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)
- 2.8.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

#### 3.1 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. Nr. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

### 4 HINWEISE

#### 4.1 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-7220, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

#### 4.2 Bodenfunde

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 zu Tage treten. dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 4.3 Grundstücksentwässerung

- 4.3.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser **schadlos** im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Von den privaten Versickerungsanlagen sind Notüberläufe in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen.
- 4.3.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.
- 4.3.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 12

- 4.3.4 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 4.3.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.
- 4.4 **Bodenschutz**
- 4.4.1 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- 4.4.2 **Allgemeine Bestimmungen:**
- 4.4.2.1 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.
- 4.4.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.4.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.4.2.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.4.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.4.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.4.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.4.3 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 4.4.3.1 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.
- 4.4.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.4.3.3 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.



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

#### 4.5 **Abfallentsorgung**

##### 4.5.1 **Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

4.5.1.1 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. Aufgrund der zu erwartenden hohen Schwermetallgehalte sollte der Boden im Bereich möglicher Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten aus Gründen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

4.5.1.2 Belasteter Boden ist auf den Grundstücken separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

4.5.1.3 Überschussmassen aus diesen Schichten sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung anderorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden.

#### 4.6 **Stromversorgung**

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet werden mittels Erdkabel ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Stadt die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Gebiet wird im Auftrag der Stadt von der EnBW eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Stadt festgelegt.

#### 4.7 **Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

#### 4.8 **Deutsche Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es zwingend erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze, Postfach 100365 in 79110 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 10 von 12

4.9 **Emissionen**

Bei der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Hinblick auf zukünftige Bewohner des Gebiets mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen.

4.10 **Geotechnik**

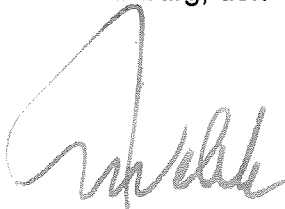
Im Plangebiet steht überwiegend Löss an, im Nordabschnitt möglicherweise auch z.T. setzungsempfindliche Talfüllung. Dort kann auch Grundwasser bauwerksrelevant sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.) wird frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.11 **Erdgasversorgung**

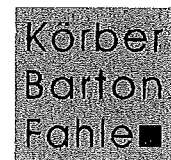
Bei einer entsprechenden Nachfrage kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

Sulzburg, den 26. Juni 2003



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Wehrle  
Bürgermeister

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.  
(Ausgefertigt) Sulzburg, den



  
26. Juni 2003

**Pflanzenliste für Pflanzgebote** (gemäß Grünordnungsplan)

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10-12cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

**Zusammensetzung:**

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

**Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen**

(Versickerungsflächen, Grünflächen, Waldsaum, Aufforstung)

**Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Robinia 'Monophylla'	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche

**Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

**Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 12 von 12

Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

**Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzenliste und eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze Gartengestaltung z. B.:**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Sulzburg mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachteln“ an, den gesteigerten Wohnbauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung insbesondere im Ortsteil Laufen zu decken.

Das Plangebiet „Bachteln“ ist Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich und bildet zukünftig zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet „Hohlenmatt“ den neuen Siedlungsabschluß zur offenen Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen im Westen von Laufen. Der Bebauungsplan „Hohlenmatt“ wurde am 14.11.1996 vom Gemeinderat der Stadt Sulzburg als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachteln“ sollen nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft und entlang des Hohlenbaches.

## 2 GELTUNGSBEREICH UND NUTZUNGSBESTAND

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1 ha grenzt im Norden an den Hohlenbach bzw. dem Baugebiet „Hohlenmatt“, im Osten an das Baugebiet „Bachteln-Weiergärten II“, im Süden an die Strasse „Bachtelgasse“ und im Westen an offene Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Fläche wird derzeit als Wiesenfläche bzw. Pferdekoppel genutzt.

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler (Genehmigte Fassung vom 14.05.1995) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Beabsichtigt ist, das Gebiet in Weiterführung der bereits bestehenden Wohngebiete „Hohlenmatt“ und „Bachteln-Weiergärten II“ entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**Flächennutzungsplanausschnitt**

Maßstab 1:5.000



#### **4 VERFAHRENSABLAUF:**

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	19.09.2002
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	21.10.2002- 22.11.2002
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Frühzeitigen Beteiligung. Offenlagebeschluss.	20.02.2003
Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	28.04.2003- 28.05.2003
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Offenlage. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	26.06.2003

#### **5 PLANUNG**

##### **5.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Das Bebauungsplangebiet soll unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte geordnet und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

In Abstimmung mit der baulichen Umgebung ist prinzipiell eine zweigeschossige Bebauung (I+ID) mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 10,0 m angemessen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss.

Die Gebäude sind ausschließlich nach Westen und Süden orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung möglich macht.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass Gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und Materialien wie eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung etc. zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den nördlich und östlich gelegenen Siedlungsbestand einfügt.

##### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der im Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete „Hohlenmatt“ bzw. „Bachteln-Weiergärten II“ und der Zielsetzung des Bebauungsplans, Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau bereitzustellen, soll das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Wegen der geringen Gesamtfläche und der gewünschten hauptsächlichlichen Wohnnutzung soll die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) und die nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen werden, da diese zusätzlich Lärm-, und Geruchsemissionen verursachen. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation (schmale Wohnstraße) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. LKW Verkehr nicht erwünscht.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Hausformen sind Einzelhäuser und im nördlichen Gebietsteil Doppelhäuser mit je zwei Vollgeschossen (I+ID) und einer Traufhöhe von 4,50 m bzw. Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen. Größere bauliche Verdichtungen sollen durch die Festsetzung individueller Baufenster vermindert werden.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der bestehenden baulichen Umgebung der Plangebiete „Hohlenmatt“ und „Bachteln-Weiergärten II“.

Entsprechend dieser Bebauung und der ortstypischen Baustruktur sollen die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt werden.

### **5.4 Garagen in Vollgeschossen**

Um einen Anreiz zu schaffen Garagen in das Gebäude zu integrieren bleiben diese bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

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

Um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücksflächen im Gebiet untergebracht werden. Hierzu werden Möglichkeiten für Garagen und Carports offengehalten.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde festgesetzt, dass Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamthöhe von maximal 4 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes und zur übermäßigen Bodenversiegelung, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

### **5.6 Überschreitungen der Baugrenzen**

Um spätere Befreiungen zu verhindern und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, wie Wintergärten, Balkone und Erker nicht zulässig sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.



### **5.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im gesamten Plangebiet sollen bei einer offenen Bauweise aus funktionalen und verkehrlichen Gründen pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig sein. Diese Festsetzung wird auch getroffen um die Zahl der Stellplätze im Plangebiet zu beschränken.

### **5.8 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft**

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Hohlebach an. Zum Schutz des Baches wurde ein Gewässerrandstreifen mit insgesamt 5 m, ab Böschungsoberkante im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Folgende Festsetzungen wurden entsprechend den Angaben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen:

- Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist der standortgerechte Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern.
- Wegen der Gefahr der Abschwemmung bei Hochwasser dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Kompostplätze sind außerhalb des Gewässerrandstreifens anzuordnen.
- Bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen, wie Terrassen und dergleichen, sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.
- Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich erhalten bleiben.

Insbesondere ist § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

### **5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wurde bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadenlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig sind. Dadurch wird das komplette „freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Oberflächenentwässerung wurde mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald untere Wasser-Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde entsprechend abgestimmt. Ergebnis ist, dass das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse auf den privaten Grundstücken nicht bzw. nur bedingt zur Versickerung gebracht werden kann. Geplant ist deshalb, das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke südlich des Großgartenweges (WA1) über die Regenwasserkanalisation zu entwässern und westlich des Plangebietes in den Vorfluter (Hohlebach) entsprechend einzuleiten. Das Niederschlagswasser der nördlich des Großgartenweges gelegenen Grundstücke (WA2) soll schadlos über eine bewachsene Bodenschicht mit einem Notüberlauf direkt in den Hohlebach zur Versickerung gebracht werden, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen.

### **6.2 Gestalterische Festsetzungen**

In Abstimmung mit der vorhandenen Siedlungsstruktur wurde festgesetzt, dass die Dächer als Satteldächer oder abgewalmte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° als Ziegeldach in der Farbe rotbrauner bis brauner Ziegel herzustellen sind. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungen sind nicht zugelassen.

Um eine gestalterische Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen, müssen die Dachflächen von Doppelhäusern die gleiche Dachneigung aufweisen.

Der Ausbau von Dachgeschossen wird durch die Zulassung von Gauben und Aufbauten gefördert., wobei durch die Begrenzungen Auswüchse bzw. Verunstaltungen verhindert werden sollen.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachformen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Gesamtbild zu verhindern, sind Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung von 30° bis 45° und einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen. Die Dächer sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig, müssen aber extensiv begrünt werden. Die Substanzhöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Um eine optimale Eingrünung der Bebauung zum Siedlungsrand hin zu erreichen sind neben einer Pflanzzone für Sträucher die Wände von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Selbstklimmern wie Wilder Wein und Efeu oder Kletterpflanzen wie Clematis und Kletterhortensie zu begrünen.

### **6.3 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes gerade hier am Siedlungsrand zur freien Landschaft durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sogenannten „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen müssen.

Zur Verhinderung „oberirdischer Drahtgeflechte“, wie sie in den 50 er und 60 er Jahren noch üblich waren, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **6.4 Einfriedigungen**

Um eine „Tunnelwirkung“ im Straßenraum auszuschließen, dürfen Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,90 m sein. Sockeln und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m, gemessen über Straßenoberkante, nicht überschreiten. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig.

### **6.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Bachteln“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

#### **Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen auch in Laufen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

#### **Städtebauliche Gründe**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet „Bachteln“, soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die

Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

## **7 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

### **7.1 Allgemeines**

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Zur Ermittlung landschaftsökologischer Grundlagen und Ziele wurde vom Büro Jenne in Bad Krozingen ein Grünordnungsplan erstellt. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen und entsprechende Artenempfehlung wurden in die Bauvorschriften des Bebauungsplans übernommen. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnungsplan bzw. seine Anlagen verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende konkrete Maßnahmen wurden festgesetzt:

#### 1. Innerhalb des Plangebietes:

- Entwicklung eines privaten Gewässerrandstreifens von 5 m Breite durch Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Sträuchern zur Eingrünung des Plangebiets (F2 und F3 Fläche)
- Pflanzgebot von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
- Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen
- Begrünung der zum Siedlungsrand orientierten Wände von Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Herstellung der Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Anlage unbebauter Flächen bebauter Grundstücke als wasserdurchlässige Grünflächen, Zier- oder Nutzgärten

**BEGRÜNDUNG**

- Errichtung von Stützmauern am Siedlungsrand nur, wenn sie als Trockenmauern errichtet werden
- Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0° bis 10°
- Anlage von Mulden-Systemen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen mit Überlauf in den Hohlebach auf den privaten Grundstücksflächen im WA 2 Gebiet

2. Außerhalb des Plangebiets:

- Entwicklung eines naturnahen Uferbewuchses beidseitig entlang des Hohlebaches auf einer Länge von ca. 500 m zwischen dem Baugebiet und dem Ortsna von St. Ilgen

**8 VERKEHR**

**Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Verlängerung der bestehenden Straßen „Großgartenweg“ im Norden und „Bachtelgasse“ im Süden über eine Ringerschließung. Ein geplanter Fußweg in Verlängerung des Großgartenwegs im Norden soll eine Verbindung zu den bestehenden Wegen im Westen bzw. der offenen Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen herstellen.

**9 VER- UND ENTSORGUNG, BODENORDNUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sicherzustellen.

Eine Bodenordnung ist angestrebt und wird durch ein amtliches Umlegungsverfahren erfolgen.

**10 STÄDTEBAULICHE DATEN**

10.1	<b>Geltungsbereich</b>		ca. 1,14 ha
	davon:		
10.2	Nettobaufläche		ca.0,91 ha
	WA Gebiet	ca. 0,91	
10.3	Verkehrsflächen		ca. 0,13 ha
10.3.1	Straße incl. Wege	ca. 0,13 ha	
10.4	Öffentliche Grünflächen	ca. 0,01 ha	ca. 0,01 ha
10.5	Private Grünflächen	ca. 0.09 ha	ca. 0,09 ha

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten für das Plangebiet betragen überschlägig (Brutto):


Straßenbau	€ 181.200.-
Kanalisation	€ 153.800.-
Wasserleitung	€ 53.4000.-
Gesamt	€ 388.400.-

Stadt Sulzburg, den 26. Juni 2003


Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

  
Schwabentorring 17 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber  
Barton  
Fahle ■

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.  
(Ausgegeben in Sulzburg, den 26. Juni 2003)

