

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Brühlmatten“ aus dem Jahre 1986 lag seinerzeit die Zielvorstellung zugrunde, mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes einheimischen Betrieben Flächen zur Erweiterung oder Auslagerung aus dem Ortskern bereitzustellen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der größte Teil des Planbereiches ist deshalb als - nach der Art der zulässigen Betriebe gegliedertes - Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich ein kleinerer Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt, um einen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung im Süden, die dem Nutzungscharakter eines Mischgebietes entspricht, und dem Gewerbegebiet zu schaffen.

Für das im Mischgebiet gelegene Grundstück liegt ein genehmigter Bauantrag vor. In diesem Bauantrag ist für den südlichen Grundstücksteil Wohnbebauung vorgesehen und für den nördlichen - an die Gewerbeflächen angrenzenden - Teil die Errichtung eines Bürogebäudes.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung für das Mischgebiet präzisiert und nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert werden. Es soll dadurch sichergestellt werden, daß für die im Gewerbegebiet angesiedelten lärmintensiven Betriebe - die vor Jahren eben aus diesem Grunde aus den Gemengelagen des alten Ortskerns in das Gewerbegebiet ausgesiedelt wurden - keine betrieblichen Einschränkungen durch näher heranrückende Wohnbebauung entstehen können.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

2.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung (Grundstück Flst.-Nr. 490) gelten als neue Rechtsgrundlagen das Baugesetzbuch von 1986 und die Baunutzungsverordnung von 1990. Aufgrund der neugefassten Gesetzestexte werden Anpassungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich notwendig.

2.2 Festsetzungen

- 2.2.1 Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Im südlichen Teilbereich 4a besteht die bisherige Zulässigkeit weiter. Im nördlichen Teilbereich 4b soll ein nutzungsmäßiger Übergang zu den nördlich anschließenden Gewerbeflächen gewährleistet werden. Aus diesem Grunde sind hier - entsprechend der Regelung für die Gewerbegebietsflächen - Wohnungen ausnahmsweise nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb errichtet werden und ihm gegenüber einen untergeordneten Umfang umfassen.
- 2.2.2 Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die von der Stadt Sulzburg dringend benötigten Gewerbeflächen zu sichern und eine unerwünschte Umstrukturierung durch finanzkräftige und publikumsintensive Vergnügungsbetriebe zu verhindern.

Außerdem soll hier ein Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Lärmimmissio-

nen aus Fahrzeug- und Publikumsverkehr gewährleistet werden.

- 2.2.3 Aufgrund der geänderten Berechnungsregelungen der Baunutzungsverordnung 1990 für Grund- und Geschoßflächen wird die Aufnahme einer präzisierenden Festsetzung zur Anrechnung auf die Grundfläche notwendig. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine mit dem bisher geltenden Planungsrecht vergleichbare Regelung sicherzustellen und eine Benachteiligung durch die Bebauungsplan-Änderung auszuschließen.

Auch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ entspricht der bisherigen Regelung.

- 2.2.4 Die Festsetzung, Wege, Stellplätze und andere untergeordnete Verkehrsflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zu versehen, dient dazu, die heutigen Gesichtspunkte des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung in die Planung miteinzubeziehen. Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser auf dem Grundstück soll ermöglicht werden.
- 2.2.5 Da es sich um ein bestehendes Baugebiet innerhalb des bebauten Ortsbereichs handelt und für den Änderungsbereich eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt, wird von keinem Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz ausgegangen. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

2.3 Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Für den Änderungsbereich des Grundstücks Flst-Nr. 490 wird ein Deckblatt mit Eintrag der zusätzlichen Nutzungsabgrenzung angefertigt. Der in der ursprünglichen Planzeichnung eingetragene Schutzstreifen wird nicht mehr aufgenommen, da die 20-kv-Freileitung inzwischen verkabelt ist.

Sulzburg, den ~~28. Sep. 1995~~ 06. Okt. 1995

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 076 / 369 75-0
TELEFAX 0761 / 369 75-17

Der Bürgermeister





Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

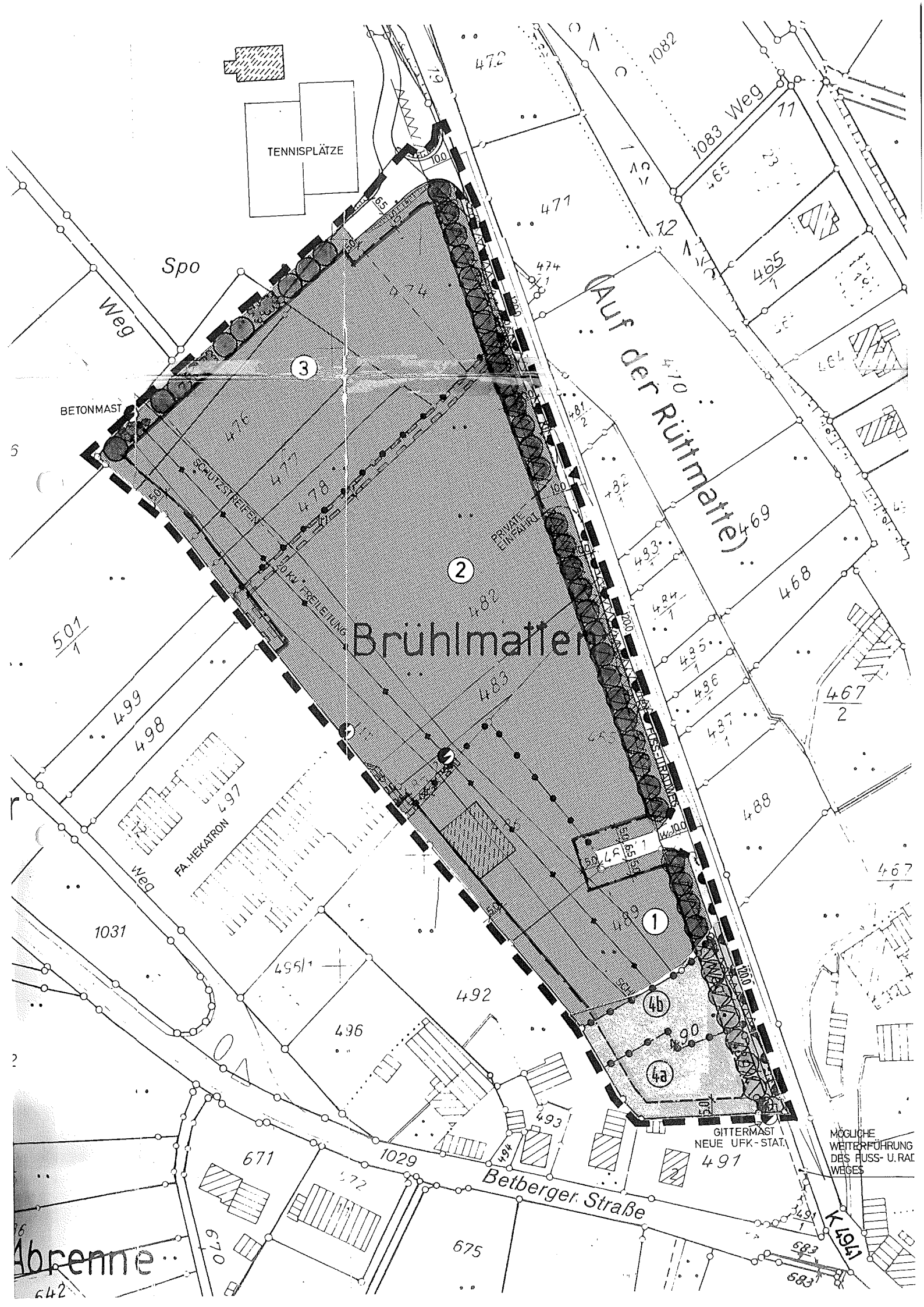
Freiburg, den 08. Mai 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

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


Wehrle 29. Mai 1996
Bürgermeister




Breisacher



TENNISPLÄTZE

Spo Weg

BETONMAST

Auf der Rüttmatte

Brühlmatten

FA HEKATRON

Abrenne

Betberger Straße

MÖGLICHE WEITERFÜHRUNG DES FUSS- U. RAI WEGES

GITTERMAST NEUE UFK-STAT.

3

2

1

4b

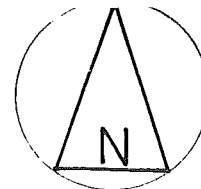
4a

SULZBURG

BEBAUUNGSPLAN

BRÜHLMATTEN

ZEICHNERISCHER TEIL



AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS 1 BBAUG VOM 18.8.1976 + 6.7.1979
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 6. MAI 1982
AM 11. AUGUST 1982

DEN 10. JULI 1986
DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 2a ABS 2 BBAUG VOM 18.8.1976 + 6.7.1979

AM 12. AUGUST 1982



Wittung

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 2a ABS 6 BBAUG VOM 18.8.1976 + 6.7.1979
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 4. APRIL 1986
BIS 5. MAI 1986
AM 20. MÄRZ 1986

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BBAUG VOM 18.8.1976 + 6.7.1979 IN VERBINDUNG
MIT § 4 ABS 1 GO

AM 19. JUNI 1986

DEN 10. JULI 1986
DER BÜRGERMEISTER

G E N E H M I G T

am: 2. SEP. 1986

GENEHMIGT

NACH § 11 BBAUG VOM 18.8.1976

Landesamt für Bergbau, Geologie und Landesentwicklung



Wittung



R...
gez. Glaeser
Bogl. Brenneisen

AUSFERTIGUNG

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/GEMEINDE
ÜBEREINSTIMMT.

AUSGEFERTIGT, DEN 6. 10. 86
DER BÜRGERMEISTER

Fertigung: 2

Anlage: 3

Blatt: 1

Wittung

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BBAUG VOM 18.8.1976 + 6.7.1979
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

VOM 20. 10. 86
DEN 20. 10. 86
DER BÜRGERMEISTER

VOM _____
BIS _____

Wittung

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU HUSSERL + FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32, 78 FREIBURG TEL. 0761/70714

R...

BEARBEITER : RUPPEL/MIELKE
EN/MO/RI/JO










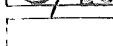
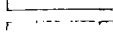


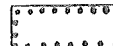






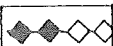




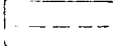


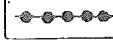
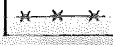
GEÄNDERT :

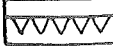

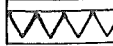

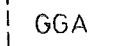







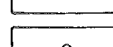
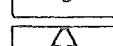
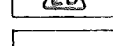
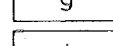
PROJEKT NR.:

GEFERTIGT : 19.6.86

M 1:1000

LEGENDE

-  REINES WOHNGEBIET (WR)
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
-  DORFGEBIET (MD)
-  MISCHGEBIET (MI)
-  GEWERBEGEBIET (GE)
-  SONDERGEBIET (SO)
-  EINGEMESSENE GEBÄUDE
-  VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE
-  PFLANZGEBOT (BAUME/GEHÖLZE)
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (VERKEHRSGRÜN)
-  GRÜNFLÄCHE
-  KINDERSPIELPLATZ
-  GARTENANLAGE
-  GEMEINBEDARFSFLACHEN
-  VERWALTUNGSGEBÄUDE
-  SCHULE
-  KINDERGARTEN
-  GAS
-  FLACHE F. VERSORGENGSANLAGEN
-  ELEKTRIZITÄT
-  LEITUNG OBERIRDISCH/
UNTERIRDISCH
-  LEITUNGSRECHT
-  EINFAHRT
-  GRENZE GELTUNGSBEREICH
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  BAUGRENZE
-  BAULINIE
-  ABGRENZ UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
-  ABGR. SONST. UNTERSCH. FESTSETZUNGEN

-  SICHTFL. KEINE NUTZUNG ÜBER 0,8m
ÜBER STRASSE
-  ZUFAHRTVERBOT
-  SCHUTZFLÄCHE KEINE BAUL. ANLAGEN
-  GARAGEN
-  GEMEINSCHAFTGARAGEN
-  TIEFGARAGEN
-  STELLPLÄTZE
-  ÖFFENTLICHE LÄNGSPARKPLÄTZE
-  ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
-  FAHRVERKEHRSTRASSE
-  WOHNSTRASSE NACH § 42 ABS. 4a STVO
-  FUSSWEG (GEHWEG)
-  OFFENE BAUWEISE
-  NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER
-  GESCHLOSSENE BAUWEISE
-  BESONDERE BAUWEISE



HAUPTFIRSTRICHTUNG
NEBENFIRSTRICHTUNG

①

NUMMER DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1=ART D. BAUL. NUTZ 2=ZAHL D. GESCHO
3=GRZ GRUNDFLZ 4=GFZ GESCHOSSFLZ
5=DACHFORM-NEIG 6=BAUWEISE

H = max. GEBÄUDEHÖHE (S. BEB. VORSCHR. ZIFF. 12)
E1 = EINGESCHRÄNKTE NUTZUNG (SIEHE BEB. VORSCHR.)

①	GE E1	II	②	GE E2	III
	0,6	①,2		0,6	①,2
	0°-20°	o		0°-20°	o
	H = 10 m			H = 12,5 m	
③	GE E3	II	④	MI	II
	0,6	①,2		0,4	①,8
	0°-20°	o		0°-20°	o
	H = 10 m			H = 10 m	

NUTZUNGSSCHABLONE :

für

4a

4b

MI	II
0.4	0.8
0°-30°	0

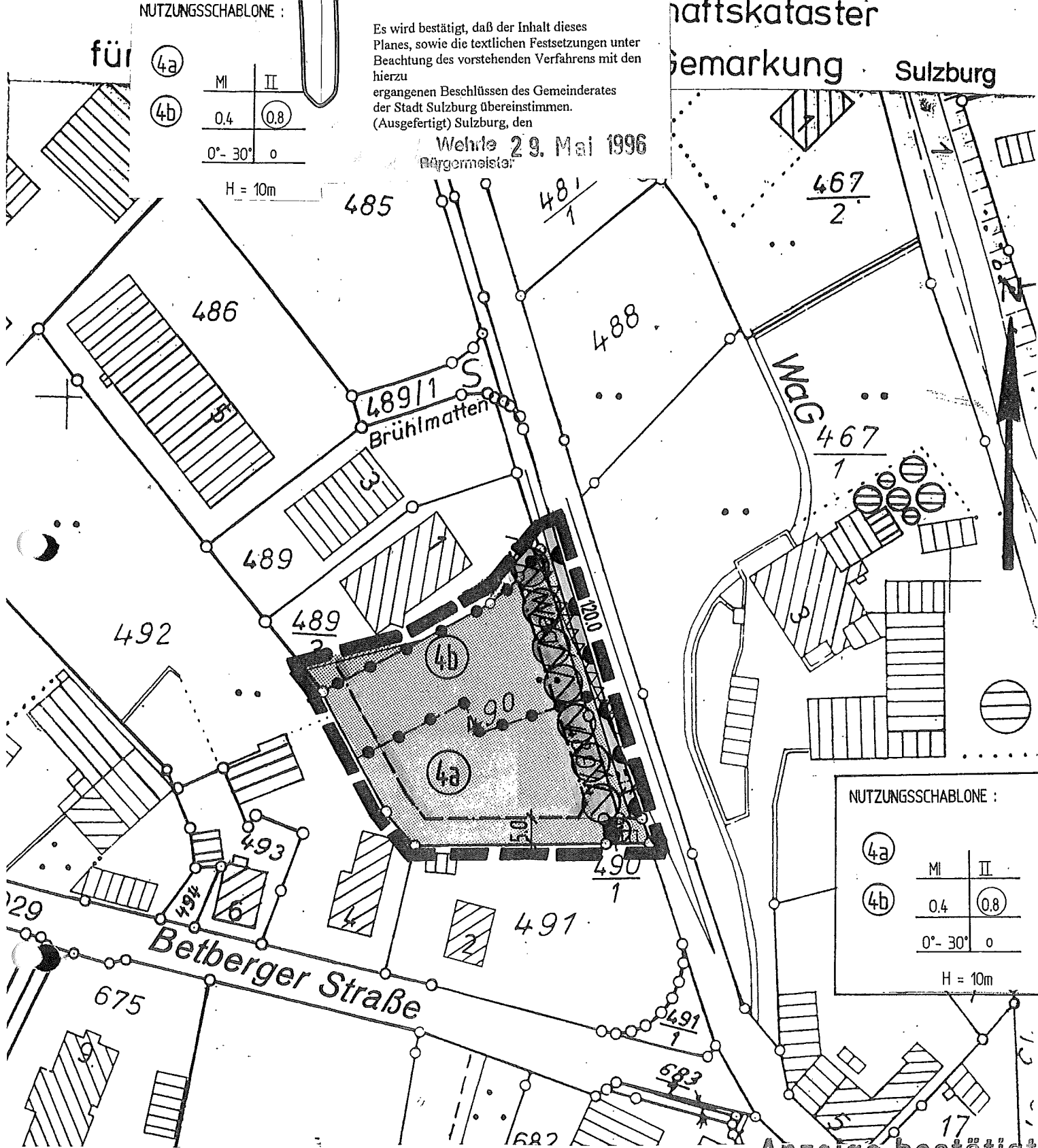
H = 10m

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

Wehrle 29. Mai 1996
Bürgermeister

Liegenschaftskataster

Gemarkung Sulzburg



NUTZUNGSSCHABLONE :

4a

4b

MI	II
0.4	0.8
0°-30°	0

H = 10m

Anzeige bestätigt

DECKBLATT ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG " BRÜHL-
MATTEN " DER STADT SULZBURG
FL.ST. NR. 490

M. 1 : 1000
19.04.1994

08. Mai 1996

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

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

Wehrle 29. Mai 1996

Bürgermeister

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Jörber · Barton · Fahle

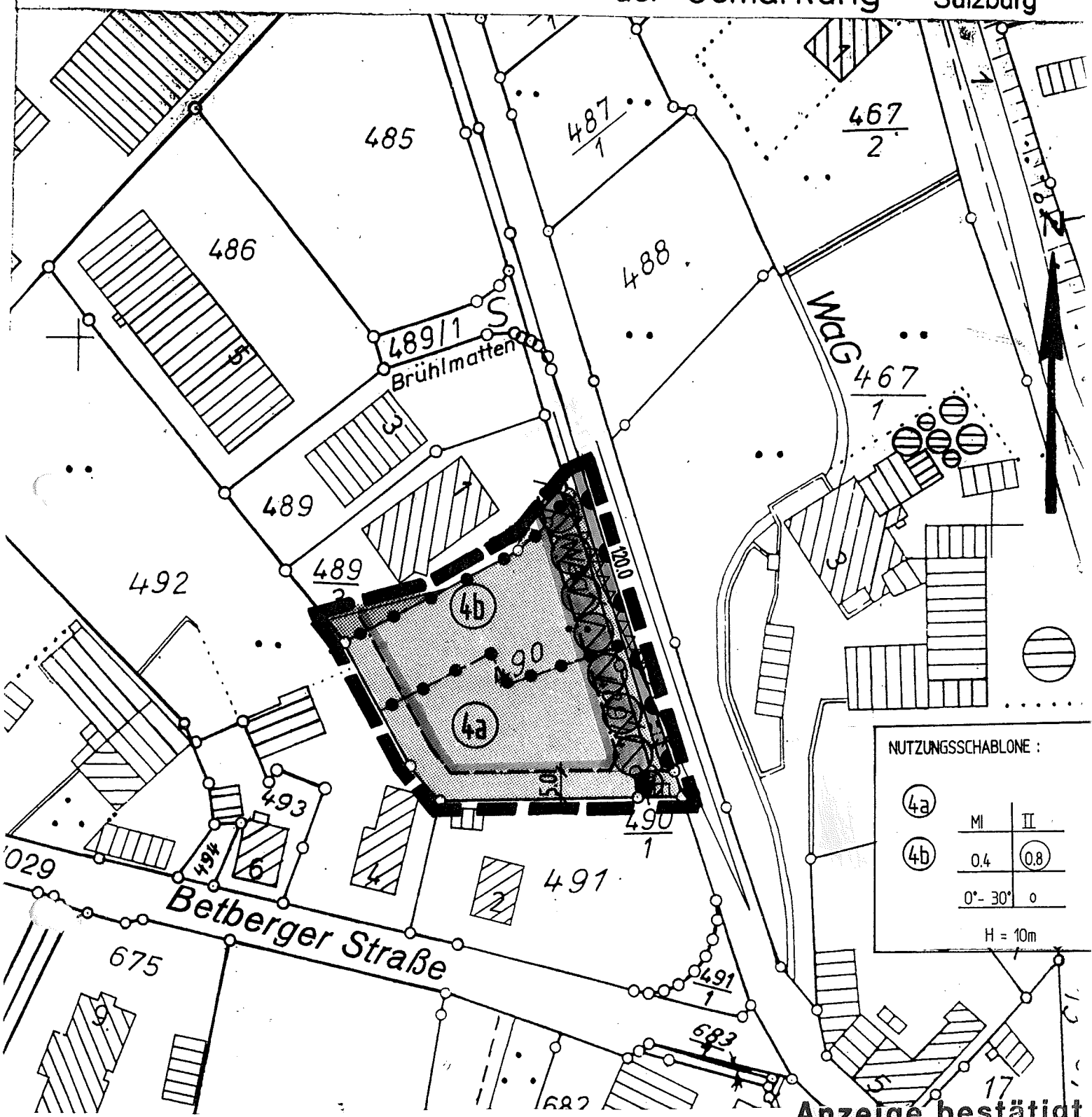
DIPL.-INGENIEURE · FREIE ARCHITECTEN
SCHWABENTORRING 12 · 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0

Maßstab: 1:1000



Breisacher

gefertigt, Müllheim . 08. Juli 1994
Staatl. Verm. Amt Freiburg
Außenstelle Müllheim



NUTZUNGSSCHABLONE :

4a	MI	II
4b	0,4	0,8
	0° - 30°	0
H = 10m		

Anzeige bestätigt

DECKBLATT ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG " BRÜHL-
MATTEN " DER STADT SULZBURG
FLST. NR. 490

M. 1 : 1000 Freiburg, den 08. Mai 1996
19.04.1994 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

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

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



Handwritten signature
Breisacher

Handwritten signature
Wehrle 29. Mai 1996

Maßstab: 1:1000
STADT 1
SULZBURG

gefertigt, Müllheim . 08. Juli 1994
Staatl. Verm. Amt Freiburg
Außenstelle Müllheim

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
Abweichungen vorbehalten