

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Musikakademie

1.1.1.1 Im Gebiet „Musikakademie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung der Musikakademie einschließlich Konzertsaal mit Bühne und Empore sowie sonstiger zugehöriger Veranstaltungs-, Seminar-, Ausstellungs- und Versorgungsräume
- Atelierräume (Arbeitsräume für Künstler oder Kunsthandwerker)
- Max. 1 Wohnung für Betriebsleiter
- Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis mit konkretem Bezug zu kulturellen Veranstaltungen in der Musikakademie wie z.B. Seminarteilnehmer
- die für die Nutzung der Musikakademie erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude inklusive Technikgebäude mit integriertem Carport
- Kfz-Stellplätze

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet „Musikakademie“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Musikakademie" (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

1.2.1 Im Rahmen der Festsetzung des Gebiets „Musikakademie“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in m ü. NN.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch Eintragung im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise, siehe Planeinschrieb.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Dachvorsprünge dürfen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.6 Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Kfz-Stellplätze sind innerhalb der mit „St“ und „CP/NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.6.2 Carports sind innerhalb der mit „CP/NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Kfz-Stellplätze.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb des Baufensters und innerhalb der mit „CP/NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen bis jeweils 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

1.9 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.9.1 Aufschüttungen sind bis maximal 0,5 m gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße „Doretmatt“ zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.10.1 Wege, Stellplatzflächen (Fahrräder und Kfz) sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Im Gebiet „Musikakademie“ dürfen nachfolgend angegebene Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden:

L_{EK} tags =	55 dB(A)
L_{EK} nachts =	40 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691. Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren ist zumindest für die im Schallgutachten dargestellten Immissionsorte zu erbringen.

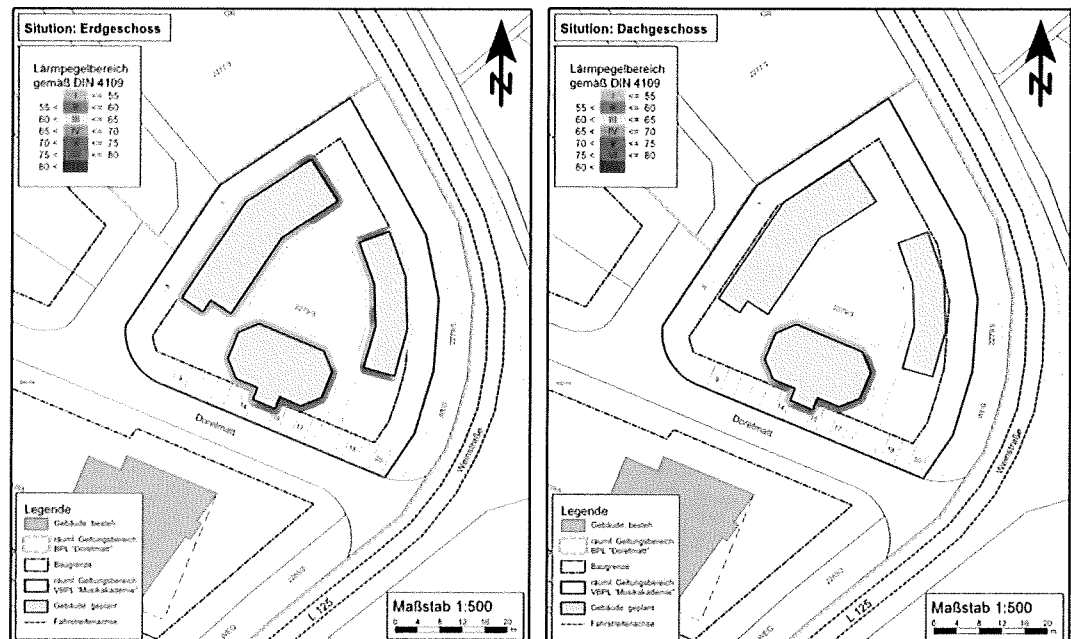
1.11.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können entweder bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechende Lärmpegelbereiche angegeben.

Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung ist sicherzustellen, dass - bei geschlossenen Fenstern - der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind folgende für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,res}$ in dB	35	35	40	45	50	2)	2)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ in dB	30	30	35	40	45	50	2)
Bürräume ¹⁾ und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ in dB	-	30	30	35	40	45	50
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

Die Lärmpegelbereiche können den folgenden Plänen entnommen werden.



Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.12.1 Auf der Fläche „Musikakademie“ sind mindestens 8 Laub- oder Obstbäume sowie mindestens 15 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können darauf angerechnet werden. Geringe Abweichungen von den vorgegebenen Standorten sind zulässig. Pflanzempfehlungen gem. Pflanzenliste im Anhang.
- 1.12.2 Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Dächer von Nebengebäuden und Carports mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus einem blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 Dacheinschnitte, Negativgauben und Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben sind unzulässig.
- 2.2.3 Zulässig sind Widerkehren und Zwerchgiebel
- bis zu einer Breite von jeweils maximal 5 m
 - mit einer Dachneigung von 15° bis 30°
 - mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2 m von der seitlichen Außenkante Außenwand des zugehörigen Gebäudes, gemessen von der Außenkante Widerkehr/Zwerchgiebel ohne Dachüberstand

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer jeweiligen Größe von max. 10 m² zulässig. Diese sind nur bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig und dürfen die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.3.2 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer jeweiligen Größe von max. 6 m² zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausge-

geschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

2.6.1 Im Plangebiet dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Dorfmatt nicht höher als 0,80 m sein. Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, bezogen auf die Oberkante der Straße zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Straßenoberkante.

Hinweis: Eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet bleiben.

2.6.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.

2.6.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.7 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

2.7.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Dach oder Fassade) aufweisen.

2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) LBO)

2.8.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Für die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen vorzusehen. Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 1 cbm betragen und der Drosselabfluss ist auf max. 0,5 l/s bis 1,0 l/s zu begrenzen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasserflurabstand u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

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.

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

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

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.

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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 Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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

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.

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

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.5 Hinweise der Leitungsträger

bnNETZE GmbH

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Bachtelgasse oder Im Lenzengarten mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.6 Hinweise zu Emissionen der Umgebung

3.6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Auf diesen Flächen kann es bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie z.B. Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen.

3.6.2 Winzergenossenschaft

Durch die nordwestlich gelegene Winzergenossenschaft kann es insbesondere während der Hauptlesezeit (Ende August bis Ende Oktober) zu Emissionen in Form von Gerüchen kommen.

79295 Sulzburg, den 06. Mai 2015


Dirk Blens, Bürgermeister

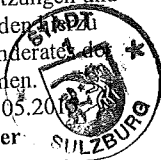


fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes,
sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und
die örtlichen Bauvorschriften mit den
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der
Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den 06.05.2015
Dirk Blens, Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 12

Pflanzenliste (unverbindliche Empfehlung)

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Solitärgehölze

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Schlehe	Prunus spinosa
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
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	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Robinia pseudo.“Umbraculif.“	Kugelakazie
Robinia pseudo.“Monophylla“	Robinie

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudifloru	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 12

Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Mahonie
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storchschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung	3
2	Bauleitplanung	4
2.1	Planungsrechtliche Situation	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Planungsverfahren	5
2.4	Verfahrensablauf	7
3	Geplantes Vorhaben	8
4	Inhalte des Bebauungsplans	9
4.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	9
4.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	12
5	Umweltbelange	14
6	Schalltechnische Untersuchung	14
7	Geruchsemissionen	16
8	Ver- und Entsorgung	16
9	Bodenordnende Massnahmen	16
10	Städtebauliche Daten	17
11	Kosten der Planung	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Als Kleinstadt innerhalb inmitten des Markgräflerlands hat sich die Stadt Sulzburg in der Vergangenheit immer wieder aktiv um die Förderung von Tourismus, Kultur, Kunst und Gewerbe ausgezeichnet. Gerade durch die Nähe zu Freiburg und Basel sowie im Einzugsbereich des Mittelzentrums Müllheim konnten auch die kleineren Gemeinden der Umgebung nicht nur von wirtschaftlichen Entwicklungen profitieren, sondern ebenso im Touristik- und Kulturbereich.

Schon vor einiger Zeit wurde von einer in der Region beheimateten Musikerfamilie der Wunsch an die Stadt herangetragen, eine akademische Einrichtung mit Schwerpunktsetzung im Bereich der klassischen Musik zu errichten. Die bisher durchgeführten Musikveranstaltungen sollen damit auch auf akademischem Niveau vertieft werden und die musikalische Vergangenheit und Konzertgeschichte der Stadt Sulzburg bereichern. Als geeigneter Standort mit der benötigten Grundstücksfläche konnte ein Grundstück am südlichen Ortsteingang des Sulzburger Ortsteils Laufen im Bereich Doretmatt gefunden werden. Das Grundstück befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Doretmatt“ und ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Die Stadt Sulzburg steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, da die Entwicklung von sozialen und kulturellen Einrichtungen grundsätzlich gefördert werden soll. Durch die Bereicherung des öffentlichen kulturellen Angebots verspricht sich die Stadt Sulzburg mit seinen Ortsteilen die Stärkung des Tourismus, eine Erhöhung der Attraktivität, die Förderung von Kindern und Jugendlichen und damit die Erhaltung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur. Das Grundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen. Der Vorhabenträger hat für das Grundstück bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen. Eine Auflassungsvormerkung ist ins Grundbuch bereits eingetragen, nur der Eigentumswechsel steht aufgrund der langen Bearbeitungszeiten im Grundbuchamt Emmendingen noch aus. Die Grundstückssicherung durch den Vorhabenträger ist also erfolgt, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Die Aktivierung dieser Fläche entspricht auch dem Grundsatz der Gemeinde „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu fördern. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zum Flächensparen geleistet, da durch die Nachverdichtung im Bestand die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird. So sollen wertvolle vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Musikakademie zu schaffen, soll nun das Grundstück Flst. Nr. 2279/3 im Bebauungsplangebiet „Doretmatt“ in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Parallel hierzu wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Sulzburg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich u.a. der Vorhabenträger, das Vorhaben in einer bestimmten Zeit durchzuführen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Einzelnen die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Belange des Immissionsschutzes und der vorhandenen Umgebungsbebauung
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Schaffung von Baurecht für das geplante Bauvorhaben einer Musikakademie
- Planungsrechtliche Vorbereitung einer Musikakademie zur Förderung junger Musiker
- Definition der zulässigen Nutzungen für die geplante Musikakademie
- Fortführung und Vertiefung der klassischen Konzertgeschichte in Sulzburg mit einem architektonisch ansprechenden Gebäude für diesen Standort
- Berücksichtigung der grünordnerischen und ökologischen Strukturen

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang des Ortsteils Laufen der Stadt Sulzburg, an der Kreuzung Doretmatt und Landesstraße L 125 (Weinstraße).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,23 ha und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2279/3. Das Plangebiet ist weitgehend eben, nach Osten zur Weinstraße hin fällt das Gelände über eine kleine Böschung ca. 1-2 m ab.

In der Umgebung sind im Einzelnen diese Nutzungen zu finden:

Südlich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Doretmatt befindet sich ein Möbelschreinerei mit Verkaufshalle. Westlich schließt nach einem bereits umgesetzten öffentlichen Grünstreifen, der außerhalb des Plangebiets liegt, die Landesstraße L 125 (Weinstraße) an. Westlich befindet sich ein landwirtschaftliches Grundstück das als Streuobstwiese genutzt wird. In Nordwestlicher Richtung werden mehrere Grundstücke als Kleingarten genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Weinstraße befindet sich ein Winzerhof. Hier werden neben landwirtschaftlichen Tätigkeiten auch die Weine vermarktet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als aktuelle Nutzungen Wiesenflächen vorzufinden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild ohne Maßstab (Quelle: www.bing.de)

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Doretmatt“ mit Rechtskraft vom 30.09.2009. Dieser setzt für den gesamten Gebietsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest.

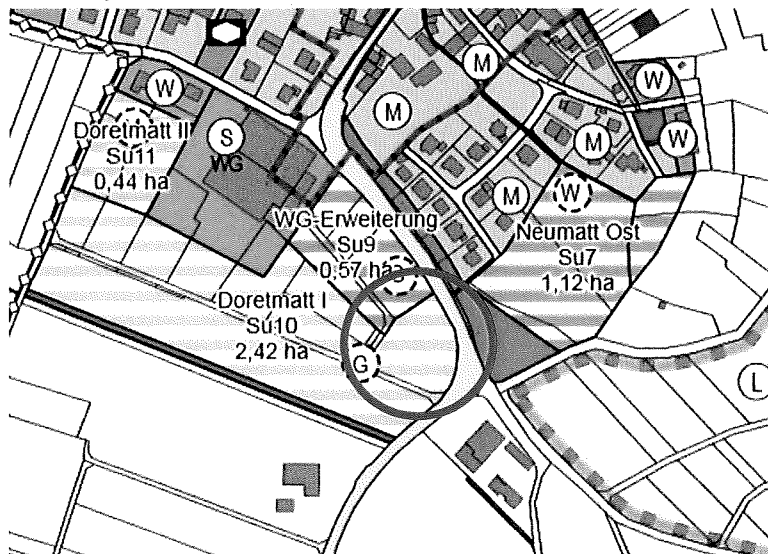
Da es sich um ein spezielles Vorhaben handelt, das keinem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist, wird für das Plangebiet, das mit dem Grundstück Flst. Nr. 2279/3 identisch ist, ein eigenständiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Durch diesen wird der bestehende Bebauungsplan in einem Teilbereich (Flst. Nr. 2279/3) überlagert.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Müllheim-Badenweiler wurde am 08.09.2011 rechtsverbindlich. Für das gesamte Gebiet der VVG stellt der Flächennutzungsplan die vorgesehenen Flächennutzungen in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der VVG ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsrechtlich wurde die Entwicklung der Fläche bereits mit dem Bebauungsplan „Doretmatt“ und der dortigen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Musikakademie“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im sogenannten beschleunigten Verfahren kann eine Bebauungsplanänderung auch durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Sulzburg wird durch die vorliegende Planung nicht gefährdet, son-

dem um eine architektonisch ansprechende Komponente am Ortseingang ergänzt. Die alternativ für diesen Bereich möglichen Ansiedlungen von ausschließlich gewerblichen Nutzungen stellen sich oftmals architektonisch weniger attraktiv dar und scheinen für eine Ortseingangssituation weniger geeignet. Daher stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Zielrichtung einer Musikakademie zusätzlich eine Bereicherung der städtebaulichen Entwicklung dar und stellt so keine Gefährdung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können dementsprechend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan der VVG Müllheim-Badenweiler wird zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans (Flächennutzungsplan). Die Berichtigung aufgrund der vorliegenden Planung wurde noch nicht eingepflegt und ist zeitnah vorgesehen.



Unmaßstäblicher Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Müllheim-Badenweiler -
Stand: Feststellungsbeschluss (Quelle: www.muellheim.de)

2.3 Planungsverfahren

2.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Um das konkrete Vorhaben detailliert umsetzen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag, das Vorhaben „Musikakademie“ auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in einer bestimmten Frist durchzuführen. Das Bauvorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag hinreichend genau beschrieben.

Da das Grundstück bereits voll erschlossen ist, fallen voraussichtlich keine Erschließungskosten an.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag, welcher zwischen der Stadt Sulzburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Er ist zwar nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist diesem aber beigelegt. Die maßgeblichen abwägungsrelevanten Inhalte werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Der Durchführungsvertrag enthält deshalb keine darüber hinausgehenden abwägungsrelevanten Regelungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht nach der Satzung aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung (zeichnerischer Teil)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textlichen Bauvorschriften (Planungsrechtliche Festsetzungen).

Beigefügt sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Begründung
- schalltechnisches Gutachten (gutachtliche Stellungnahme Nr. 5661/622)
- Gutachten zu den Geruchsmissionen (15-03-05-FR)
- Durchführungsvertrag

Daneben gelten die gesonderten örtlichen Bauvorschriften.

2.3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² aufweist und durch die Erweiterung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Im näheren Umkreis des Bebauungsplans gibt es derzeit keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung stehen könnten.

Einem Bebauungsplan der Innenentwicklung steht hier nicht entgegen, dass sich die aktuelle Nutzung des Plangebiets als Wiesenfläche darstellt und auch in der Umgebung Grundstücke teilweise als Grünstreifen, als Streuobstwiese, als Kleingärten oder ähnlich genutzt werden.

Nach dem VGH Baden-Württemberg ist auch die Änderung der Nutzung im Bereich einer bisherigen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB. Hierunter fal-

len insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch größere Grünflächen in Betracht.

Der Zuordnung des Plangebiets als Innenentwicklungsfläche steht deshalb nicht entgegen, dass das Plangebiet derzeit als Wiese genutzt wird. Auf dieser Grundlage liegt das Plangebiet eindeutig innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Direkt südlich und westlich schließen sich bestehende gewerblich genutzte Gebäude an (das Gebäude direkt westlich wurde erst in den letzten Jahren errichtet und ist noch nicht im aktuellen Liegenschaftskataster verzeichnet). Östlich des Baugrundstücks verläuft die Landesstraße, östlich und südöstlich schließen zwei landwirtschaftlich genutzte Höfe an. Nördlich des Baugrundstücks beginnt ein Wohngebiet in Form von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, nordwestlich des Baugrundstücks liegt der Winzerkeller der Winzergenossenschaft.

Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial von Laufen wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können. Die Stadt Sulzburg leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass er eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

2.4 Verfahrensablauf

- 18.12.2014 Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Musikakademie“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 29.01.2015 – Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2)
02.03.2015 BauGB.
- 06.05.2015 Im Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften „Musikakademie“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 GEPLANTES VORHABEN

Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplante neue Musikakademie mit der Anordnung der Gebäude wurde spezifisch auf das vorhandene Grundstück zugeschnitten. So sind mehrere Gebäudeteile um einen zentralen Innenhof herum gruppiert. Die Gebäude sind durch einen durchgehenden Laubengang miteinander verbunden. Dieser verbindet die Gebäude und deren Funktionen und trägt zu einer harmonischen Innenhofatmosphäre bei.

Im Süden an der Straße Doretmatt liegt der Konzertsaal mit Bühne und Empore sowie erforderlichen Nebenanlagen (Küche, WCs, Abstellraum). Hier sollen ca. einmal im Monat klassische Konzerte gegeben werden, bei denen mit einer Besucherzahl von ca. 30 bis 80 Personen gerechnet wird. Tagsüber kann der Saal für den Unterricht der Musikkurse oder als Ausstellungs- und Seminarraum genutzt werden. Der Saal wurde bewusst in vorderster Reihe an der Straße Doretmatt platziert, um seine große Bedeutung hervorzuheben. Gleichzeitig ist er vom Ortseingang aus sehr gut sichtbar und trägt zur Gestaltung des Ortseingangs bei.

Das westliche Gebäude ist als Ateliergebäude geplant, in dem neben einer Betriebsleiterwohnung drei Atelierräume vorgesehen sind. Diese sollen an Künstler und Kunsthandwerker wie z.B. Maler oder Keramiker etc. vermietet werden.

Im östlichen Teil des Grundstücks entlang der Weinstraße entsteht ein Seminarhaus. In den verschiedenen Räumen können Seminarteilnehmer während der Kurse proben und musizieren. In dem Seminarhaus sollen auch Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis mit konkretem Bezug zu kulturellen Veranstaltungen in der Musikakademie zur Verfügung gestellt werden. Diese Übernachtungsmöglichkeiten sollen insbesondere Seminarteilnehmern bei mehrtägigen Seminaren in der Musikakademie angeboten werden. Hier können einzelne Personen oder kleinere Gruppen für die Dauer der Seminare zeitweise untergebracht werden. Für Veranstaltungen und Meisterkurse mit Künstlern aus der ganzen Welt ist diese Art der Übernachtungs- und Probenmöglichkeit erfahrungsgemäß wesentlicher Bestandteil.

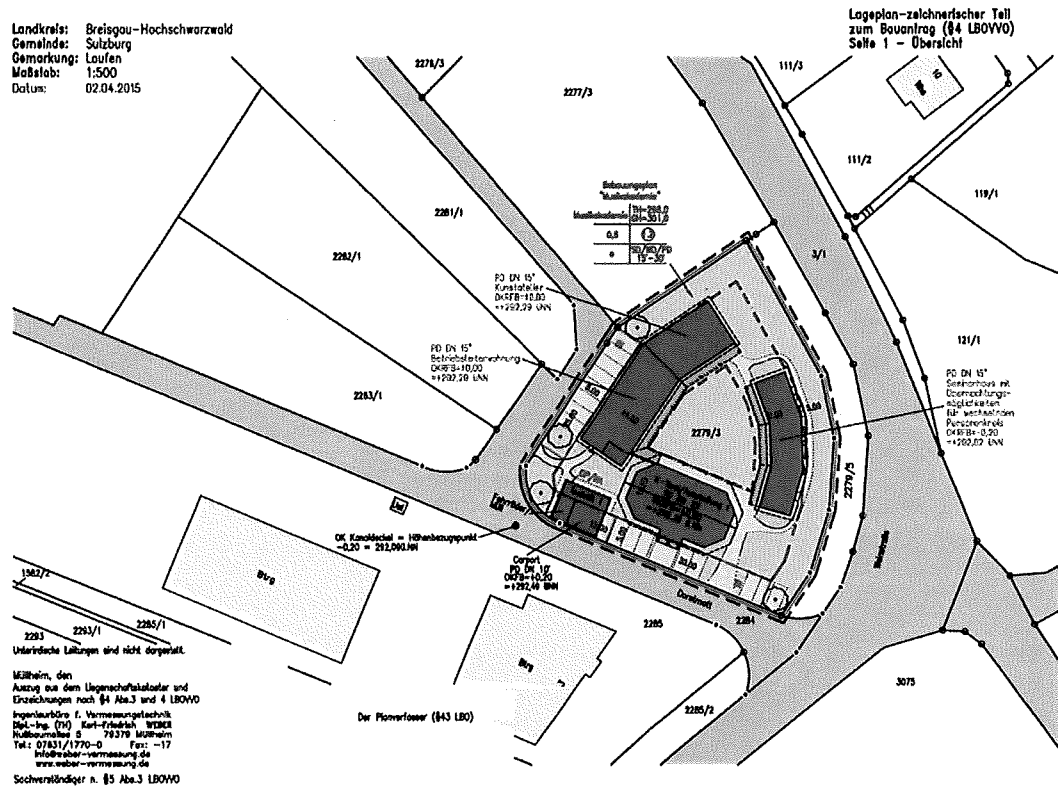
Die Anordnung und Aufteilung der Gebäude in dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde so gewählt, dass jede Räumlichkeit mehreren Funktionen dienen kann und flexibel nutzbar ist. So können Einnahmen auf verschiedene Weise generiert werden, die dem Kulturprojekt insgesamt zu Gute kommen.

Im Süden und Westen entlang der Straßen sind ca. 18-20 Kfz-Stellplätze geplant. So wird gewährleistet, dass für Teilnehmer und Besucher genügend Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen. Am westlichen Ende der Stellplätze an der Straße „Doretmatt“ ist ein Carport für ca. 2 Fahrzeuge geplant. Daran schließt sich ein Nebengebäude zum Unterstellen von Fahrrädern und Müllbehältern an.

Die Böschung im Osten entlang der Weinstraße ist nicht Teil des Plangebietes. Diese wurde im bestehenden Bebauungsplan „Doretmatt“ als öffentliche Grünfläche mit Pflanzung von 5 hochstämmigen Laubbäumen ausgewiesen. Mit weiteren Pflanzmaßnahmen im Vorhabenbereich zur Weinstraße hin kann das Vorhaben zur Landesstraße hin gut eingegrünt werden. Durch weitere Pflanzmaßnahmen kann eine ansprechende Freiraumgestaltung erreicht werden.

Allerdings beschränkt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht ausschließlich auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag bezeichnete Vorhaben, sondern ermöglicht hierüber hinaus teilweise noch einzelne weitere Nutzungen. Vor allem aber soll im Falle einer Konzeptänderung der Musikakademie, insbesondere hinsichtlich der räumlichen Anordnungen der

einzelnen Einrichtungen keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich werden. Vielmehr soll es möglich sein, eine solche Konzeptänderung über eine bloße Änderung des Durchführungsvertrages zu erreichen. Daher legt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, die räumliche Anordnung der einzelnen Bestandteile der Musikakademie nicht fest (vgl. hierzu Ziffer 4.1).



Lageplan mit Stand vom 02.04.2015, Planverfasser: Planungsbüro Barkowski, Heitersheim

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet „Musikakademie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung der Musikakademie einschließlich Konzertsaal mit Bühne und Empore sowie sonstiger zugehöriger Veranstaltungs-, Seminar-, Ausstellungs- und Versorgungsräum
- Atelierräume (Arbeitsräume für Künstler oder Kunsthandwerker)
- Max. 1 Wohnung für Betriebsleiter
- Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis mit konkretem Bezug zu kulturellen Veranstaltungen in der Musikakademie wie z.B. Seminarteilnehmer
- die für die Nutzung der Musikakademie erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude inklusive Technikgebäude mit integriertem Carport
- Kfz-Stellplätze

Die zulässigen Nutzungen beziehen sich auf sämtliche Nutzungen, die für den Betrieb einer Musikakademie erforderlich sind. Diese Nutzungen reichen von einem Konzertsaal mit Bühne und Empore bis zu Atelierräumen (Arbeitsräume für Künstler oder Kunsthandwerker). Das Plangebiet der Musikakademie soll keinesfalls den Charakter des Gebietes in Richtung eines Wohngebiets verändern. Daher wird unter Ziffer 1.1.1.1 festgesetzt, dass lediglich eine Betriebsleiterwohnung und Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis mit konkretem Bezug zu kulturellen Veranstaltungen in der Musikakademie wie z.B. die Seminarteilnehmer zulässig sind. Es liegt nicht in der Absicht der Gemeinde, „normales Wohnen“ zu ermöglichen.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden, wenn unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB hat die Stadt hier Gebrauch gemacht. Festgesetzt wird nicht ausschließlich ein konkretes Vorhaben. Die in der Aufzählung zur Art der baulichen Nutzung genannten einzelnen Nutzungsmöglichkeiten gehen teilweise über das im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag bezeichnete Vorhaben hinaus. Vor allem legt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, die räumliche Anordnung der einzelnen Bestandteile der Musikakademie nicht fest, da im Falle einer Konzeptänderung insbesondere hinsichtlich der räumlichen Anordnungen der einzelnen Einrichtungen keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll.

Daher wurde unter Ziffer 1.2 der Bauvorschriften eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Musikakademie“ im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit ist den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB genügt worden. Die Vorschrift erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde bei Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie kann wie bei einem normalen Angebotsbebauungsplan die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung festsetzen und zwar sowohl durch Festsetzung eines der Baugebiete der Baunutzungsverordnung als auch auf sonstige Weise allgemein. Im vorliegenden Fall hat die Stadt Sulzburg die zulässige Nutzung in sonstiger Weise allgemein festgesetzt. Sie hat zugleich ein durch Abschluss eines entsprechenden Durchführungsvertrages aufschiebend bedingtes Baurecht im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB für diese allgemein umschriebenen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen definiert. Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da gerade bei Gebäuden mit unterschiedlichen Raumhöhen (Konzerträume z.B. benötigen – bedingt durch die Akustik - eine höhere Raumhöhe als Wohnräume), die Kubatur der Gebäude durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen hinreichend definiert werden kann.

Gebäudehöhe

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden entsprechend der beabsichtigten Planung festgesetzt. Gleichzeitig werden die Gebäude in ihrer vertikalen Ausdehnung dem Ortsrand entsprechend definiert. Die Höhenfestsetzungen werden in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt, da die Festsetzungen der Bezugspunkte auf eine Straße durch die 3-seitig umgebenden Straßen leicht zu Missverständnissen führen können. Gegenüber der Straße Doretmatt können somit Traufhöhen von ca. 6 m und Gebäudehöhen von ca. 9 m entstehen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, was der bisherigen Ausnutzungsmöglichkeit im bestehenden Bebauungsplan und dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Das Grundstück kann damit in ausreichender Weise ausgenutzt werden, gleichzeitig verbleiben großzügige Freiflächen, die als Grün- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden können.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt, was der bisherigen Ausnutzungsmöglichkeit im bestehenden Bebauungsplan entspricht. Durch diese GFZ ist es möglich, die vorgesehenen Einrichtungen der Musikakademie unterzubringen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch das Baufenster in der Planzeichnung definiert. Mit einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen können die Gebäudeteile um einen geschützten Innenhof herum platziert werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, dürfen Dachvorsprünge die Baufenster auf der gesamten Länge überschreiten, da diese lediglich untergeordnet in Erscheinung treten.

Mit einer offenen Bauweise können Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m entstehen, gleichzeitig müssen die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Somit werden ausreichende Belichtungsverhältnisse gewährleistet.

Carports, Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen

Carports sind nur innerhalb der mit „CP/NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese sollen ausschließlich in einem Abschnitt entlang der Straße „Doretmatt“ entstehen können, um entlang der Straße nicht zu dominant in Erscheinung zu treten. Gleichzeitig sollen diese gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten. Offene Kfz-Stellplätze sind entlang der Straßen zulässig, um ausreichend und gut erschlossene Kfz-Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Dadurch, dass diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten, wird der besonderen Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Größere Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern oder Fahrrädern sind innerhalb des Baufensters und innerhalb der mit CP/NA gekennzeichneten Fläche entlang der Straße „Doretmatt“ zulässig, damit diese, ebenso wie Carports, entlang der Straße nicht zu dominant in Erscheinung treten können. Kleinere Nebenanlagen sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, können auch unabhängig davon platziert werden, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen.

Von Bebauung freizuhalten Flächen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke an Straßeneinkreuzungen dargestellt, innerhalb der die Sichtfelder auf einer Höhe zwischen 0,8 m bis 2,5 m freigehalten werden müssen, um wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht zu verdecken.

Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,5 m gegenüber der Straße Doretmatt nicht überschreiten, um die bestehenden topographischen sowie landschaftlichen Verhältnisse nicht negativ zu beeinträchtigen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Wege, Stellplatzflächen von Pkw und von Fahrrädern sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im Plangebiet ausschließlich insekten-schonende Lampen zulässig (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück mindestens 8 Laub- oder Obstbäume und mind. 15 Sträucher zu pflanzen sind.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Musikakademie“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für weitere Ausführungen siehe Ziffer 6.

4.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Damit können die geplanten Gebäude, die mit jeweils unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen geplant wurden, realisiert werden. Dachformen und Dachneigungen können sich in dieser Form gut in die umgebende Bebauung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewährleisten. Für Nebengebäude oder Carports ist eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig, da sich diese in der Regel den Hauptgebäuden gestalterisch unterordnen. Sollten die Dächer von Nebengebäuden oder Carports mit einer Dachneigung von unter 5° erstellt werden, so sind diese extensiv zu begrünen. Damit kann ein wesentlicher

Beitrag zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation erreicht werden. Gleichzeitig wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erhöht.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Dachbegrünungen, diese können von diesen Farben selbstverständlich abweichen.

Um die Energiegewinnung durch regenerative Ressourcen zu fördern, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zulässig.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Insbesondere bei Gebäuden mit flachen Dachneigungen unter 30° können z.B. Dachgauben oder Dacheinschnitte auf Dachflächen unverhältnismäßig groß in Erscheinung treten und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Daher wurden ausschließlich Widerkehren und Zwerchgiebel zugelassen, die mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Werbeanlagen

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen soll der geplanten Musikakademie die Möglichkeit zur Werbung gegeben werden, gleichzeitig soll die Entstehung von gestalterisch beeinträchtigenden Werbemaßnahmen verhindert werden. Die Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild des Plangebietes beitragen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

Müllbehälterstandorte

Auf dem Baugrundstück sind Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten bzw. ihrer Gestaltung dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante, aufgenommen.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Stacheldraht und Nadelgehölzhecken wurden als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Bereits im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Doretmatt“ wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist. Daher soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden. Für die gedrosselte Ableitung sind Retentionszisternen vorzusehen.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Doretmatt“ wurde im Jahr 2009 gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vom Büro Jenne, Bad Krozingen, ein Umweltbericht erarbeitet. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan „Doretmatt“ eingearbeitet. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Musikakademie“ entsteht gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Doretmatt“ keine zusätzliche Versiegelung, da die bisherige Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten wird.

Kompensationsmaßnahmen sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Musikakademie“ wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink in Reute, eine gutachtliche Stellungnahme zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf die Umgebung erstellt.

Da das Grundstück im bestehenden Bebauungsplan „Doretmatt“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, war nachzuweisen, dass die nun geplante Nutzungen einer Einhaltung der damals festgesetzten Emissionskontingente nicht entgegensteht. Darüber hinaus wurden die durch die benachbarten Gewerbeflächen und auch den Verkehr auf der Weinstraße verursachten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und bewertet.

Zusammengefasst kann festgestellt werden:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Musikakademie" auf Gemarkung Laufen ist nahezu identisch mit einer Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Doretmatt", für die folgende Emissionskontingente festgesetzt worden sind:

Emissionskontingent "tags" $L_{EK, \text{tags}} = 55 \text{ dB(A)}$

Emissionskontingent "nachts" $L_{EK, \text{nachts}} = 40 \text{ dB(A)}$

In der vorliegenden Ausarbeitung wurde auf der Grundlage der über die örtlichen, baulichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten sowie über die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und deren zukünftige Betriebsweise vorliegenden Informationen rechnerisch nachgewiesen, dass die bestimmungsgemäße bauliche und betriebliche Nutzung des Plangebiets einer Einhaltung dieser Emissionskontingente nicht entgegensteht und diese somit unverändert in den Bebauungsplan "Musikakademie" zu übernehmen sind.

Einer Prognose der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der nahegelegenen Landesstraße Nr. 112 verursachten Immissionspegel im Plangebiet wurden die an der nächstgelegenen Zählstelle im Prognosejahr 2025 zu erwartenden Verkehrsmengen zugrunde gelegt.

Die zum Schutz gegen Außenlärmwirkung erforderliche Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen schutzbedürftiger Räume im Plangebiet wurde auf der Basis der potentiellen, durch die Nutzung benachbarter Gewerbeflächen und der prognostizierten Straßenverkehrslärmwirkung ermittelt.

Es wurde nachgewiesen, dass die für die Realisierung von Gebäudeaußenbauteilen zum Einsatz vorgesehenen opaken Bauteile eine ausreichende Luftschalldämmung aufweisen; die an Fenster schutzbedürftiger Räume zahlenwertmäßig zu stellende schalltechnische Anforderung wird in Anlage 16 des Gutachtens angegeben.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden – wie bereits im bestehenden Bebauungsplan – als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und sind daher vom Vorhabenträger einzuhalten.

Im Rahmen der Offenlage wurden Bedenken des angrenzenden Winzerkellers geprüft, wonach der vorliegende Bebauungsplan ebenfalls Aussagen zu möglichen störenden Auswirkungen der Winzergenossenschaft auf das Plangebiet machen sollte. Jedoch bereits bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans "Doretmatt" wurde im Zuge der Emissionskontingentierung berücksichtigt, dass der Betrieb des Winzerkellers Laufener Altenberg keine unbegrenzten Schallemissionen verursachen kann. Dies ergibt sich daraus, dass der Betrieb bereits damals auf die jenseits der Weinstraße gelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen musste. Aus diesem Grund konnte u. a. die an Flurstück 2279/3 in nordwestlicher Richtung angrenzende Fläche, die nach den vorliegenden Informationen vom Keltereibetrieb des Winzerkellers Laufener Altenberg genutzt wird, nur als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) und nicht als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Daher konnte dort auch nur ein Emissionskontingent entsprechend eines eingeschränkten Gewerbegebiets festgesetzt werden (siehe in Abschnitt 1 der Begründung Teil 1 des Bebauungsplans "Doretmatt" erwähntes Gutachten Nr. 4601/995 vom 02.02.2009).

In Abschnitt 1.11.2 der Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Musikakademie" werden auf dieser Grundlage die zum Schutz gegen Außenlärmwirkung im Plangebiet erforderlichen, in der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5661/622 vom 24.09.2014 dimensionierten Schallschutzmaßnahmen beschrieben.

Aus der Überlagerung einer Teilfläche des Bebauungsplans "Doretmatt" durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Musikakademie" resultiert somit keine Verschlechterung des Winzerkellers Laufener Altenberg hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen im Hinblick auf das vorliegende Plangebiet.

Eventuelle Bedenken, dass die tatsächlichen betrieblichen Gegebenheiten mit der erforderlichen Begrenzung der zulässigen Schallemission kollidieren könnten, sind im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans "Doretmatt" nicht vorgetragen worden. Im Übrigen geht die Stadt davon aus, dass der Winzerkeller Laufener Altenberg selbst die für ihn festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreitet. Ein Nachweis, dass bzw. unter welchen Randbedingungen der bestimmungsgemäße Betrieb des Winzerkellers ("hierbei sind insbesondere der Zulieferverkehr und der Abfahrverkehr z.B. zu Zeiten der Weinlese, der damit verbundene Lärm auch im Bereich der Verarbeitung des Lesegutes ... zu nennen") keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge hat, ist ggf. vom Betreiber des Winzerkellers zu erbringen.

7 GERUCHSEMISSIONEN

Die Geruchsimmissionen, die durch die Winzergenossenschaft im Plangebiet verursacht werden, wurden ermittelt und bewertet. Das Gutachten der iMA ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt, auf deren Inhalt hier verwiesen wird. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Die Hauptlesezeit findet in einem etwa 6-wöchigen Zeitraum zwischen Ende August und Ende Oktober statt. Da sich die Emissionen auf die Hauptlesezeit beschränken und sich die Luftströmungen hauptsächlich nach Nordwesten entwickeln sind die Immissionswerte für Geruch entsprechend GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) eingehalten. Im Bebauungsplan wird auf mögliche Emissionen in Form von Gerüchen insbesondere während der Hauptlesezeit hingewiesen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die umgebenden Straßen und deren Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Niederschlagswasser

Bereits im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Doretmatt“ wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist. Daher soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden. Für die gedrosselte Ableitung sind Retentionszisternen vorzusehen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Netzberechnung gegenwärtig nicht möglich. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet wird derzeit im Einzelfall mit der Stadt Sulzburg bzw. der Feuerwehr abgestimmt.

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ca. 2.306 qm

11 KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

79295 Sulzburg, den 06. Mai 2015



Dirk Blens, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes,
sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und
die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der
Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den 06.05.2015
Dirk Blens, Bürgermeister

