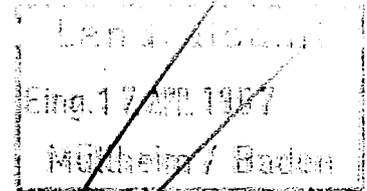


# S A T Z U N G

der Gemeinde Laufen  
über den Bebauungsplan "Kirchacker" und  
"Weiergärten" und über örtliche Bauvor-  
schriften in den Gewannen "Kirchacker" und  
"Weiergärten".



Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 31.3.1967 den Bebauungsplan für die Gewinn "Kirchacker" und "Weiergärten" und die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## A. Bebauungsplan

### Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
- 4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) und

- 5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)).

## I. Allgemeines

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1).

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan

Beigefügt sind :

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung

## II. Art der baulichen Nutzung

### § 3

#### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in

- 1) Reines Wohngebiet
- 2) Allgemeines Wohngebiet
- 3) Dorfgebiet

gegliedert.

§ 4

Ausnahmen

Soweit in § 3 und § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 5

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Im reinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen

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

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

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 7

Allgemeines

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

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

## B. Örtliche Bauvorschriften

### I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 9

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 10

##### Überbaubare Grundstücksfläche

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

## § 11

### Grenz- und Gebäudeabstand

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

## II. Baugestaltung

### § 12

#### Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom vorhandenen Gelände gemessen an der Gebäudebergseite bis zur Traufe höchstens betragen :

bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseits nicht mehr als 0,80 m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem anrechenbaren Untergeschoß errichtet werden (§ 2 Abs. 4 LBO).

Die Festsetzung der Vollgeschosse im Straßen- und Baulinienplan bezieht sich auf die echten Vollgeschosse.

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

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

- mindestens  $48^{\circ}$  (Steildach) -

- darf höchstens  $30^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) -

betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens  $30^{\circ}$  betragen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Bedachungsstoffe verwendet werden.

(7) Für den Einbau von Wohnungen im Dachraum gilt § 67 LBO. Zulässige Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

## § 13

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil des Dorfgebietes vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen, oder wie im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude zu errichten.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 14

### Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind :

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

§ 15

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-  
verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die  
Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu  
berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Zier-  
gärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen boden-  
ständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 16

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind nach Inbetriebnahme der ge-  
planten Kanalisation unmittelbar in das Ortskanalnetz  
abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen). Bis zur Erstellung  
der Ortskanalisation sind die Abwässer in Hauskläranlagen  
zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen.  
Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen  
(bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche  
wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13a der Landes-  
bauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Laufen, den 17.4.1967



*[Handwritten signature]*

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann Kirchacker in L.a.u.f.e.n  
u.a.

### I. Allgemeines

Steigende Nachfrage nach Bauland und enge Ortsbauweise zwingen zu einer Bauleitplanung. Notwendige Erschliessungen von Baugelände bedürfen gestzlicher Grundlagen als Voraussetzung. Das Gelände liegt ortsnahe, die Erschliessung ist deshalb verhältnismässig günstig durchführbar. Das Dorfbild wird durch die geplante Erweiterung ~~günstig~~ gefördert. Einer eventuellen Ansiedlung oder Niederlassung von Kleingewerbebetrieben könnte Rechnung getragen werden.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das vorgesehene Baugebiet eignet sich als Südhang sehr gut zur Bebauung. Es soll nach Wohnbaugebiet gehobener Qualität und Nebenerwerbssiedlungsgebiet unterschieden werden. Es soll eine offene Bauweise festgelegt werden.

### III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 190 000,- DM.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/ Grenzregelung/Enteignung/Erschließung/Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird/werden.

Laufen, den 10.12.1964

Bürgermeisteramt:



*F. Hartmann*



## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Laufen für die Gewanne "Kirchacker und Weiergärten"

Nach dem rechtskräftig festgestellten Bebauungsplan der Gemeinde Laufen für die Gewanne "Kirchacker und Weiergärten" war vorgesehen, die Grenze des Grundstückes Lgb.Nr. 105/1 der Gemarkung Laufen nach Maßgabe der Einzeichnungen im Bebauungsplan zu ändern. Dieser vorgesehenen Änderung hat der Eigentümer dieses Grundstückes jedoch nicht zugestimmt. Ein Umliegungsverfahren oder eine freiwillige Heulandumlegung ist für diesen Teil des Baugebietes nicht durchgeführt worden. Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 105/1 der Gemarkung Laufen wurde jedoch in der Zwischenzeit entgegen den Darstellungen im Bebauungsplan in Bezug auf den Grundstücksauschnitt ein Gebäude erstellt, so daß es nicht mehr möglich ist, das auf dem Grundstück Lgb.Nr. 102 und eines Teiles des Grundstückes Lgb.Nr. 105/1 der Gemarkung Laufen vorgesehene Gebäude entsprechend dem Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat der Gemeinde Laufen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend durch ein Deckblatt zu ändern, daß eine Bebauung der Grundstücke Lgb. Nr. 101 und 102 der Gemarkung Laufen ohne die Inanspruchnahme des Grundstückes Lgb.Nr. 105/1 der Gemarkung Laufen erforderlich möglich ist. Durch diese geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundsätze der Planung nicht berührt, so daß die Änderung nach § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren möglich ist, zumal die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich zugestimmt haben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten weder am Gebietscharakter noch an der Bauweise und an der Erschließung Änderungen ein.

7841 Laufen den *28.11.1973* .....



*J. [Signature]*  
.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

**der Stadt Sulzburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB über**

- a) **die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchacker-Weiergärten“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchacker-Weiergärten“**

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat am 13.12.2007

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchacker-Weiergärten“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchacker-Weiergärten“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der 2. Änderung ist der Straßen- und Bauflichtenplan „Kirchacker-Weiergärten“ der Stadt Sulzburg mit Rechtskraft vom 18.05.1967.
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Straßen- und Bauflichtenplans „Kirchacker-Weiergärten“ mit Rechtskraft vom 18.05.1967.

### **§ 2**

#### **Inhalte der Änderung**

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 13.12.2007
- wird der zeichnerische Teil des Straßen- und Bauflichtenplans durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1797/5, 1797/6, 1797/7, 1797/8, 1797/9, 1797/10, 1797/11, 1797/12, 1797/15 und 2780 geändert.

- werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt und neu erlassen
- b) werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt und neu erlassen.

### § 3

#### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
  - 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 13.12.2007
  - 2. den neu erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom 13.12.2007
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
  - 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 13.12.2007
  - 2. den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vom 13.12.2007
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

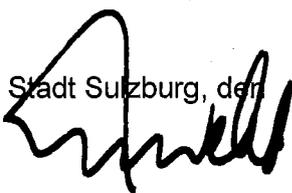
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 5

#### Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchacker-Weiergärten“ der Stadt Sulzburg, sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Straßen- und Baufluchtenplanes „Kirchacker/Weiergärten“ vom 31.03.1967 (Satzung) für den Deckblattbereich außer Kraft.

Stadt Sulzburg, den **13. Dez. 2007**



Der Bürgermeister



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 **18. Dez. 2007**





Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Bebauungsplanänderung.

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

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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

#### 1.1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

1.1.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen in § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

#### 1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die Gebäude dürfen bei zwei Geschossen (II) talseits mit einer Höhe von max. 6,50 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

1.2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche gilt § 19 (4) BauNVO entsprechend.

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

1.3.1 Nebengebäude sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie müssen eingeschossig, mit einer Traufhöhe von max. 3,50 m erstellt werden. Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

### 1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 WE pro Gebäude begrenzt.

- 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.5.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden (II) talseits maximal 6,50 m in Erscheinung tritt.
- 1.5.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden (II) talseits maximal 6,50 m in Erscheinung tritt.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.7.1 Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer, klein- bis mittelkroniger Obst- oder Laubbaum-Hochstamm und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.7.2 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.7.3 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° und einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung auszuführen.
- 2.1.2 Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zulässigen Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.3 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.4 Der Anschnitt von Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung (Solar, Photovoltaik) dienen, sind grundsätzlich zulässig.

### 2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 BauNVO)

- 2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung bis max. 42° und einer rotbraunen bis braunen Eindeckung zu versehen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

### 2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen.
- 2.3.3 Maschendraht- und Holzzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Als Heckensträucher sind heimische Arten wie Buche, Hainbuche, Feldahorn und Liguster zu verwenden. Nadelgehölzhecken sind mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.3.5 Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen ist die Oberkante des Gehwegs bzw. Erschließungsstraße und des natürlichen Geländes.

2.4 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch gestaltet anzulegen und zu unterhalten.

2.5 **Antennen** (§74 (1) Nr. 4 LBO)

2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

**3 HINWEISE**

3.1 **Bodenschutz**

**Allgemeine Bestimmungen:**

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.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
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.

**Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

8. 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.
9. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

10. 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.
11. Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.2 **Denkmalschutz**

- 3.2.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

### 3.3 **Ortsrechtliche Vorschriften**

- 3.3.1 Für das Planungsgebiet gilt die Stellplatzsatzung vom 22.01.1998

### 3.4 **Geotechnik**

- 3.4.1 Als Baugrund stehen vermutlich Löss und Lösslehm tieferer tertiärer Gesteine an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.5 **Regenwassernutzungsanlagen**

- 3.5.1 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. §13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

### 3.6 **Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Anbringung von Nisthilfen**

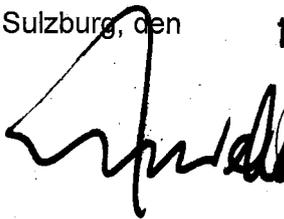
- 3.6.1 Bei künftigen Baumaßnahmen sind gut entwickelte Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten. Des weiteren wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Bäume bzw. Gebäude anzubringen.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

- 3.7.1 Im Norden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen an, von denen Emissionen wie Geruch, Lärm und Staub ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

Sulzburg, den

13. Dez. 2007



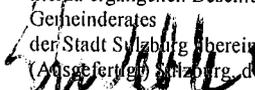
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79048 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses  
Planes, sowie die textlichen Fessetzungen unter  
Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den  
hierzu ergangenen Beschlüssen des  
Gemeinderates  
der Stadt Sulzburg übereinstimmen.  
(Ausgegeben Sulzburg, den 13. Dez. 2007)



**Pflanzenliste für Pflanzgebote nach LFU Baden-Württemberg**

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

- **Bäume:** 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- **Sträucher:** 2 x verpflanzt, 60-100cm

**Bäume und Sträucher für private Grundstücke**

**Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge- Birke
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

**Sträucher als geschnittene Hecken für Einfriedungen:**

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
Taxus baccata

Feldahorn  
Hainbuche  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Rotbuche  
Gemeiner Liguster  
Gemeine Eibe

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg (LfU) 2004

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNGSÄNDERUNG**

Der von der Gemeinde Laufen aufgestellte Straßen- und Baulinienplan „Kirchacker-Weiergärten“ wurde am 31. März 1967 als Satzung beschlossen.

Planungsanlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war primär, der steigenden Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen.

Der am nordwestlichen Ortsrand von Laufen an einem Südhang gelegene Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ groß bemessenen Grundstücksteilen.

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 1797/15 stellt sich für diesen Bereich grundsätzlich die Frage nach einer sinnvollen, zeitgemäßen Nachverdichtung insbesondere unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der vorhandenen technischen Infrastruktur (Abwasserkanalisation).

Diese Bauvoranfrage und die dargestellte städtebauliche Situation geben Anlass, diesen Bereich städtebaulich zu untersuchen, sowie eine positive städtebauliche Entwicklung zu erarbeiten und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu sichern.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung des Bestandes mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten
- Städtebauliche Ordnung durch die Festsetzung von Einzel- Baufenstern
- Ermittlung und Sicherung der vorhandenen Leitungen (Frisch- und Abwasser) in Form von Leitungsrechten
- Erhalt und Förderung von Grün- und Freiflächen

Die Bebauungsplanänderung berührt die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und den zeichnerischen Teil des Straßen- und Baufluchtenplans. Da die Regelungen der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Plans teilweise nicht mehr anwendbar und zu unbestimmt sind und für den Änderungsbereich die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zur Anwendung kommt, werden diese für den Deckblattbereich neu erlassen.

Ebenfalls neu erlassen werden die örtlichen Bauvorschriften, da diese aufgrund der aktuellen Rechtssprechung für den Bereich der 2. Änderung keine Gültigkeit mehr haben. Dabei wurden unbestimmte bzw. nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen bei der Übernahme nicht berücksichtigt.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Der am nordwestliche Ortsrand von Laufen gelegene Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplangebiets „Kirchacker-Weiergärten“ und wird begrenzt:

Im Osten durch die Schulstraße (Flst. Nr. 1797/4); Im Norden durch den Kirchweg (Flst. Nr. 1797/13 Teil) und im Süden bzw. Westen durch die Hohlenbergstraße (Flst. Nr. 1456 Teil).

Die genaue Abgrenzung des Deckblattbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler (Genehmigte Fassung vom 14.05.1995) ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Geplant ist, diesen Bereich wie bisher als Reines Wohngebiet (WR) festzusetzen. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5.000



#### **4 VERFAHREN**

Da sich die Änderung auf das Plangebiet nicht, sowie auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, wird von der Möglichkeit des § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt. Bei diesem Verfahren wird eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

#### **5 VERFAHRENSABLAUF**

29.09.2005	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchacker-Weiergärten“. Gleichzeitig wurde für den Änderungsbereich eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am 21.10.2005 in Kraft getreten.
01.03.2007	Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
30.07.2007 bis 31.08.2007	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
13.12.2007	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Kirchacker-Weiergärten“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

#### **6 RECHTSGRUNDLAGEN**

Die 2. Bebauungsplanänderung „Kirchacker-Weiergärten“ ergeht auf Grund folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

## 7 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Straßen- und Baufluchtenplans teilweise nicht mehr anwendbar bzw. zu unbestimmt sind und für den Änderungsbereich die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zur Anwendung kommt, werden diese für den Deckblattbereich neu erlassen.

Im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung und städtebaulichen Ordnung, werden im Änderungsbereich grundstücksbezogene Einzelbaufenster festgesetzt. Die Baufenster stehen dabei im Verhältnis zur Grundstücksgröße und umfassen im Wesentlichen die Bestandsbebauung, lassen jedoch noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zu. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend angepasst und von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Da sich im Kirchweg keine Abwasserleitungen befinden, muss der Anschluss der Grundstücke Flst. Nrn. 1797/10 und 1797/11 über die Grundstücke 1797/9 und 1797/12 erfolgen. Des weiteren verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Flst. Nrn. 1797/8, 1797/9 und 1797/12 eine Wasserversorgungsleitung. Um diese Leitungen planungsrechtlich zu sichern, wurden die genauen Lagen ermittelt und entsprechende Leitungsrechte in den Deckblattbereich mitaufgenommen.

Wie im bestehenden Straßen- und Baulinienplan beabsichtigt, sollen auch zukünftig Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO auch im Änderungsbereich nicht zulässig sein.

Die Gebäudehöhen mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, talseits gemessen, entsprechen dem Bestand. Entsprechend dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe bei den Gebäuden talseitig maximal 6,50 m in Erscheinung tritt (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Nebengebäude sollen im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Sie sind, wie bisher geregelt, eingeschossig zu errichten und dürfen die Traufhöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Analog den bisherigen Festsetzungen wird als Bauweise die offene Bauweise mit Einzelhäusern und die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Zur Verbesserung der Abwassersituation wird zusätzlich festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen, Zufahrten und Hofflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster) auszuführen und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen sind.

Des weiteren wird für den Deckblattbereich aufgenommen, dass pro Grundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen sind.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Für den Deckblattbereich sollen die im Straßen- und Baufluchtenplan geltenden „Gestaltungsvorschriften“ aus dem Grundplan zur Anwendung kommen. Der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan basiert auf der LBO von 1964. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) wurden jedoch als „Festsetzungen“ erlassen, was aktuell nicht mehr zulässig ist und daher für den Änderungsbereich nicht mehr übernommen werden können. Deshalb ist es für den Bereich der 2. Änderung notwendig, insgesamt neue örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der derzeit gültigen LBO 1995 zu erlassen.

Um die Regelungen auf die Grundlage der LBO 1995 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements inhaltlich mit den Gestaltungsfestsetzungen des ursprünglichen Straßen- und Baulinienplans als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung erlassen. Unbestimmte bzw. nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurden bei der Übernahme nicht berücksichtigt.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Bebauung in diesen Bereich von Laufen fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsgestaltung.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, der Grundgestaltung des Gebäudes, der Einfriedigungen und der Anforderungen an die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzelbaukörpern mit einem geneigten Sattel- oder Walmdach und einer Neigung von 30° bis 42° zur Anwendung kommen.

## **8 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Gemäß des § 21 des BNatSchNeuregG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S 1193) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die Ausweisung von Einzelbaufenstern und damit verbundenen Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3, entsteht eine zusätzliche Versiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Kirchacker-Weiergärten“. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden und Wasser verbunden.

Durch entsprechende Pflanzgebote (pro Grundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen), Begrünung von Garagen, und den Festsetzungen, dass bebaute Flächen unbebauter Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten sind, sowie dass Wege und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, bzw. anderer wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen sind, kann der zusätzliche Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden kompensiert werden.

**BEGRÜNDUNG**

6 von 6

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und § 1a BauGB ordnungsgemäß abzuwägen.

Die Stadt Sulzburg geht davon aus, dass die dargestellten Maßnahmen einen angemessenen Ausgleich für den zusätzlichen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser darstellen.

**9 VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Die Verkehrserschließung der einzelnen Grundstücke ist über die bestehenden Straßen Schulstraße im Osten, Kirchweg im Norden und Hohlenstraße im Süden bzw. Westen gesichert.

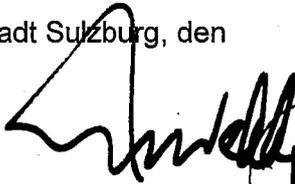
**10 FOLGEWIRKUNGEN**

Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Folgewirkungen erwarten.

**11 VER- UND ENTSORGUNG**

Der Anschluss der Grundstücke an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Laufen sind u.a. durch eingetragene Leitungsrechte gesichert.

Stadt Sulzburg, den 13. Dez. 2007

  
Der Bürgermeister 

**fahlestadtplaner**

  
Schwabenstraße 12/179098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

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 18. Dez. 2007)

