

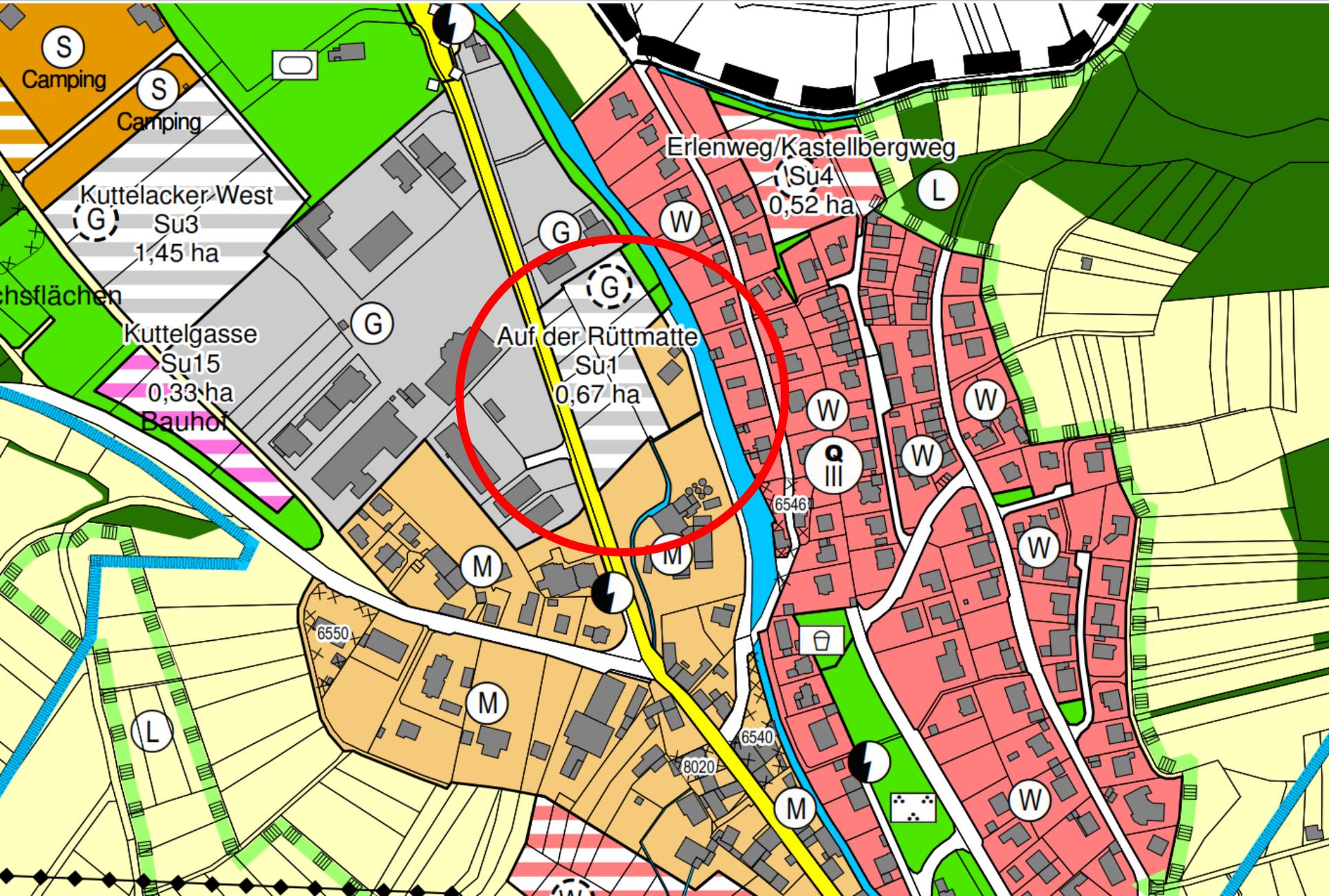
Stadt Sulzburg

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 28.07.2022

Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte II“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung
- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB







ZEICHENERKLÄRUNG

- EINGESCHRÄNKTES GEBIETSGEBIET (GEE)
- GH
0,8
(1,2)
- GESAMTHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL. (GRZ)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL. (GFZ)
- o OFFENE BAUMEISE
- BAUGRENZE
- RADWEG
- FÜHRWEG
- ZUFahrtsVERBOT
- EinFahrtsBEREICH
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- GEWÄSSERSchUTZSTREIFEN
- WASSERFLÄCHE
- PFLANZGEBOT BAUM
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SchUTZ, ZUR PFELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFt (BIOTOP)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFTURBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- MÖTLICHER GELTUNGSBEREICH DER NUTZUNGSschABLONE
- GEBÄUDEBESTAND (WOHN-, NEBENGEBÄUDE)
- VOM PLANER NACHGEZEIGTES GEBÄUDE (WOHN-, NEBENGEBÄUDE)
- TRANSFORMATORENSTATION
- SICHTFLÄCHE (VON NUTZUNGEN ÜBER 0,80 M AB FAHRBAHNBEREIK, FREIZUHALTEN)

ART DES BAUGEBIETS	Gesamthöhe (GH max.)
GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL.
DACHNEIGUNG	BAUMEISE



Planungsziele

- **Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen**
- **Schaffung von Gewerbeflächen insbesondere für ortsansässige Gewerbebetriebe**
- **Ökonomische Erschließung**
- **Angemessene Verdichtung unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden**
- **Bestimmung nicht zulässiger Nutzungen zum Schutz der Stadtmitte**
- **Einbindung in die umgebende Landschaft und das Stadtbild**
- **Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange**
- **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**



Zeichenerklärung

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)
- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Gewässerrandstreifen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - F1, F2 Gröndnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Angrenzenden Bebauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - aufzubauende Flurstücksgrenzen
 - HQ 100 Linie

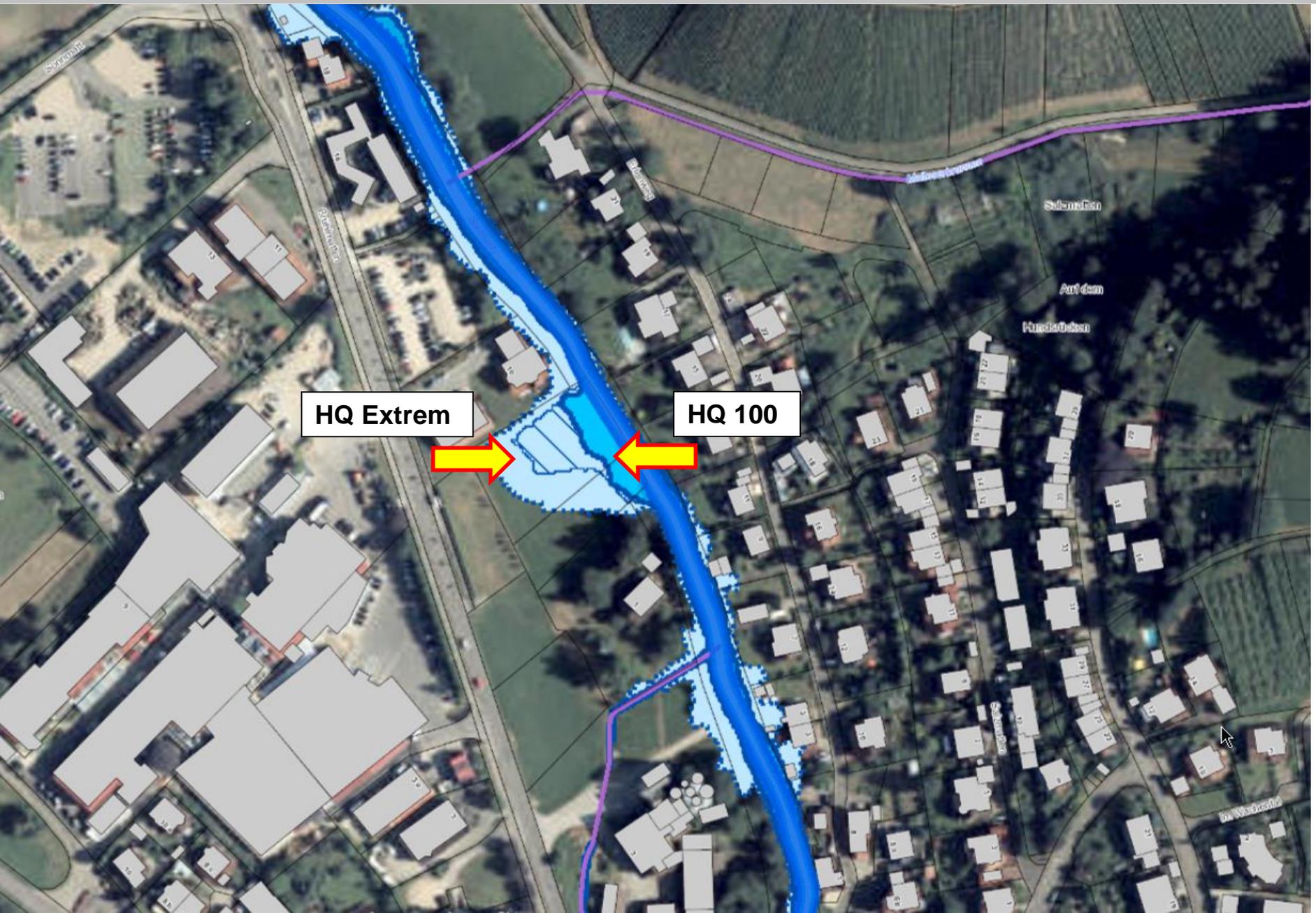
Art des Bauelements	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise
(Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	

Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- Vermessung (Büro Weber)
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Artenschutz (Büro Kunz)
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)

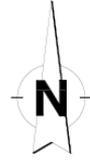
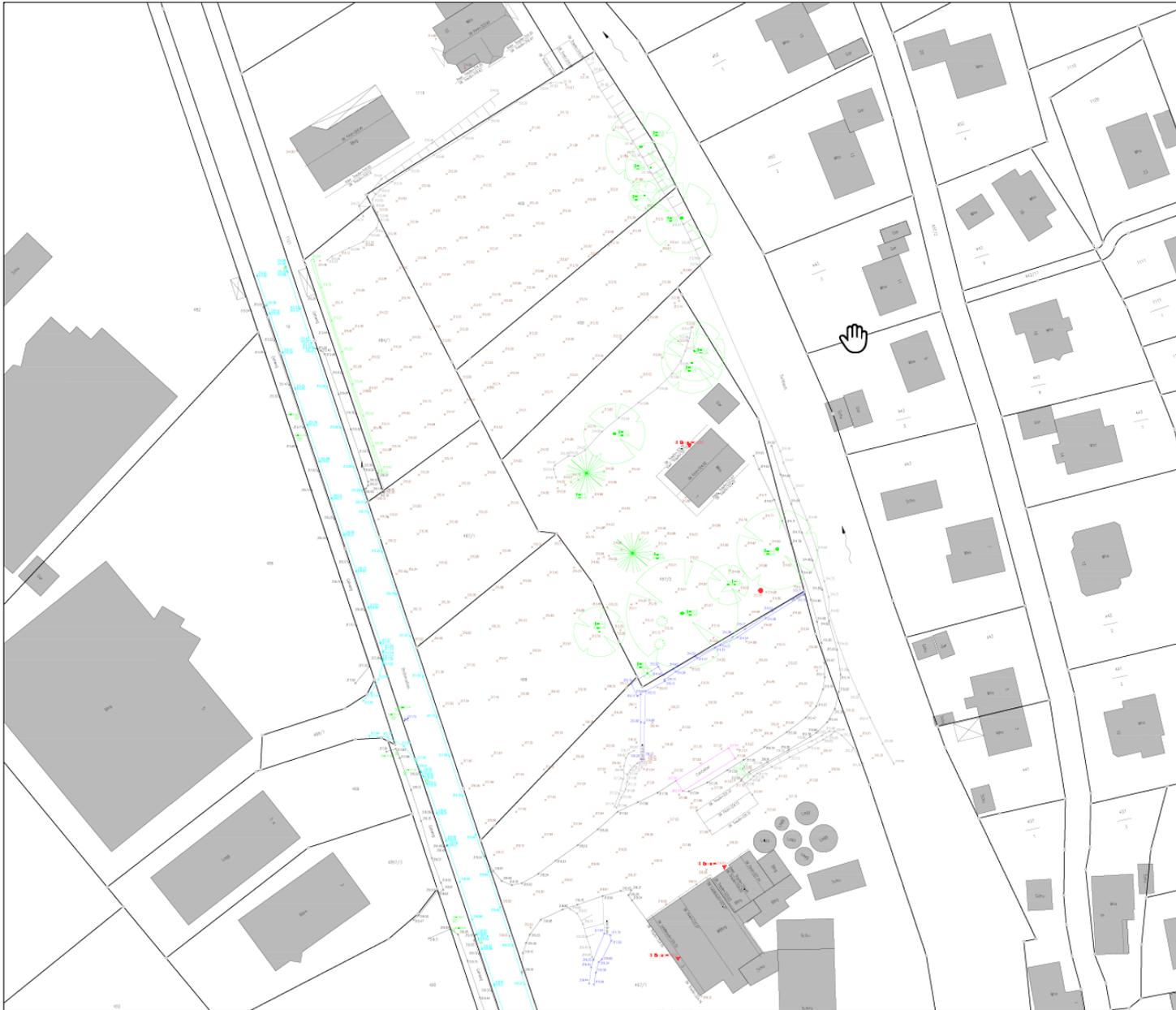
Themen/Untersuchungen

- **Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)**
- Vermessung (Büro Weber)
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Artenschutz (Büro Kunz)
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)



Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- **Vermessung (Büro Weber)**
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Artenschutz (Büro Kunz)
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)



LEGENDE

- Gemarkungsgrenze
- Feldschranke
- Katastralgrenze
- Grenze
- Grenzlinie
- Grenzlinie
- Grenzlinie
- Grenzlinie
- Haus
- Grundstück
- Grundstück
- Grundstück
- + Punkt
- + Punkt
- + Punkt
- + Punkt

Gemeindeverwaltung

Sulzburg
Hauptstraße 60
79295 Sulzburg

Bestandsaufnahme mit Höhen ü.NN
BPL "Auf der Rüttmatte II"

Fläche	283,34	1:2500
Flächeninhalt	1,14	
Flächeninhalt	1,14	
Flächeninhalt	1,14	

IGEL, FLURNEU, FLURVERMESSUNGS- und

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Friedrich WEBER
Karl-Friedrich-Str. 5
79279 W. LUDWIG
Tel. 07631/1770-0 Fax. 07631/1770-17
www.kfw-berlin.de www.kfw-berlin.de

Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- Vermessung (Büro Weber)
- **Umweltbelange (Büro Wermuth)**
- Artenschutz (Büro Kunz)
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bebauungsplan
„Auf der Rüttmatte II“
in Sulzburg

Stand 07.07.2022

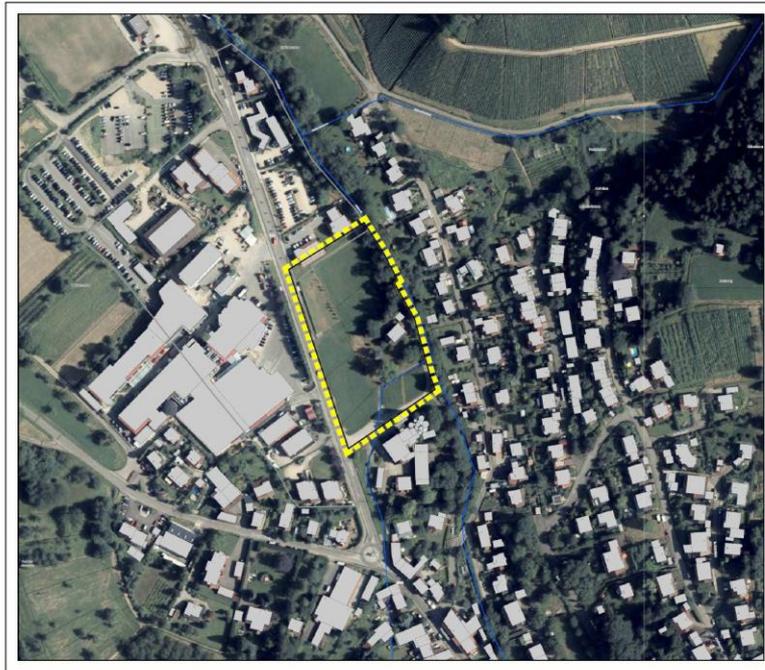
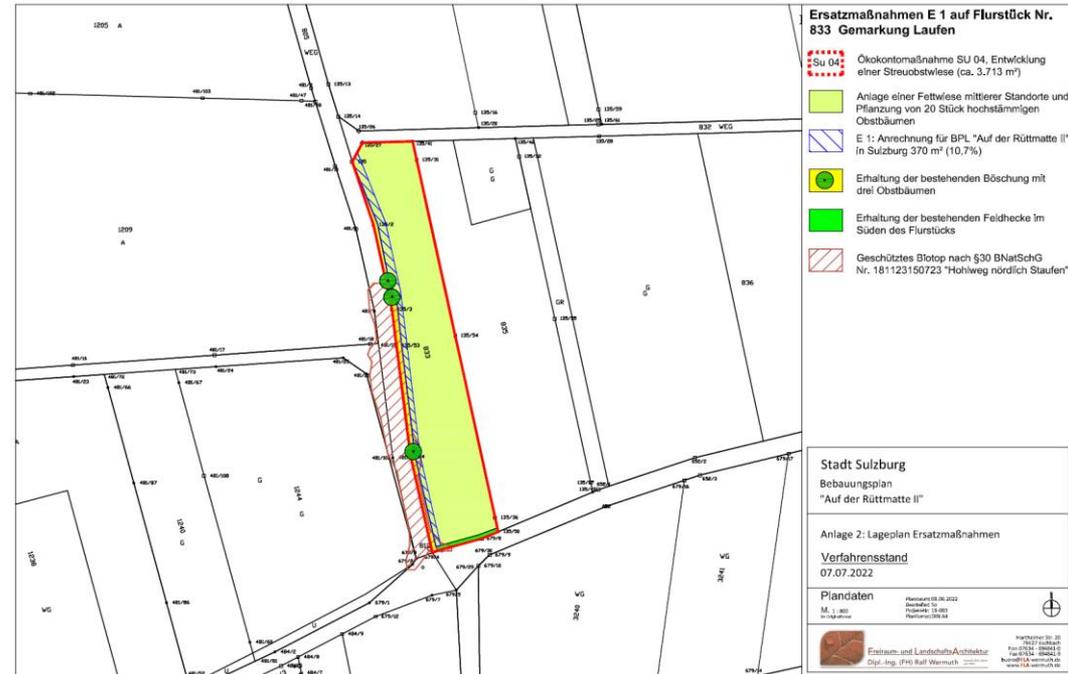


Abb. 1: Luftbild mit Untersuchungsbereich gelb umrandet (© LUBW)



Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- Vermessung (Büro Weber)
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- **Artenschutz (Büro Kunz)**
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)

Stadt Sulzburg

Gemarkung Sulzburg

Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte II“

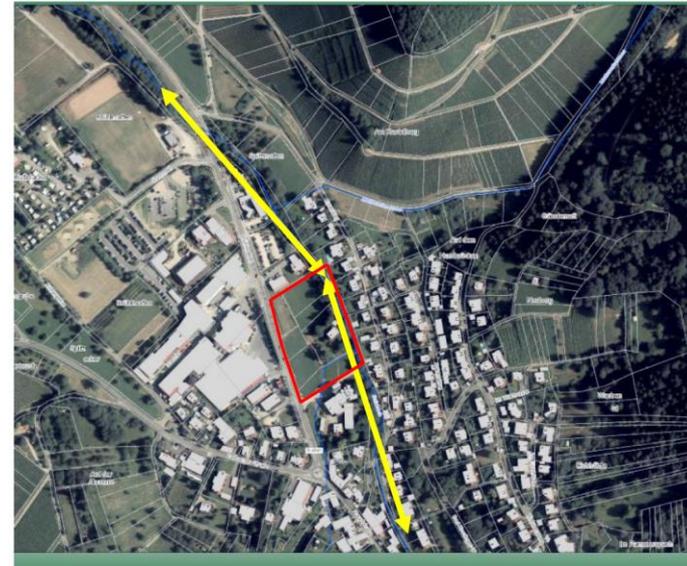


Abbildung 6: Mutmaßliche Fledermausflugrouten im Umfeld des Plangebiets (gelb markiert).

ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Reptilien / Amphibien / Vögel / Fledermäuse / Schmetterlinge

29.10.2018

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Markus Winzer

Vorhabenträger:
Stadt Sulzburg
Hauptstraße 60
79295 Sulzburg

Auftragnehmer:
Kunz GaLaPlan
Am Schlipf 6
79674 Todtnauberg

Untersuchungsergebnisse:

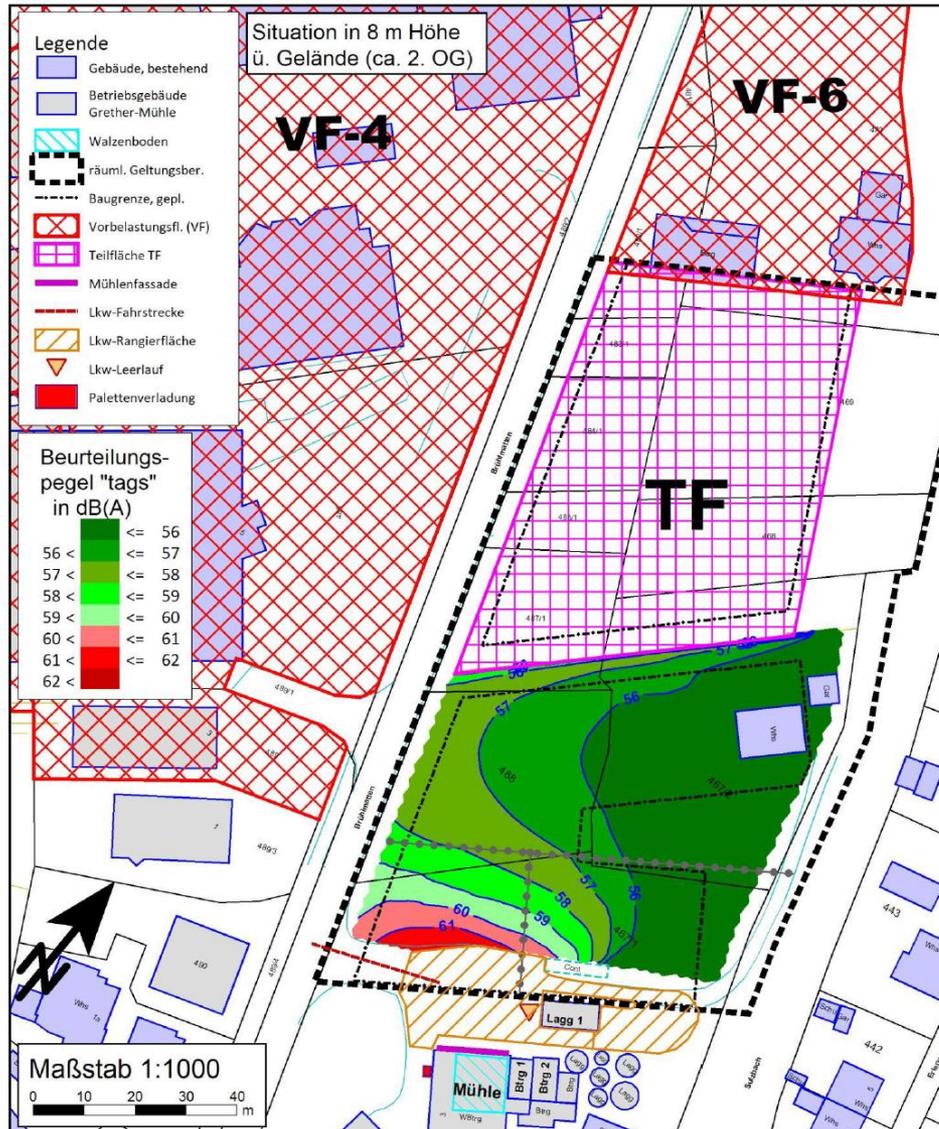
Reptilien - keine Nachweise
Amphibien – keine Nachweise
Vögel - Strukturen nur entlang Sulzbach
Fledermäuse – keine Beeinträchtigung von Quartiersstrukturen
Schmetterlinge – keine Nachweise

Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- Vermessung (Büro Weber)
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Artenschutz (Büro Kunz)
- **Lärmschutz (Büro Dr. Jans)**
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bleidtner)

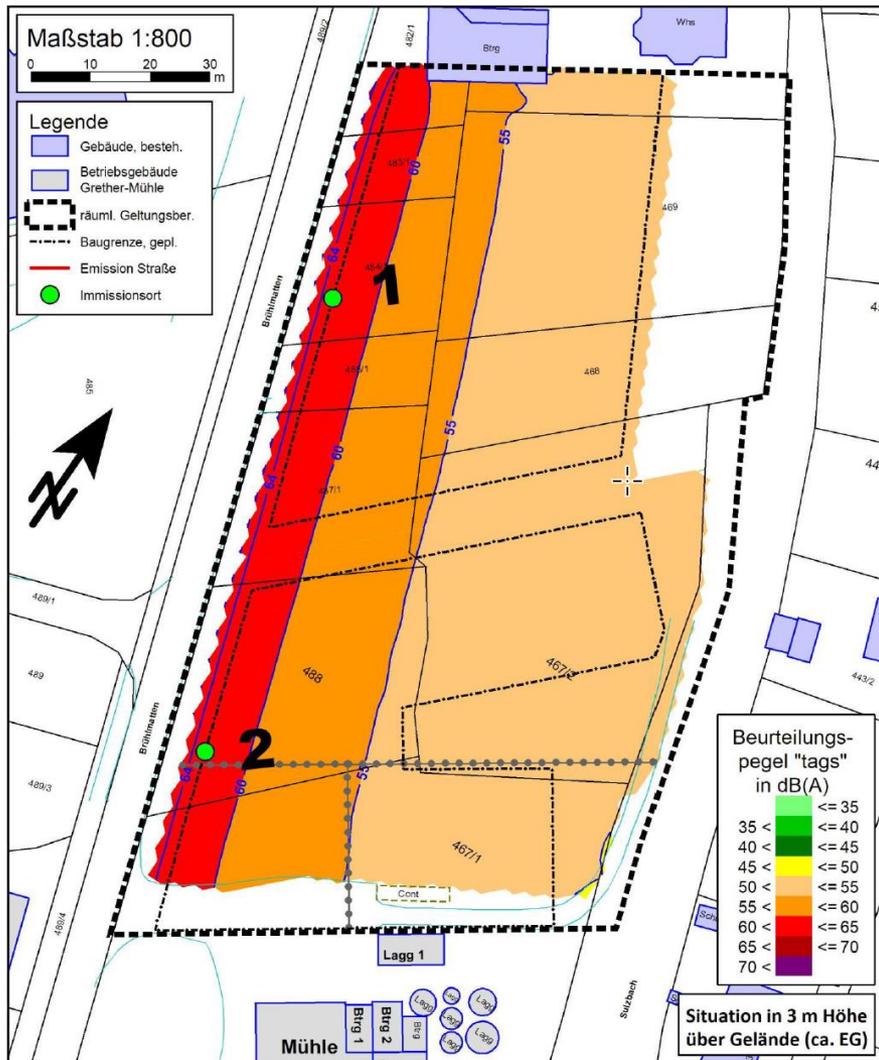
Bebauungsplan "Auf der Rüttmatte II" in Sulzburg

- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der durch die Vorbelastungsflächen VF-1 bis VF-7, die Teilfläche TF sowie durch die Grether Mühle innerhalb der vorgesehenen Mischgebietsfläche verursachten Betriebslärmwirkung "tags"; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.5.1



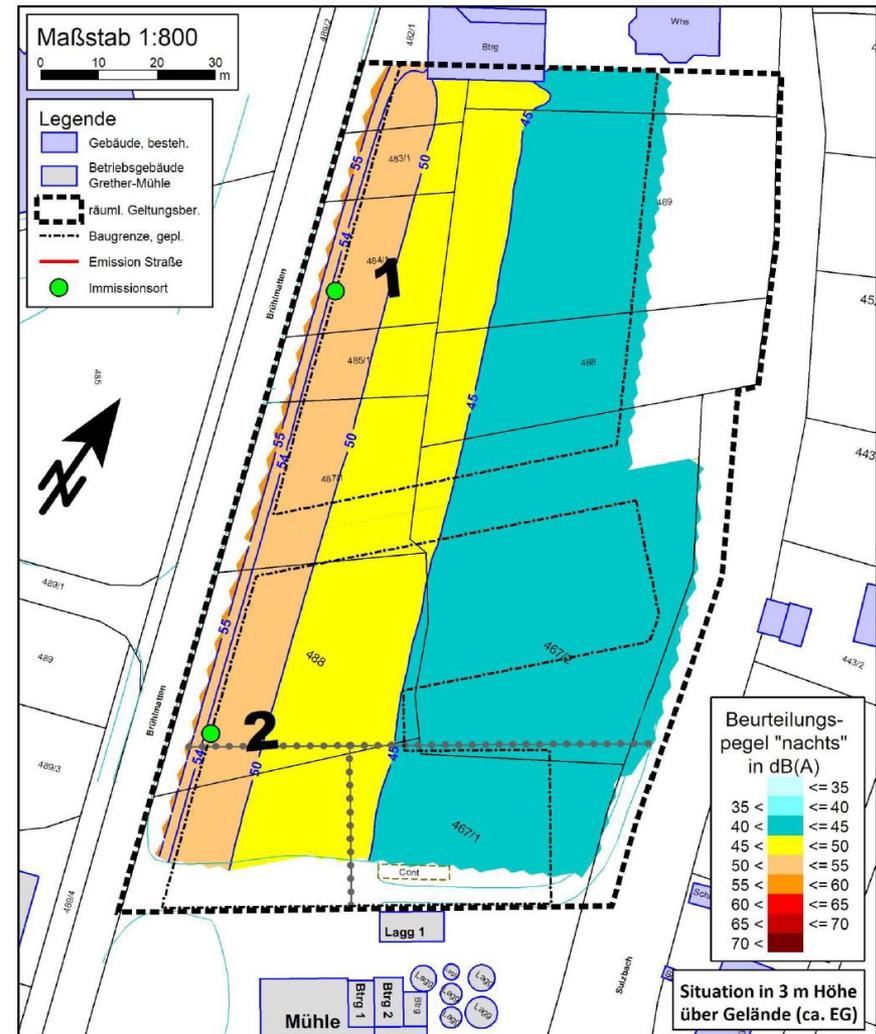
Bebauungsplan "Auf der Rüttmatte II" in Sulzburg

- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der durch den künftigen Straßenverkehr auf der K 494 in 3 m Höhe über Gelände (ca. Erdgeschoss) verursachten Beurteilungspegel "tags";
Erläuterungen siehe Text, Abschnitte 6.1 bis 6.3



Bebauungsplan "Auf der Rüttmatte II" in Sulzburg

- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der durch den künftigen Straßenverkehr auf der K 494 in 3 m Höhe über Gelände (ca. 1. Obergeschoss) verursachten Beurteilungspegel "nachts";
Erläuterungen siehe Text, Abschnitte 6.1 bis 6.3



Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- Vermessung (Büro Weber)
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Artenschutz (Büro Kunz)
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- **Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)**
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)



Zeichenerklärung:

- Schmutzwasserkanal Bestand
- Regenwasserkanal Bestand
- Wasserversorgung Bestand
- Überflurhydrant Bestand
- Unterflurhydrant Bestand
- Schmutzwasserkanal mit Hausanschluss Planung
- Regenwasserkanal mit Hausanschluss Planung
- Wasserversorgung mit -Hausanschluss Planung
- Überflurhydrant Planung
- Unterflurhydrant Planung
- Straßeneinflauf Planung
- Straßeneinflauf Bestand
- Retentionspeicherzistene Planung
 AT = 1,44 m, VR = mind. 1 m³ pro 50 m² Ared.
 sind vom Grundstückseigentümer zu bauen

Höhen: im DHHN12 System, (Höhenstatus 130)

Lage: im Gauß-Krüger Koordinatensystem

Bestandsvermessung Vermessungsbüro Weber, Mühlheim

Index	Änderung	Datum	Name

Stadt Sulzburg

Erschließung Baugebiet
 "Auf der Rüttmatte II"

Entwässerungskonzept

Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer

Beratende Ingenieure PartG mbB



Anlage 2.- Blatt Nr. 1

Maßstab: 1:500 Blattgröße: 590x450

Lageplan

Kanalisation und Wasserversorgung

Projekt-Nr.: 46-1E-4-1	Dateiname: lp-auf-der-rüttmatte-ok-wv-ewk	
Datum	Name	
Gezeichnet: 27.04.2022	Kiefer	
Geprüft: 28.04.2022	Himmelsbach	

Der Antragsteller:

Der Planer:
 Himmelsbach + Scheurer
 Beratende Ingenieure PartG mbB
 Hebelstraße 44, 73079 Mühlheim
 Tel 07163173644-0 Fax 3644-36
 e-Mail: antrag@ihs-himmelsbach.com
 Mühlheim, 28. April 2022



- Zeichenerklärung:**
- ▬▬▬▬▬▬ Vermehrung Mühlkanal Bestand
 - ▬▬▬▬▬▬ Vermehrung Mühlkanal Planung
 - ▬▬▬▬▬▬ Bestehender Sulzbach
 - ▬▬▬▬▬▬ Bestand offener Wasserlauf Mühlkanal
 - ▬▬▬▬▬▬ Planung offener Wasserlauf Mühlkanal
 - ▬▬▬▬▬▬ Geplante Böschung
 - ▬▬▬▬▬▬ Geplantes Vorland / Bankett
 - ▬▬▬▬▬▬ Geplante Lager- und Produktionshalle
 - ▬▬▬▬▬▬ Geplante Zufahrt- Hoffläche
 - ▬▬▬▬▬▬ Geplante Rampe
 - ▬▬▬▬▬▬ Geplante Lagerfläche
 - Bestehende Bäume

Höhen: im DHHN12 System, (Höhenstatus 130)
Lage: im Gauß-Krüger Koordinatensystem
Bestandsvermessung: Vermessungsbüro Weber, Müllheim

Index	Änderung	Datum	Name

Bauherr:
Gustav Grether
Hauptstraße 3
79295 Sulzburg

Bauvorhaben:
Verlegung des Mühlkanals im Zuge des
Neubaus einer Lager- und Produktionshalle
Hauptstraße 3
79295 Sulzburg, Gemarkung Sulzburg
Flurstücksnummer 467/1, 467/2, 488

Wasserrechtsverfahren

Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer
Beratende Ingenieure PartG mbB



Anlage 2.3	Blatt Nr. 1	Maßstab: 1:250	Blattgröße: 590x500
Projekt-Nr.: 72321-6-1			
Dateiname: ip-grethemuehle-wr			
Gezeichnet		16.06.2021	Kiefer
Geprüft		17.06.2021	Himmelsbach

Der Bauherr:

Der Planer:
Himmelsbach + Scheurer
Beratende Ingenieure PartG mbB
Hauptstraße 44
79295 Sulzburg
Tel: 07831364440 Fax: 3644-36
www.ingbjo-himmelsbach.com
Müllheim, 18. Juni 2021

Themen/Untersuchungen

- Hochwasserschutz (HQ 100, HQ extrem)
- Vermessung (Büro Weber)
- Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Artenschutz (Büro Kunz)
- Lärmschutz (Büro Dr. Jans)
- Grabenverlegung/ Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- **Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)**



Bodenmischproben zur Analyse der Schadstoffbelastung

- Probe 1 - FN Oberboden 0,0 - 0,3 m
- Probe 2 - FS Oberboden 0,0 - 0,3 m
- Probe 3 - FN Untergrund 0,3 - 1,0 m
- Probe 4 - FN Untergrund 1,0 - 2,0 m
- Probe 5 - FS Untergrund 0,3 - 1,0 m
- Probe 6 - FS Untergrund 1,0 - 2,0 m



Bild 3 Sondierung Oberboden



Bild 4 Rammkernsondierung

Projekt	Bebauungsplanänderung "Auf der Rüttmatte" Lückenschluss Gewerbegebiet - Grether-Mühle 79295 Sulzburg
	Bodenuntersuchung 23.10.2018
Anlage 2	Lageplan - Sondierungsstrecken Oberboden und Position Rammkernsondierungen Kartengrundlage: LUBW Hintergrundkarten Maßstab 1:1.000
Auftraggeber	Stadt Sulzburg Hauptstraße 60 79295 Sulzburg



r+u Büro Dr. Michael Blettner
Beratende Geowissenschaftler und
Ingenieure für Rohstoffe und Umwelt
Castellbergstraße 7
D - 79282 Ballreichen-Dottingen
Telefon: 0 76 34 - 64 05
Telefax: 0 76 34 - 69 0 28
e-mail: info@RohstoffeUndUmwelt.de
web: www.RohstoffeUndUmwelt.de

Stellungnahmen (Auszug)

- **LRA FB 410 Baurecht und Denkmalschutz**
 - Alle Kriterien im Zusammenhang mit § 13a BauGB sind abzuarbeiten bzw. darzustellen
- **LRA FB 420 Naturschutzbehörde**
 - Neben den Artengruppen Vögel, Reptilien und Amphibien sind auch Schmetterlinge zu untersuchen
 - Für die Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen) sind (externe) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
 - Der Vertragsentwurf ist rechtzeitig der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen

Stellungnahmen (Auszug)

- **LRA FB 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden und Altlasten**
 - Bei der geplanten Verlegung des Mühlegrabens ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen (ist bereits abgeschlossen)
 - Im Plangebiet ist mit erhöhten Schwermetallbelastungen durch den historischen Bergbau zu rechnen
 - Hinsichtlich des Bauens im Grundwasser, ist der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) zu ermitteln
 - Im Plangebiet ist eine gezielte Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich
 - Im Zusammenhang mit dem HQ extrem ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten
 - Im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen wird auf die Ge- und Verbote hingewiesen

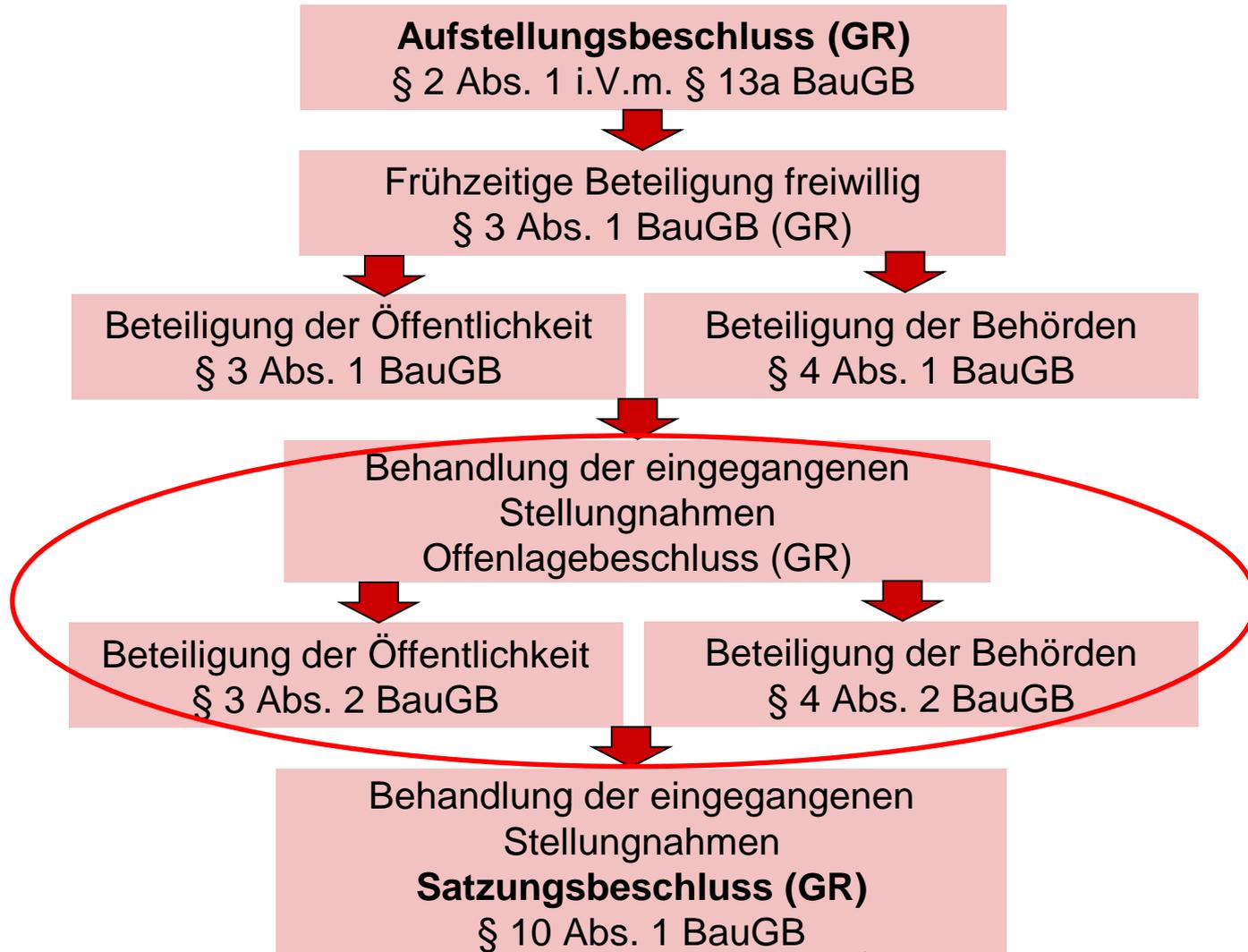
Stellungnahmen (Auszug)

- **LRA FB 450 Gewerbeaufsicht**
 - Die Lärmsituation ist vertiefend zu untersuchen
- **LRA FB 520 Brand- und Katastrophenschutz**
 - Es ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden im Plangebiet sicherzustellen
 - Es werden allgemeine Hinweise zu Hydranten, Aufstellflächen und Rettungswege für die Feuerwehr vorgetragen
- **LRA FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde**
 - Es sind bei Ausfahrten auf die K 4941 entsprechende Sichtfelder zu berücksichtigen
 - Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht auf die K 4941 geleitet werden
 - Bauarbeiten an der K 4941 sind mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde (GVV) abzustimmen

Stellungnahmen (Auszug)

- **RP Stuttgart Straßenwesen und Verkehr**
 - Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Bebauung die Belange der Luftfahrt nicht tangiert werden
- **BnNETZE GmbH**
 - Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden





Stadt Sulzburg

Öffentliche Gemeinderatssitzung
am 28.07.2022

Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte II“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung
- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

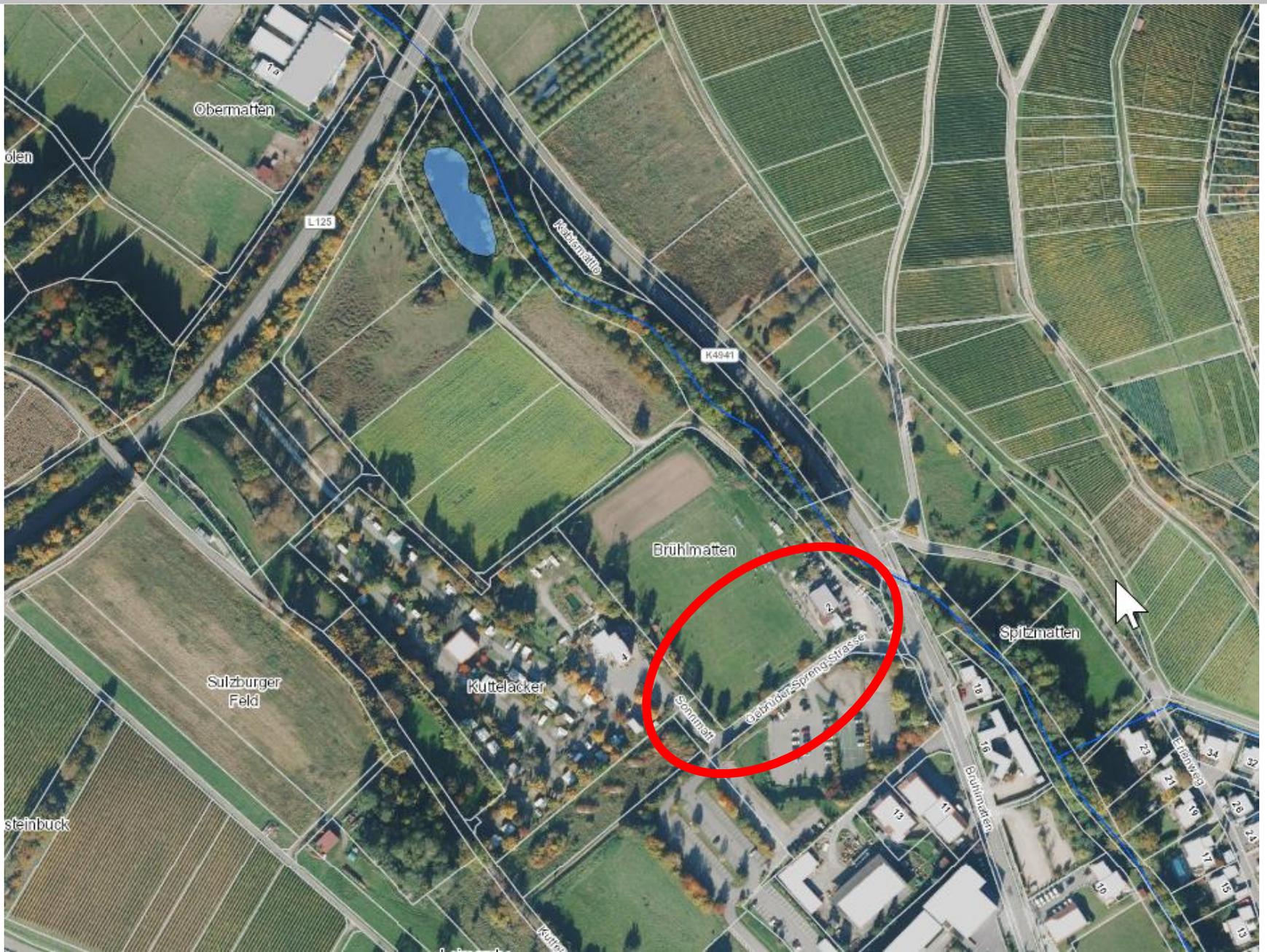
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

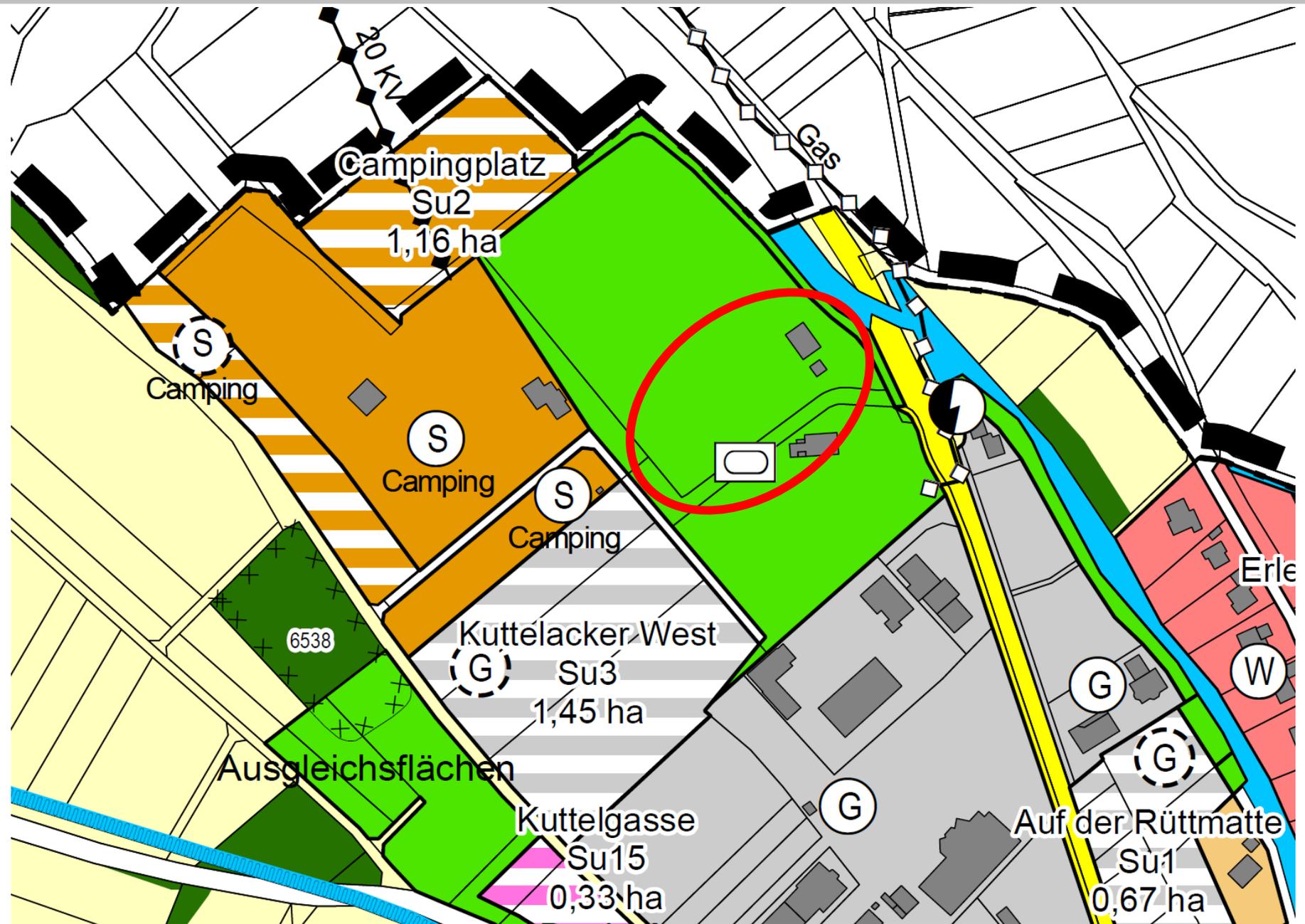
Stadt Sulzburg

**Öffentliche Gemeinderatssitzung
am 28.07.2022**

Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB





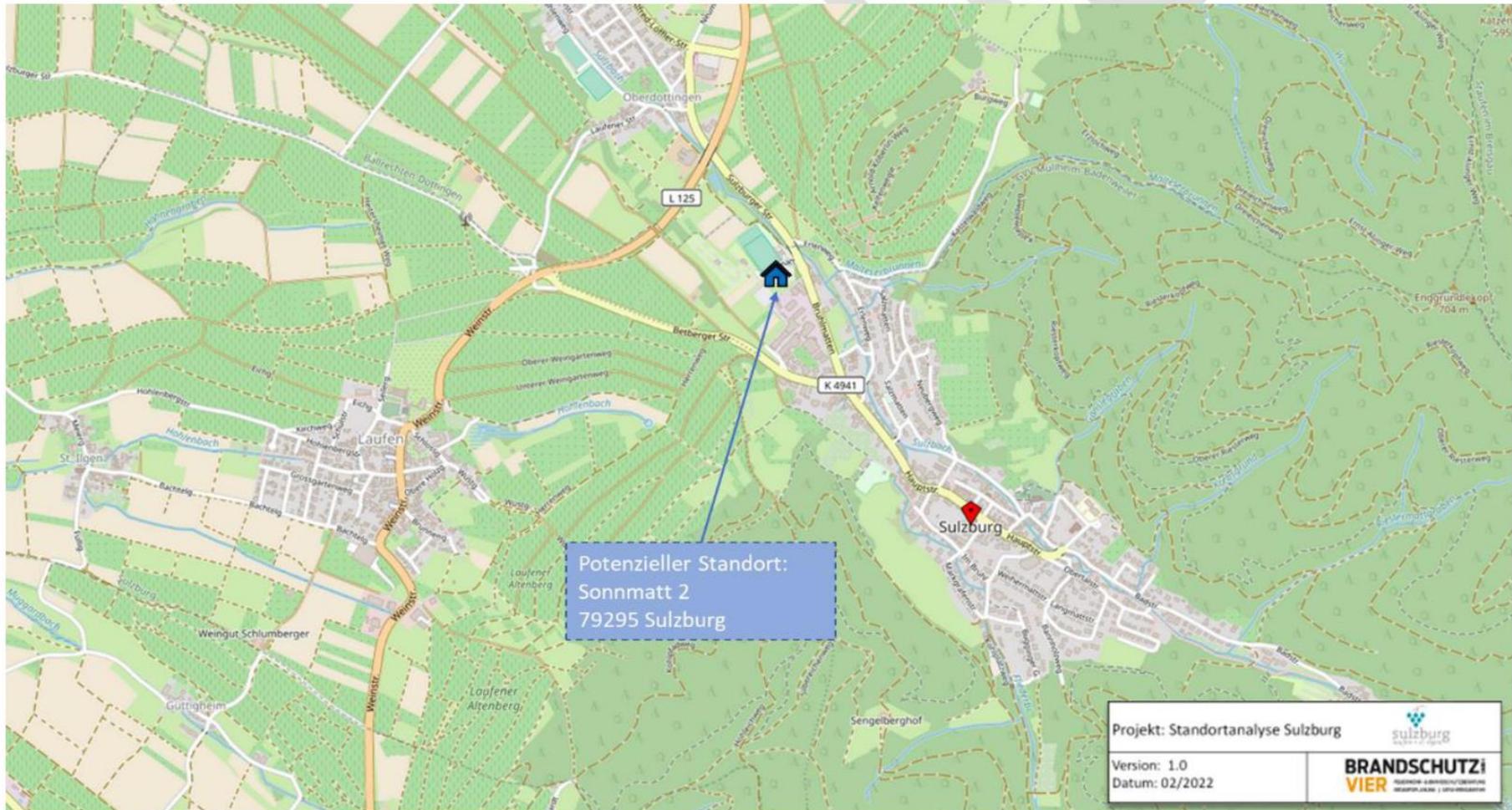
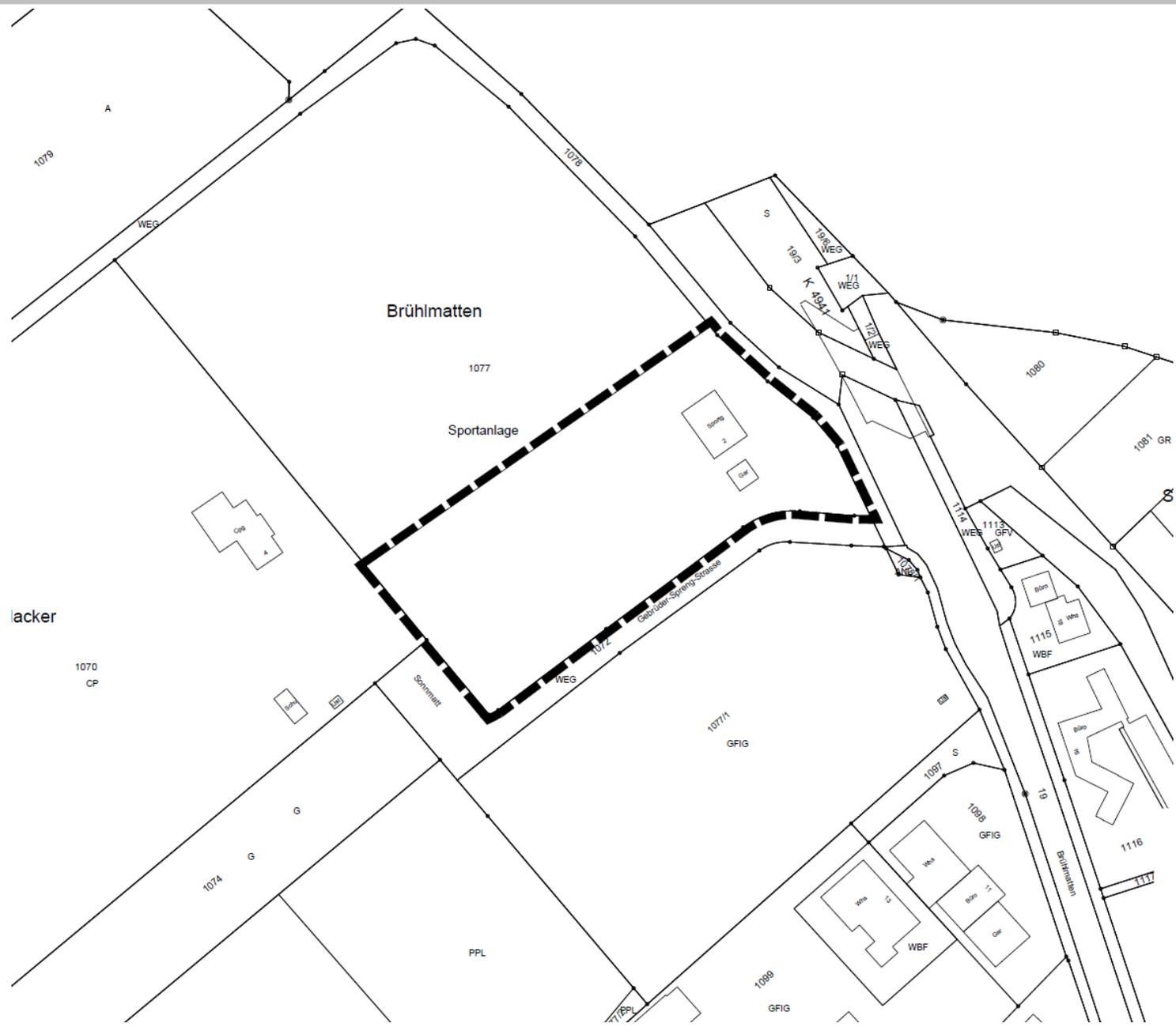


Abbildung 4: Lage des zu untersuchenden Standortes für das zukünftige gemeinsame Feuerwehrhaus.



Planungsziele

- **Ansiedlung der Feuerwehren von Sulzburg und Laufen an einen gemeinsamen Standort**
- **Ergänzende Ansiedlung des Betriebshofes und der Bergwacht**
- **Ökonomische Erschließung über die bereits bestehenden Straßen**
- **Berücksichtigung naturschutzrechtlicher, artenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange**

Themen

- Vermessung (Büro Weber)
- Artenschutz und Umweltbelange (Büro Wermuth)
- Lärmschutz (Büro Jans)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner?)
- Erschließung/Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)
- Kampfmittel

Stadt Sulzburg

Öffentliche Gemeinderatssitzung
am 28.07.2022

Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und
Bergwacht“

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!