

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Feuerwehr, dem Betriebshof und der Bergwacht dienen.

Zulässig ist ein gemeinsames Betriebsgebäude für

- die Feuerwehr mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittelräume, Technikräume, Lagerräume, Werkstatträume, Trocknungsraum, Umkleieraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume (Duschen, WC)
- den Betriebshof mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Technikräume, (Maschinenlager, Werkstatt), Aufenthaltsträume und Sanitärräume (WC, Duschen)
- die Bergwacht mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Bereitschaftsräume, Technikräume, Lagerräume, Trocknungsräume, Küchenräume, Funkräume, und Sanitärräume (Duschen, WC)

Ergänzend sind zulässig Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Zulässig ist ferner ein zusätzliches Gebäude für den Betriebshof mit Lager-/Fahrzeughalle sowie Schüttgutboxen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH max. über NN)

1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max. über NN) wird gemessen an der obersten

- Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) und Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Als Bauweise gilt im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.
- 1.4 KFZ-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ zulässig.
- 1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**
- Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.7.2 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird auf privaten Grundstücksflächen die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.7.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.
- 1.7.5 Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig.
- Hinweis: Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen. Besonders in Richtung der nordöstlichen Gehölzstrukturen

und des Sulzbachs ist eine Beleuchtung zu unterlassen.

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

1.8.1 Pro angefangener fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.2 Auf der in der Planzeichnung mit F 1 gekennzeichneten Fläche sind im Böschungsbereich ergänzend mindestens 10 standortheimischen Sträuchern in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die Böschungsfläche ist durch eine mindestens 1-malige Mahd/Jahr dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind aufkommendes Brombeergebüsch und Staudenknöterich zurückzudrängen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

1.8.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 75% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von einer Begrünung sind Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik) dienen und unmittelbar auf dem Dach aufliegen.
- 2.1.1.2 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten (siehe Ziffer 1.2.2).

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

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

- 2.3.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern diese kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen. Freistehende Mauern dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

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

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Rahmen der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 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.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
- 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.
- Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

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 (gemeindeeigenen) 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Grundwasser

Falls im Zusammenhang mit Gründungen von Gebäuden Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so bedürfen diese im Regelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.4 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.5 Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.6 Rettungswege für die Feuerwehr

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

3.7 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.8 Artenschutz

3.8.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.8.2 Vögel-Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile, ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis

Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

3.8.3 Fledermäuse-Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.

3.8.4 Amphibien-Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen muss es den Amphibien unmöglich gemacht werden, während der Bauzeit aus ihren benachbarten potenziellen Habitaten am Sulzbach in den Eingriffsbereich einzuwandern. Das Eingriffsgebiet ist daher rechtzeitig vor Beginn der Bauphase durch einen von Amphibien nicht überwindbaren Schutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss vor Aktivitätsbeginn der Amphibien funktionserfüllend zur Verfügung stehen und während der gesamten Bauzeit in Funktion gehalten und kontrolliert werden. Während der Bauarbeiten ist das Neuschaffen weiterer geeigneter Habitats, wie z.B. kleine Wasserlöcher oder mit Wasser gefüllte Fahrspuren, zu vermeiden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten. Die genaue Lage und der Verlauf des amphibiensicheren Schutzzauns ist vor Ort von der Umweltbaubegleitung festzulegen.

3.9 Historische Kampfmittel

Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist aufgrund des Ergebnisses der Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem zweiten Weltkrieg eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden.

Stadt Sulzburg, den

Dirk Blens
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Sulzburg, den __.__.____

Dirk Blens
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Dirk Blens
Bürgermeister

PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Gebietsheimische Sträucher für Flächen mit Ausgleichsfunktion (F1)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Echter Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paulii'	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche