

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Verfahren	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	6
2.1	Städtebauliches Konzept.....	6
2.2	Private Grünflächen.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Höhenlage der Straße	10
3.4	Bauweise	10
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.6	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	11
3.7	Nebenanlagen	11
3.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
3.9	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	11
3.10	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
4.1	Gestalterische Vorschriften	12
4.2	Stellplatznachweis	13
4.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
5	UMWELTBELANGE	13
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	13
7	VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT.....	14
8	BODENORDNUNG	14
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	14
10	KOSTEN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im landschaftlich attraktiven Markgräflerland gelegene Stadt Sulzburg mit heute rund 2.700 Einwohnern hat sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten insbesondere als attraktiver Wohnstandort entwickelt.

Mit der Erschließung der Baugebiete „Langmatt“ und „Erlenweg“ konnten in den letzten Jahren insbesondere der einheimischen Bevölkerung entsprechende Grundstücke in größerem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Beide Baugebiete sind inzwischen fast vollständig aufgesiedelt bzw. die Grundstücke vergeben. Hinzu kommt, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungsflächen kaum mehr zur Verfügung stehen.

Der Stadt liegen nach wie vor zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die zeitnah ein Baugrundstück erwerben möchten. Insofern ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes für Wohnzwecke dringend geboten. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich dafür entschieden, das Baugebiet „Käpellemmatten“ als Wohngebiet zu entwickeln.

Eine daraufhin durchgeführte Bürgerbefragung hat gezeigt, dass sich auch die Bevölkerung der Stadt Sulzburg mit den Ortsteilen Laufen und St. Ilgen mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebiets ausgesprochen hat.

Um erste Ideen für das neue Baugebiet zu erhalten, wurde eine vom Gemeinderat beschlossene Planungswerkstatt, zu der alle Bürgerinnen und Bürger von Sulzburg und Ortsteilen eingeladen waren, durchgeführt. In dieser Planungswerkstatt wurden zu den Themen Infrastruktur, Zielgruppen, Gebäude/Wohnformen, Umwelt/Natur und Sonstiges, erste Ideen zur Entwicklung des Plangebiets entwickelt, welche in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 06. Juli 2017 vorgestellt wurden. Eine weitere Planungswerkstatt fand am 25.09.2018 statt. Die Ideen aus diesen Veranstaltungen wurden aufgegriffen und bilden die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs, der nun in Form eines Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Das Gebiet stellt eine der letzten größeren Entwicklungsflächen dar und rundet den bestehenden Siedlungsbestand zu angrenzenden Wiesen und Waldflächen in diesem zentralen Bereich von Sulzburg in sinnvoller Weise ab.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler von 2011 bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und soll in zwei Entwicklungsabschnitten realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungsbau insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Hauptstraße in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

- Sicherung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt und Integration des historischen Mühlegrabens

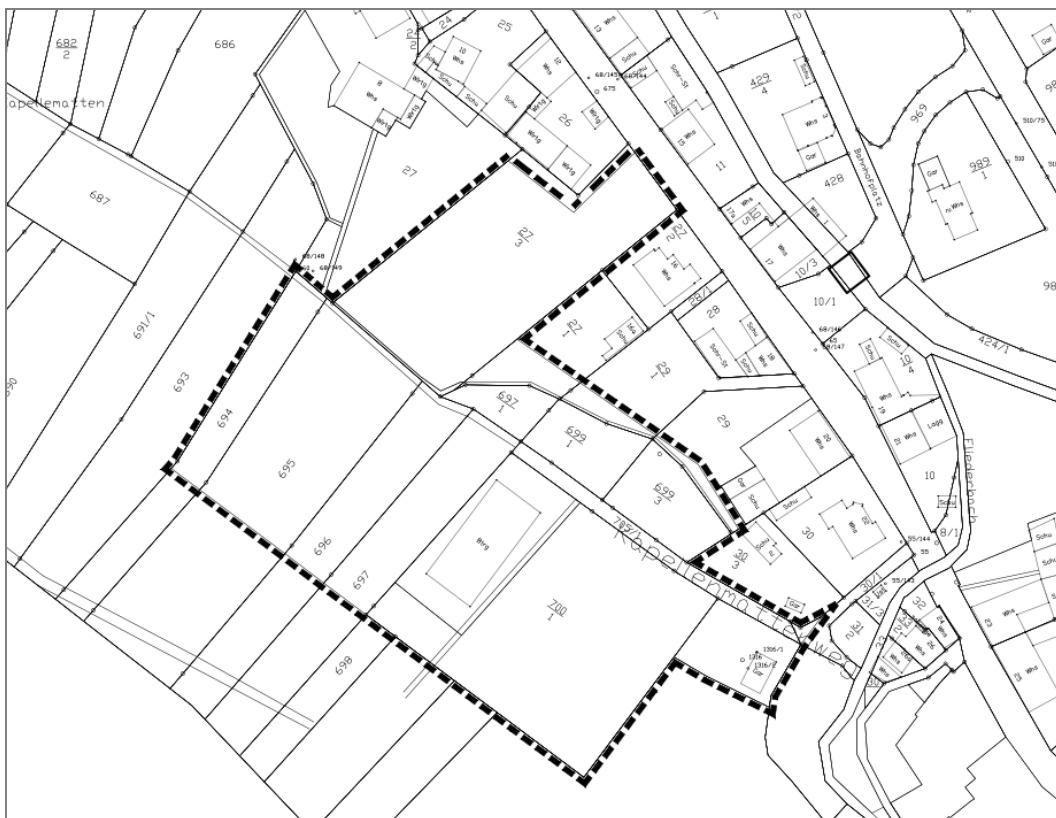
Der vorliegende Bebauungsplan wird im sogenannten zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird als erster Verfahrensschritt eine Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ und als zweiter Verfahrensschritt eine Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

1.2 Lage des Plangebiets

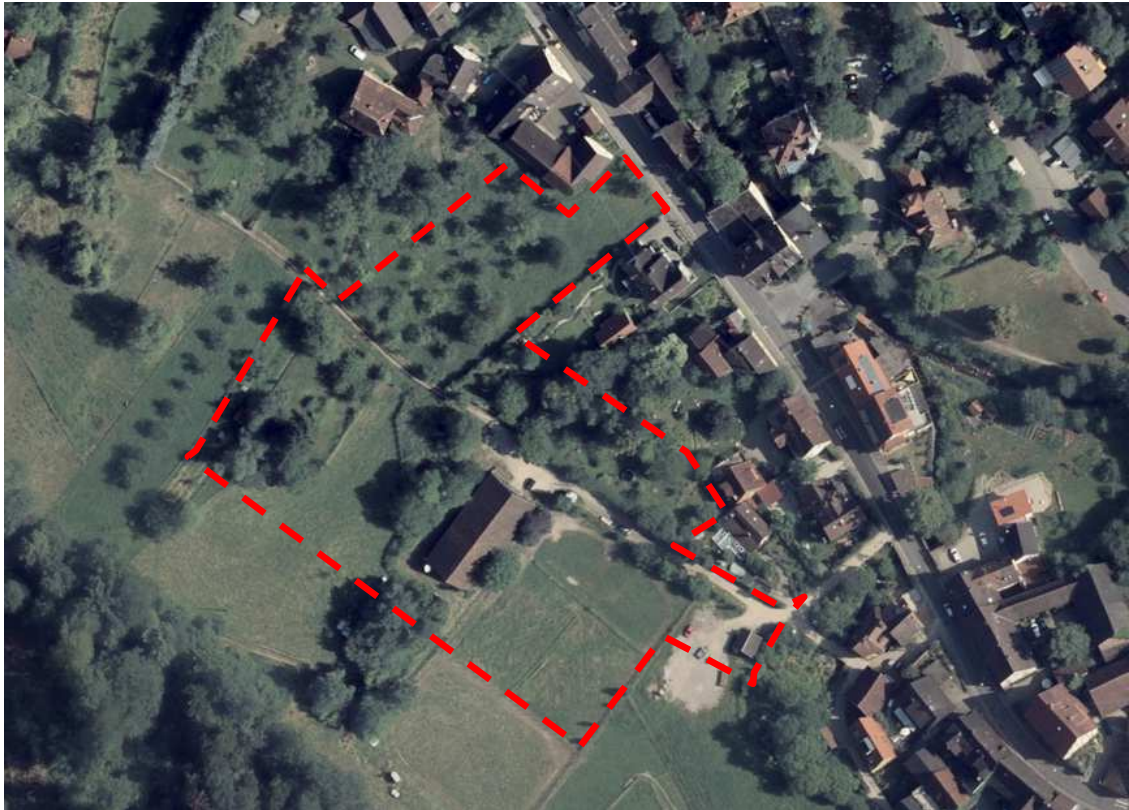
Das Plangebiet „Käpelmatten“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Sulzburg. Vorgesehen ist, den im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtbereich mit einer Größe von ca. 2,11 ha in zwei Entwicklungsabschnitten zu realisieren. Der erste Entwicklungsabschnitt (Plangebiet) weist eine Größe von ca. 1,48 ha auf und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche mit Streuobstbestand genutzt.

Das Gebiet ist durch einen alten Dreschschopf sowie einer Garage bereits vorbelastet. Abzweigend vom „Fliederbach“ im Osten verläuft der historische Mühlegraben in Richtung Westen. Geplant ist, diesen in seinem Bestand zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgenden Plänen zu entnehmen:



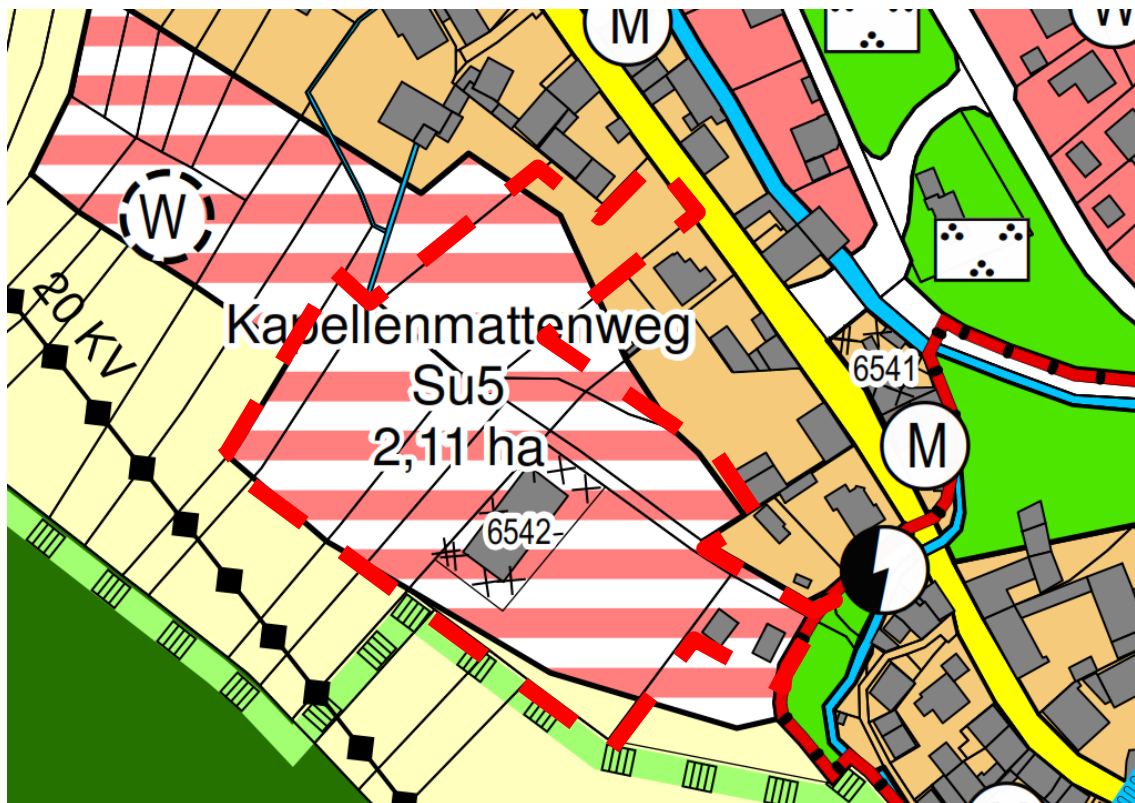
Lage des Plangebiets im Katasterauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurde im Jahr 2011 fortgeschrieben. Bereits in diesem Plan wurde der Bereich „Käpelmatten“ als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen (W) dargestellt. Lediglich der nordöstliche Teilbereich ist als Mischbaufläche bzw. der südliche Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da diese Flächen nur geringfügige Abweichungen darstellen, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs

1.4 Verfahren

1.4.1 Beteiligung von Jugendlichen am Verfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die 12- bis 17-jährigen Jugendlichen aus Sulzburg angeschrieben und in Form eines Fragebogens gebeten, sich zum Bebauungskonzept zu äußern. Insgesamt haben knapp 30% der Befragten sich zum Plangebiet in Form von Bemerkungen und Wünschen geäußert.

Die wesentlichen Punkte der Befragung werden im Folgenden kurz dargestellt (Auszüge aus zugehörigem Protokoll):

- Zuerst haben sich viele bedankt, dass die Kinder/Jugendlichen dazu befragt wurden und ihre Meinung bekunden durften.
- Eine große Mehrzahl wünscht sich eine asphaltierte Spielstrasse, eine kleine Sitzgelegenheit mit Schattenplatz und punktuell kleineren Spielelementen. Auch ein kleiner Bouleplatz wäre toll.
- Einige wünschen sich, dass dort möglichst viele Familien mit Kindern wohnen.
- Viele haben sich dahingehend geäußert, dass sie das Gebiet wegen der Umwelt und Natur und Tierwelt als ein besonderes Idyll halten und eigentlich nicht bebauen wollen. Sollte trotzdem bebaut werden, dann sollte auf die Umwelt und Tierwelt besonders geachtet werden und möglichst viele funktionierenden Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14

- Auf einer Vielzahl der Rückläufer stand, dass man sich generell im Ort Sulzburg und Laufen mehr Angebote für Jugendliche wünscht. Spielplätze seien eher was für die kleineren Kinder. Für Jugendliche wünsche man sich in Laufen einen Bolzplatz, Volleyballplatz, Möglichkeit Basketball zu spielen. Gerne auch eine Halfpipe, Skater- und BMX-Bahn. In Sulzburg auch gerne einen Bolzplatz, Skater- und BMX-Anlage.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden viele Punkte wie Spielmöglichkeiten in das Konzept integriert. Zudem legt die Stadt Sulzburg großen Wert darauf, dass insbesondere für Familien aus Sulzburg Wohnraum bereitgestellt wird. Im Hinblick auf Natur und Landschaft wurde besonders geachtet. Größere Anlagen wie ein Bolzplatz etc. sind im Plangebiet aufgrund der Größe und möglichen Nutzungskonflikten nicht möglich.

1.4.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

12.05.2016	Aufstellungsbeschluss
01.03.2018	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 28.03.2018 mit Frist bis zum 11.05.2018	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
09.04.2018 – 11.05.2018	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
22.11.2018	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
21.01.2019 – 01.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 10.01.2019 mit Frist bis zum 01.03.2019	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
_____._____._____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Käpellematten“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den späteren Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der insbesondere eine flächensparende Erschließung, eine hohe Wohnqualität und die Entwicklung gut nutzbarer Freiräume sicherstellen soll. Hierbei wurden Anre-

gungen aus zwei Planungswerkstätten, welche am 24.05.2017 und am 25.09.2018 stattfanden, in den Planentwurf aufgenommen.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets orientiert sich vor allem an der anhaltend hohen Nachfrage vor allem nach Einfamilien- und Doppelhäusern. Diese Bebauung entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Bebauung nordöstlich des Plangebiets. Diese Bauweise sowie die Gliederung der Siedlungsstruktur werden nun in südwestlicher Richtung fortgeführt.

Daneben sind im Norden des Plangebiets größere Bauformen in Form von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbauten auch im sozialen Wohnungsbau geplant, welche verkehrlich sehr gut an die Hauptstraße angebunden sind. Da die Stadt Sulzburg im nördlichen Teilbereich entsprechende Gestaltungsspielräume offenhalten möchte, wird im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan von der Darstellung von konkreten Baukörpern bzw. Einzelbaufenstern in diesem Bereich abgesehen. Zahlreiche Varianten sind denkbar.

Auf diese Weise können innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Straßenräume und Identitäten entstehen.

Um eine Verbindung zur freien Landschaft herzustellen, ist südwestlich des vorgesehenen Kreuzungsbereichs, eine Wegeverbindung als „Grüne Achse“ zum bestehenden Wanderweg vorgesehen. Diese Achse soll neben der Ableitung von Hangwasser als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen. Neben diesem Freiraum ist als Auftakt zum Plangebiet ein kleinerer Spiel-/Aufenthaltsbereich mit Baumpflanzungen geplant. Auch der teilweise öffentlich zugängliche „Mühlegraben“ entlang der Erschließungsstraße trägt zur Erhöhung der Freiraumqualität bei.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine 5,8 m breite Wohnstraße, welche von der Hauptstraße nach Südwesten hin abzweigt und sich dann im weiteren Verlauf in nordwestliche bzw. südöstliche Richtung teilt. Die Straßen sollen insgesamt als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Gehwege (Spielstraße) ausgebaut werden. Im Südosten des Plangebiets ist eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen, welche platzartig ausgestaltet werden soll und neben der „Grünen Achse“, ebenfalls als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen soll. Im Nordwesten wird die Möglichkeit offengehalten, einen späteren zweiten Abschnitt entsprechend zu erschließen.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

2.2 Private Grünflächen

Ziel der Stadt Sulzburg war, die im Bebauungsplan festgesetzten, privaten Grünflächen im nordöstlichen bzw. östlichen Bereich des Plangebiets als potentielle Baufläche für eine Wohnbebauung auszuweisen. Hierzu haben von Seiten der Verwaltung entsprechende Gespräche mit den maßgebenden Grundstückseigentümern stattgefunden. Diese haben jedoch keine Bereitschaft bekundet, diese zu bebauen. Insofern hat sich die Stadt Sulzburg entschieden das ursprüngliche Plankonzept zu ändern und diese Grundstücke im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festzusetzen.

Unabhängig hiervon handelt es sich bei den Grünflächen um für diesen Teilbereich typische Hausgärten im rückwärtigen Teil der Straßenrandbebauung mit dem historischen „Mühlegraben“ der vor kurzem saniert wurde und einem teilweise alten Baumbestand. Hinzu kommt, dass diese Flächen neben der ästhetischen Qualität auch eine Bedeutung für den Artenschutz aufweisen. Die Erschließung der einzelnen Grünflächen ist nach wie vor, entweder über das eigene Grundstück, oder über bestehende Wege gesichert.

Die aktuelle Erschließung des Plangebiets in Form einer Stichstraße wurde so angeordnet, dass die geplanten Gebäude in sehr ökonomischer Weise und orientierungsleicht beidseitig von dieser Straße erschlossen werden können.

Für diese Erschließung sprechen auch wirtschaftliche Gesichtspunkte insbesondere im Zusammenhang mit der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen) und

der besseren Übersichtlichkeit für Versorgungsfahrzeuge. Zudem soll eine Option für eine mögliche zukünftige Erschließung in Richtung Südosten offengehalten werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Stadt Sulzburg stehen derzeit kaum noch freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Um insbesondere bauwilligen Einwohnern von Sulzburg die Möglichkeit einzuräumen, in der eigenen Stadt zu bauen, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke in Form von Wohnungen im Geschossbau und im Eigenheimbau genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung ist daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, welches in zwei Teilbereiche (WA 1 und WA 2) gegliedert wird.

Im Plangebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, um die nur sehr gering zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen vorrangig für Wohnzwecke zu reservieren. Damit ist sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Stadtgebiets nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den geplanten Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem ausgeschlossen, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Wohngebiete unterscheidet sich in Abhängigkeit von der beabsichtigten Bebauung. Dementsprechend unterscheiden sich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (GH) und Zahl der Vollgeschosse (Z).

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise (v.a. Geschosswohnungsbau) ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 für die Grundflächenzahl die Obergrenze nach BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten lockeren Bebauung im WA2 wird dort eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Aus den gleichen Gründen wurde auch zwischen den festgesetzten Geschossflächenzahlen differenziert (im nordwestlichen Baugebiet GFZ von 1,2 und im südöstlichen Geltungsbereich GFZ von 0,7).

Im Hinblick auf den geplanten Geschosswohnungsbau, der im nordwestlichen Bereich geplant ist, werden im allgemeinen Wohngebiet WA1 drei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhen wurden entsprechend der zugelassenen Dachformen (Satteldach, Pultdach) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 im Südosten sind als Bautypologie vor allem Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. An diese Vollgeschosszahlen wurden auch die zulässigen Gebäudehöhen angepasst. Sie ermöglichen im WA2 grundsätzlich zwei Vollgeschosse (in Abhängigkeit von der gewählten Dachform inklusive Dachgeschoss), womit dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird an der dörflichen Struktur festgehalten.

Aufgrund des bewegten Geländes im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße und der südwestlichen Mulde zur Ableitung des anfallenden Hangwassers wird für jedes Grundstück bzw. Baufenster individuell die Erdgeschossfußbodenhöhe über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Flst. Nr. 27/3 im Allgemeinen Wohngebiet WA1. Da hier durch ein entsprechend großes Baufenster eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Anordnung der Gebäude im Geschossbau offengehalten werden soll. Aus diesem Grund wird bestimmt, dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bei jedem Gebäude mindestens 0,2 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen muss. Bei den übrigen Gebäuden ist ebenfalls die zugehörige Erschließungsstraße bzw. das Gelände maßgebend. Eine Abweichung von +0,20 m nach oben –vertikal gemessen- ist zulässig. Zur Klarstellung wird die Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen an der Oberkante Fertigfußboden. Ab dieser Bezugshöhe werden die einzelnen Trauf- und Gebäudehöhen gemessen. Damit wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gewährleistet.

Zur Schaffung von Tiefgaragen ist es außerdem möglich, die GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA1 bis zu 0,8 zu überschreiten, um ein flächensparendes Parken in Tiefgaragen zu ermöglichen.

Neben dem Geschossbau sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 grundsätzlich auch Hausgruppen zulässig. Da die GRZ im Zusammenhang mit der GFZ bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße meist nicht eingehalten werden kann, darf diese in diesen Fällen auf eine GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 erhöht werden. Durch diese Regelung sind insbesondere gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet.

Dachaufbauten wie Gauben etc. sollen ab einer Dachneigung von 30° bis zu 2/3 der dazugehörigen Wandlänge zulässig sein. Da durch diese Dachaufbauten eine neue Traufhöhe entstehen kann, wird festgesetzt, dass die Traufhöhe um bis zu 2,0 m - vertikal gemessen - überschritten werden darf.

Damit Tiefgaragen nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen diese maximal 0,5 m – gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme)- hinausragen.

3.3 Höhenlage der Straße

Da im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,10 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

3.4 Bauweise

Für die Stadt Sulzburg sind offene Bauweisen in Form von Einzel- und Doppelhäusern ortsbildprägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für das Neubaugebiet abzubilden, werden diese Bauweisen für das Allgemeine Wohngebiet WA2 festgesetzt. Im nördlichen und westlichen Geltungsbereich sind auch Bauformen wie Geschosswohnungsbauten städtebaulich verträglich. Insofern wird für das WA1 die offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt eine Entwicklung, die sich zwar nahe am städtebaulichen Entwurf orientiert, aber den Bauherren notwendige Spielräume zur Grundstücksorganisation einräumt. Die festgesetzten Baufenster stellen eine städtebauliche Ordnung sicher, wodurch die öffentlichen Straßenräume gefasst werden.

Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Damit wird der individuellen Gebäudegliederung und Gestaltung weiterer Spielraum eingeräumt. Dachvorsprünge sind als ortstypisches Merkmal zulässig und dürfen deshalb die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

3.6 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der Gartenbereiche werden Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze nur zwischen der maßgebenden Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht mit bestimmten Abständen zu den Verkehrsflächen zugelassen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass nicht in den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gartenzonen, sondern vordergründig gebündelt zwischen den Gebäuden geparkt wird.

Um die Stellplätze im Bereich der Geschosswohnungsbauten zu bündeln, sind offene Stellplätze im WA1 nur innerhalb der hierfür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.

Für Fahrradabstellplätze werden keine spezifischen Regelungen für erforderlich gehalten. Diese sind im gesamten Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

3.7 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z. B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden und eine Höhe vom 3,5 m nicht überschreiten. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden. Grundsätzlich müssen Nebengebäude ab Hinterkante Bordstein einen Abstand von 0,5 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird, bezogen auf die Wohngebäude, auf maximal 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze und der Erschließungssituation (Stichstraße).

3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um ein harmonisches Geländenniveau zu erhalten, müssen Aufschüttungen mindestens bis auf Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße aufgenommen werden. Daneben sind Aufschüttungen im Südosten des Plangebiets im WA2 zwischen der geplanten Versi-

ckerungsmulde (F1) und der rückwärtigen Baufensterflucht bis mindestens zur Oberkante Böschung dieser Mulde vorzunehmen.

Auffüllungen zu den privaten Grundstücksgrenzen (Hausgärten) hin, sind durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zu gewährleisten.

Unabhängig hiervon können aufgrund der vorherrschenden Topografie Sockel in Untergeschossen entstehen, welche bis zu einer Höhe von 0,80 m –vertikal gemessen- unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zufahrten zu Tiefgaragen und im allgemeinen Wohngebiet WA1 Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen für z.B. Einliegerwohnungen. Diese sind in einem verträglichen Maß bis zu 1,5 m –vertikal gemessen- unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante zulässig.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzeralternativen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen und werden im Umweltbericht näher erläutert werden. Sie sichern u. a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet. Durch die Festsetzung zur Gründung oberhalb des mittleren Grundwasserhöchststands wird dem Schutz des Grundwassers Rechnung getragen. Grundsätzlich wird eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststands durch die zuständige Behörde in Aussicht gestellt. In diesem Fall bedarf es jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Am südwestlichen Gebietsrand wird auf der öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von 3 m eine Mulde ausgebildet, welche der Ableitung von möglichem Hangwasser dient.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Bei den Dachformen wird zwischen den beiden Gebietsbereichen WA 1 und WA 2 gemäß der geplanten Bauformen unterschieden. Da im WA 1 vornehmlich Gebäude im Geschossbau geplant sind, wird für diesen Bereich als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und das Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° festgesetzt. Für das WA 2 soll neben diesen Dachformen mit den genannten Dachneigungen auch das Walm- und Zeldach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig sein. Hiermit sind zeitgemäße Dachformen wählbar, die den Bauherren gewollte Spielräume überlassen. Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen. Diese dürfen jedoch die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Aus gestalterischen und ortsbildlichen Gründen sind zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes Festsetzungen zu Leuchtmitteln, Einfriedungen, Außenantennen, Nie-

derspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke getroffen worden.

4.2 Stellplatznachweis

Vor dem Hintergrund, dass im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA1 kostengünstiger Wohnraum für einkommensschwächere Familien angeboten werden soll, ist dort abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg lediglich 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für den übrigen Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung unverändert fort.

4.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation sieht das Entwässerungskonzept eine getrennte Ableitung des Regenwassers in den Sulzbach vor. Zur Drosselung der Abflussspitzen sind im Baugebiet Retentionsspeicherzisternen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorgesehen.

Eine Versickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse entsprechend der DWA A 138 Bodenklassifizierung nicht möglich.

5 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Da die Stadt Sulzburg vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des wohnbaulichen Drucks auf die Stadt sowie der überwiegend günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall für eine bauliche Entwicklung geeignet. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan als ge-

plante Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus wird eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands geschaffen.

7 VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Sulzburg, welches sich in der Hauptstraße befindet (s.a. 4.3).

Geplant ist das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und den privaten Grundstücken, welche eine Retentionszisterne erhalten, zuerst in einem Regenwasserkanal im Plangebiet zu sammeln und dann über die Hauptstraße in den Sulzbach abzuleiten.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.338 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 996 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.270 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.083 m ²
Wasserfläche	ca. 99 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 14.786 m²

10 KOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten wurden im Rahmen einer Kostenschätzung ermittelt und werden sich auf ca. 1.195.500 Euro netto belaufen (inklusive Nebenkosten):

Verkehrsanlagen:	358.500 Euro netto
Wasserversorgung:	188.000 Euro netto
Schmutzwasserkanalisation:	264.000 Euro netto
Regenwasserkanalisation:	385.000 Euro netto
Summe:	1.195.500 Euro netto

Stadt Sulzburg, den

fsp.stadtplanung

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

Dirk Blens
Bürgermeister

Planverfasser