

**Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:**

**Hinweis: Die Änderungen gegenüber der Offenlage sind rot markiert.**

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

#### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)  
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Grundflächenzahl).

1.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Geschossflächenzahl).

1.2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Zahl der Vollgeschosse).

### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen.

1.3.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der **Oberkante Rohfußboden** ~~Fertigfußbodenhöhe~~ Erdgeschoss (**OK RFB EG**) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen ab der **Oberkante Rohfußboden** ~~Fertigfußbodenhöhe~~ Erdgeschoss (**OK RFB EG**) und der obersten Dachbegrenzungskante. Bei Pultdächern gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

- 1.3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 (Flst. Nr. ~~694 Teil und~~ 695 Teil) sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gelten die in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzte **Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Erdgeschossfußbodenhöhen (OK RFB EG)** gemessen über NN. ~~Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Abweichung der festgesetzten Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) von + 0,20 m –vertikal gemessen- zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Flst. Nr. 695 (Teil) ist eine Abweichung der festgesetzten Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) von +- 0,20 m –vertikal gemessen- zulässig.~~ Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 (Flst. Nr. 27/3 Teil) muss für Gebäude die **Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Erdgeschossfußbodenhöhe (OK RFB EG)** mindestens +0,10 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Eine Abweichung von +0,20 m nach oben –vertikal gemessen- ist zulässig. ~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemessen an der Oberkante Fertigfußboden.~~
- 1.3.5 Durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren darf die Traufhöhe um bis zu 2,00 m - vertikal gemessen - überschritten werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.7 der örtlichen Bauvorschriften.
- 1.3.6 Tiefgaragendächer dürfen maximal 0,5 m - gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) - hinausragen.

#### ~~1.4 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)~~

~~Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,5 erhöht.~~

#### **1.5 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

#### **1.6 Höhenlage der Straße (§ 9 (3) BauGB)**

- 1.6.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße.
- 1.6.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig um +/- 0,10 m abgewichen werden.

#### **1.7 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern entsprechend dem Planeintrag. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend dem Planeintrag.

#### **1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.8.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.8.2 Vorbauten wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

## **1.9 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

1.9.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind offene, nicht überbaute KFZ-Stellplätze nur innerhalb der dafür speziell festgesetzten Zonen (ST) zulässig. Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind offene, nicht überbaute Kfz-Stellplätze sowie Garagen und Carports nur zwischen der maßgebenden Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht (auch innerhalb der Baufenster) zulässig. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Bei dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufenster sind offene, nicht überbaute Kfz-Stellplätze sowie Garagen und Carports nur bis zur rückwärtigen, südwestlichen Baufensterflucht zulässig.

1.9.3 Garagen müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen Abstand von mindestens 5,0 m und Carports einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Maßgebend hierbei ist, von wo die Zufahrt erfolgt.

1.9.4 Garagen und Carports müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

1.9.5 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

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

1.10.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> im gesamten Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) zulässig.

1.10.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

1.10.3 Nebengebäude müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen Abstand von 0,5 m einhalten.

Hinweis:

Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.11.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für Einzelhäuser und Doppelhaushälften jeweils auf max. zwei Wohnungen beschränkt.

## **1.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder zur Hauptstraße (K 4941), sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

- 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.13.1 Zum Schutz des Grundwassers darf gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, unterhalb der festgelegten Höhengleichen (mittlerer Grundwasserhöchststand MGWH) nicht gegründet werden. In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse sind wasserdicht (z. B. „weiße Wanne“) und auftriebssicher auszuführen.  
Hinweis:  
Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Für Gründungen unterhalb des MGWH ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 1.13.2 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.
- 1.13.3 Stellplatzflächen für KFZ sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.13.4 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich solche Lampen zulässig, welche keine Gefahr für Insekten darstellen (LED, warmweiß). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.13.5 Die öffentliche Grünfläche F1 dient als Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers. Die Fläche ist als Hochstaudenflur zu entwickeln. Hierzu erfolgt eine Einsaat mit entsprechendem Saatgut aus regionaler Herkunft. Zur Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine einmaljährliche Mahd der Fläche mit Abfuhr des Mähguts vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 1.13.6 Die öffentliche Grünfläche F2 im Westen des Gebietes dient als Gewässerrandstreifen. Die Fläche ist als Hochstaudenflur zu entwickeln. Hierzu erfolgt eine Einsaat mit entsprechendem Saatgut aus regionaler Herkunft. Zur Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine einmaljährliche Mahd der Fläche mit Abfuhr des Mähguts vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 1.13.7 Die öffentliche Grünfläche F3 im Südwesten des Gebietes ist als naturnaher Graben mit Begleitvegetation zu entwickeln. Die Böschungen sind wechselseitig mit einem Böschungswinkel von 1:2 und 1:3 auszubilden und als feuchter Hochstaudensaum zu entwickeln. Auf der Ostseite des Grabens sind randlich 3 Flachtümpel mit einer Tiefe von ca. 15-20 cm anzulegen. Angrenzend an die Böschungen sind vorrangig auf der nordwestlichen Seite Strauchgruppen mit einer Gesamtgröße von ca. 80 m<sup>2</sup> anzulegen. Ergänzend sind 8 Hochstämme zu pflanzen.  
Größe und Art der zu verwendenden Sträucher und Bäume siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.14.1 Pro Grundstück sind pro angefangener 500 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang) und dauerhaft zu erhalten.
- 1.14.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Anpflanzungen sind insgesamt 5 hochstämmige heimische Laubbäume (3x v. Hochstämme, Pflanzgröße

mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> anzulegen (nach FLL Richtlinie – Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2). Bei Pflanzgruben mit angrenzenden Verkehrsflächen / Parkplätzen können die Pflanzgruben mit geeignetem, verdichtbarem Baums substrat teilweise überbaut werden. Die Fläche der offenen Baumscheibe muss aber mind. 8 m<sup>2</sup> betragen. Art siehe Pflanzliste im Anhang.

- 1.14.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

Entfernung von Gehölzen und Abschieben der Vegetationsschicht außerhalb der Vogelschonzeit, die von 1. März bis 1. September reicht.

Prüfung und Verschluss von Baumhöhlen und schonender Abriss der Scheune außerhalb der Fortpflanzungszeit und Überwinterungszeit von Fledermäusen, also an warmen Tagen im Zeitraum von Mitte September bis Ende Oktober.

Vergrämung von Reptilien/Schlingnatter außerhalb der Fortpflanzungszeit und außerhalb der Winterruhe, also zwischen August und Oktober oder Mitte März bis Mitte April.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### 2.1 Dächer / Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45° ~~oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 5°-15°~~ herzustellen.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Dächer als Satteldach bzw. versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45° oder als Zelt- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 15°-25° oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° herzustellen.
- 2.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- 2.1.4 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Als Eindeckung für Pultdächer ist auch eine Eindeckung aus Metall zulässig.
- 2.1.5 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 8 cm aufweisen.
- 2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen. Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese sind reflexionsarm und somit blendfrei auszugestalten. Die Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.1.7 Dachaufbauten wie Gauben, sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung von 30° und insgesamt bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.
- 2.1.8 Wiederkehren und Zwerchgiebel sind –horizontal gemessen- nur bis zu einer maximalen Einzelbreite von 5,0 m zulässig.
- 2.1.9 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.10 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.11 ~~Übereinanderliegende Gauben (in zweiter Reihe) und versetzt zueinander liegende Gauben sind nicht zulässig.~~
- 2.1.12 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.13 Die Dachneigung und Dachform benachbarter Doppelhaushälften ~~und Hausgruppeneinheiten~~ ist anzugleichen. D.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus ~~bzw. Hausgruppe~~ die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

## **2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen maximal 1,0 m betragen. Freistehende Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe 0,80 m entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.3 Für Hecken dürfen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) nur heimische Laubgehölze wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), Liguster (*Ligustrum vulgare*) verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.

## **2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

## **2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.5.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind **als Grünflächen** gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. **Schottergärten sind nicht zulässig.**
- 2.5.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

## **2.6 Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

- 2.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 (Flst. Nr. 27/3) ist abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

Hinweis:

Außerhalb des nördlichen Bereiches des allgemeinen Wohngebietes WA1 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze herzustellen.

## **2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**

- 2.7.1 Aufschüttungen sind mindestens auf die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenniveau) vorzunehmen. **Liegt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Aufschüttung zwischen den beiden Straßen zu interpolieren. Darüber hinaus**



sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Aufschüttungen zwischen der öffentlichen Grünfläche F1 und der jeweiligen, rückwärtigen Gebäudeflucht bis mindestens auf die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss vorzunehmen (siehe Eintrag in der Planzeichnung).

Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA2 Aufschüttungen bis mindestens auf die Höhe der öffentlichen Grünfläche F 1 (Böschungsoberkante Graben) und bis zur jeweiligen, rückwärtigen Baufensterflucht vorzunehmen.

2.7.2 Im WA 2 sind Höhensprünge zwischen privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden ~~privaten Grünflächen (Hausgärten)~~ Grundstücken ggf. als Böschung anzupassen. Das Böschungsverhältnis darf maximal 1:2 betragen.

2.7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das Freigraben von Untergeschossen nicht zulässig. Sichtbare Sockel bei Untergeschossen mit einer Höhe von 0,8 m –vertikal gemessen- unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) sowie Zufahrten zu Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind hiervon ausgenommen.

2.7.4 Abweichend von Ziffer 2.7.3 Satz 1 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen, Abgrabungen bis zu 4,5-2,0 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.

## 2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Zur Drosselung der Abflussspitzen sind im Baugebiet Retentionsspeicherzisternen mit einem Mindestvolumen von 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche herzustellen.

2.8.2 Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über private Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.



### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (Telefon: 0761-2083500 Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Altlasten**

3.3.1 Auf der in der Planzeichnung eingetragenen Altlastenverdachtsfläche befand sich ehemals ein Schuppen mit einem Abbindeplatz für einen Zimmereibetrieb. Diese verfügt über einen betonierten Boden mit teilweise offenen Seitenwänden. Heute wird die Fläche durch die Stadt Sulzburg als Holzlager genutzt. In der Vergangenheit ist dort jedoch im Spritzverfahren imprägniert worden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Wasser und Boden) erforderlich.

3.3.2 Mit der Bebauung der Fläche sollte sichergestellt sein, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten sind. Durch geeignete Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sollte der Nachweis erbracht werden, dass dies gewährleistet ist.

3.3.3 Überschüssiger Bodenaushub, der im Zuge der Erschließung anfällt, ist nicht frei verwertbar. Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach den Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist außerhalb des Schwemmfächerbereichs eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0\* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

Das Verwertungskonzept des nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Bodenmaterials ist mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

### **3.4 Grundwasserschutz**

Bei einer Gründung eines Bauwerks, welches tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand liegt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8, 9 WHG). Wenn in der Bauphase Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so sind diese i. d. R. ebenso wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

### **3.5 Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen**

Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.

Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei

Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein. Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

### **3.6 Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **3.7 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde (Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

### **3.8 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.9 Rettungswege**

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

### **3.10 Hydranten**

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### **3.11 Kreisstraße K 4941**

Oberflächenwasser und Abwasser aus angrenzenden Flächen, dürfen der Kreisstraße K 4941 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden.

Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 4941, insbesondere zur Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Hierfür ist spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit der Straßenmeisterei Müllheim aufzunehmen und ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

### **3.12 Erdgasversorgung**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Hauptstraße mit Erdgas versorgt werden.

Bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **3.13 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

### **3.14 Rückenstütze**

Notwendige Rückenstützen bei Bordsteinen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden und dürfen nicht entfernt werden.

### **3.15 Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,

- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

Insbesondere wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Stadt Sulzburg, den

Dirk Blens  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

## ANHANG

### Pflanzliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktion

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

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

#### Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

#### Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium-Sorten (delfinger)	Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, He-

Pyrus communis- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus domestica- Sorten (koop)	Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

### **Pflanzliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktion (Fläche F3)**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

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

#### Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder



**Pflanzliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm  
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bäume (beispielhafte Vorschlagliste)

Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Sträucher (beispielhafte Vorschlagliste)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch