

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets .....	3
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
<b>2</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Beschleunigtes Verfahren .....	4
2.2	Verfahrensablauf .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebauliches Konzept.....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4	Garagen und Stellplätze .....	7
3.5	Nebengebäude.....	8
3.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.7	Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Lndschaft .....	8
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	Dächer und Dachaufbauten.....	9
4.2	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	10
4.3	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung .....	10
4.4	Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
4.5	Außenantennen.....	11
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	12
<b>5</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>12</b>
5.1	Schutzgüter .....	12
<b>6</b>	<b>KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>VERKEHR .....</b>	<b>13</b>
7.1	Verkehrliche Anbindung .....	13
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
9.1	Entwässerungskonzept .....	13
9.2	Wasserversorgung .....	14
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>14</b>
12.1	Flächengrößen .....	14

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan **Betberger Straße** wurde am 27.11.1997 als Satzung beschlossen und am 22.05.1998 genehmigt.

Dieser Plan wurde damals mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Sulzburg zu schaffen.

Im Nordosten, Norden und Nordwesten grenzt unmittelbar das Betriebsgelände der Fa. Hekatron an. Dieser Bereich wird durch die Bebauungspläne **Brühlmatten** vom 19.06.1996 (Satzung) und **Kuttelacker-Kapellematten** vom 28.12.1972 (Satzung) planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert.

Im Zusammenhang mit dieser Nutzung und um eine sinnvolle städtebauliche Gliederung zu erreichen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **Betberger Straße** als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Der Stadt Sulzburg liegt nun eine Bauanfrage der Fa. Hekatron vor. Diese beabsichtigt die bestehende Betriebshalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 486 nach Südwesten hin zu erweitern. Der Erweiterungsbereich (Grundstück Flst. Nr. 492) liegt jedoch im bestehenden Bebauungsplangebiet **Betberger Straße**. Aus städtebaulicher Sicht kann diesem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings ist die Verträglichkeit insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen zu prüfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu wurde vorab durch das Ing. Büro Rink in Vörstetten eine Lärmprognose, mit dem Ergebnis erstellt, dass der vorgesehenen betrieblichen Erweiterung unter der Voraussetzung nichts im Wege steht, wenn die einschlägigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet entsprechend eingehalten werden.

Das Vorhaben ist Teil eines Masterplanes, den die Firma aufgestellt hat, um die bauliche Entwicklung bis in das Zieljahr 2025 zu steuern. Die Fa. Hekatron mit Hauptsitz in Sulzburg ist eine der weltweit führenden Betriebe in der Herstellung von Brandmeldesystemen und wurde bereits mehrmals als einer der besten deutschen Arbeitgeber ausgezeichnet. Derzeit zählt die Firma über 500 Beschäftigte, wobei diese Zahl bis in das Zieljahr auf ca. 800 ausgebaut werden soll. Damit ist Hekatron mit Abstand der größte Arbeitgeber in Sulzburg und der näheren Umgebung.

Neben dieser Betriebserweiterung soll auf dem bisher unbebauten Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 492 die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung in 2. Reihe geschaffen werden.

Um diese Vorhaben nun planungsrechtlich zu sichern, wird es notwendig den Bebauungsplan **Betberger Straße** entsprechend zu ändern. Aus Gründen der Rechtssicherheit, soll dieser insgesamt neu gefasst werden, wobei im Bereich der geplanten Betriebshalle notwendige Teilbereiche der o.g. Bebauungspläne **Brühlmatten** und **Kuttelacker-Kapellematten** in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

Mit der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich
- Berücksichtigung lärmschutzrechtlicher Belange (Fa. Hekatron)
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine stadtbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freibereichen
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Planung in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

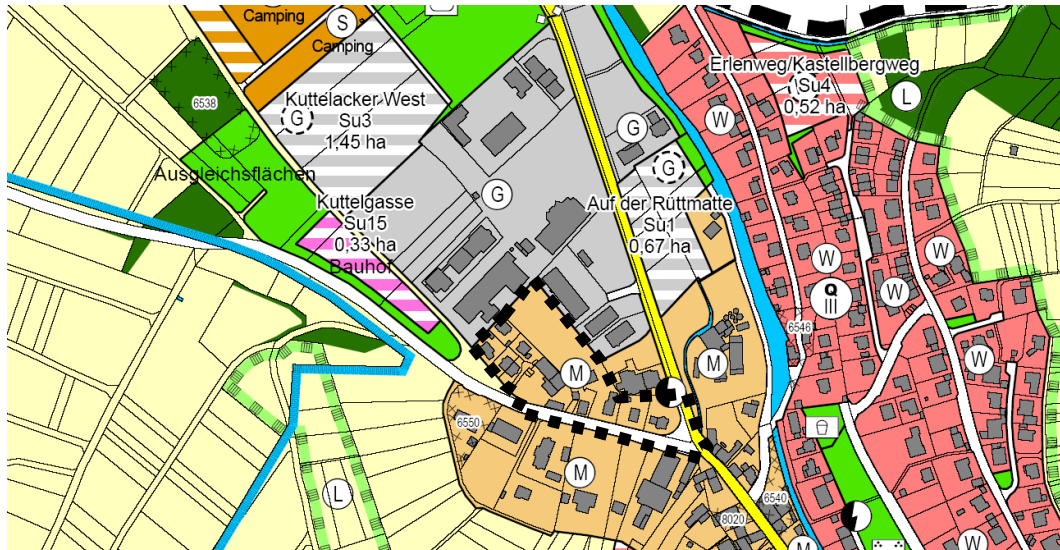
## **1.2 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet „Betberger Straße“ mit einer Größe von ca. 1,24 ha liegt am nordwestlichen Ortseingang von Sulzburg und wird über die bestehenden Straßen an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **1.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebietsfläche (M) dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanfortschreibung sind bereits Entwicklungsflächen für die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs nach Nordwesten enthalten.

Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Betberger Straße“ Neufassung und Erweiterung dient primär der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Schaffung von Wohnraum und liegt im bebauten Innenbereich von Sulzburg, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Das Mischgebiet (MI) umfasst eine Fläche von ca. 10.170 m<sup>2</sup> und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (7.647 m<sup>2</sup>) und für einen Teilbereich (2.523 m<sup>2</sup>) von 0,8 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche von ca. 6.606 m<sup>2</sup> weit unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet

sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Der vorliegende Bebauungsplan könnte im Zusammenhang mit der 1. Änderung des in räumlicher Nähe befindlichen Bebauungsplans „Rüttmatte“ stehen. Diese Änderung wurde am 21.03.2013 als Satzung beschlossen. Der zu ändernde Gebietsbereich umfasst eine Fläche von ca. 997 m<sup>2</sup> und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 fest. Damit ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von ca. 798 m<sup>2</sup>. Für beide Bebauungspläne zusammengerechnet ergibt dies eine überbaubare Gesamtfläche von insgesamt 7.404 m<sup>2</sup>. Damit liegt diese noch deutlich unter dem o.g. Schwellenwert.

Daher kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden.

## 2.2 Verfahrensablauf

- |                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05.12.2013     | Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans „Betberger Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.                                                                                                |
| 05.12.2013     | Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.                                                                                                                        |
| ____.____.____ | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage in Form der Planauslage gem. § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                               |
| ____.____.____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                   |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg behandelt die in der Offenlage eingegangene Anregungen bzw. Stellungnahmen und beschließt die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Betberger Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung |

## 3 PLANUNG

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Neben der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur, soll im nördlichen Gebietsbereich die Möglichkeit für eine Erweiterung einer Betriebshalle eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Hierzu muss ein Teil des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 492 in Anspruch genommen werden, das von der Firma bereits erworben wurde. Das Gebäude soll zukünftig insbesondere für die Produktion genutzt werden.

Diese Planung nimmt insbesondere auf die im Südwesten angrenzende Wohnbebauung dahingehend Rücksicht, dass sich das Gebäude bestmöglich in die Hangsituation einfügt und so eine Traufhöhe entstehen lässt, die im Mittel ca. 1,50 m unter der Traufhöhe des bestehenden Wohngebäudes liegt. Zudem erhält dieses ein begrüntes Pultdach mit einem nach Nordosten gerichteten Pultfirst. Alternativ kann das Dach auch mit Solarpaneelen versehen werden.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Mischgebiet**

Der bestehende Bebauungsplan „Betberger Straße“ sieht für den Geltungsbereich neben den bestehenden Straßenverkehrsflächen ein Mischgebiet vor. Diese Art der baulichen Nutzung wird auch für die vorliegende Neufassung übernommen, wobei Vergnügungsstätten aller Art wie bisher ausgeschlossen werden sollen. Gründe hierfür sind, dass einer schleichenden Gebietsveränderung (Trading-Down-Effekt) entgegengewirkt werden soll. Zudem werden im Zusammenhang mit diesen Nutzungen mögliche Störungen gerade im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung (u.a. Lärmbelästigungen, Zu- und abfahrender Verkehr insbesondere nachts) erwartet.

Zur Stärkung des Stadtkerns und um negative raumordnerische Auswirkungen zu verhindern, werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt auch wegen der Lage des Plangebiets am Ortsrand und der bereits bestehenden Siedlungsstruktur.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um für diesen insbesondere für Wohnen und Gewerbe vorgesehenen Bereich untypische Nutzungen mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.3.1 Gebäudehöhen**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandssituation bzw. den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes. Dabei wird zwischen den mit Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Gebietsbereichen gemäß dem Bestand bzw. der Planung unterschieden.

So wird in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bestandsgebiet bei maximal zwei Vollgeschossen (II) eine Traufhöhe von maximal 5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Diese Höhen werden gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Betberger Straße). In diesem Zusammenhang dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich hierbei am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der jeweiligen Gebäudemitte.

Um zu vermeiden, dass bei Dachaufbauten eine neue Traufhöhe entstehen kann, wird festgesetzt, dass diese durch solche Bauteile um maximal 3,0 m überschritten werden darf. Damit sollen auch Interpretationsspielräume vermieden werden.

Diese Wandhöhe darf zur Belichtung von Aufenthaltsräumen dahingehend unterschritten werden, dass Abgrabungen bis zu 1,50 m . gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss- auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig sind. Dadurch kann eine sinnvolle Beleuchtung dieser Räume sichergestellt werden.

In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet mit der geplanten Betriebshalle werden die Höhen aufgrund der bestehenden Topografie insgesamt über NN festgesetzt. Bei einem Pultdach darf dabei die Traufhöhe von 324,5 m ü.NN und die Gebäudehöhe von 328,0 m ü.NN nicht überschritten werden. Damit liegt die geplante Traufhöhe etwa 1,80 m unter der Traufhöhe des nächstgelegenen Wohngebäudes.

### 3.3.2 Grund- Geschossflächenzahl

Gemäß der bestehenden Siedlungsdichte bzw. Sicherung einer homogenen Baustruktur wird in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahl darf in dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufenster um 0,2 bis maximal 0,8 überschritten werden. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine geplante, gewerbliche Nutzung handelt, die im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbegebieten steht, welche gleiche Nutzungskennziffern aufweisen. Zudem wird durch einen nichtüberbaubaren Freibereich direkt anschließend im Südosten und Grünbereichen weiter im Westen ein Ausgleich geschaffen, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgelegten Baufenster im Zusammenhang mit der jeweiligen Trauf- und Gebäudehöhe ausreichend definiert ist.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

### 3.4 **Garagen und Stellplätze**

In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet orientiert sich die Anordnung von Garagen und offenen Stellplätzen am Bestand bzw. den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Um entsprechende Grünbereiche zu sichern, sind diese Anlagen nur innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen (Baufenster) und den speziell festgesetzten Zonen GA, ST zulässig.

In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

### 3.5 Nebengebäude

Nebengebäude z.B. für Geräte, Fahrradabstellplätze und Müll sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen diese, wenn sie außerhalb der Baufenster errichtet werden, einen umbauten Raum von 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

### 3.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sind in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet teilweise Gebäude bzw. Schuppen vorhanden, welche eine einseitige oder/und eine zweiseitige Grenzbebauung aufweisen. Um eine Nutzungsänderung dieser Gebäude für Wohnen etc. zu ermöglichen, wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise, wobei auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern

- es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt oder
- zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes in dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet stellt aufgrund der Gesamtlänge von über 50 m eine abweichende Bauweise dar. Aus diesem Grund wird für diesen Gebietsbereich eine entsprechende Festsetzung getroffen, welche Gebäudelängen, jedoch bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände, von über 50 m zulässt.

### 3.7 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen. So sind Stellplatzflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke nur, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Im Zusammenhang mit dem Artenschutz sind im Plangebiet verschiedene Pflanzmaßnahmen durchzuführen. So ist entlang der geplanten Betriebshalle eine



mindestens zweireihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern zu pflanzen und in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 Dächer und Dachaufbauten

Bei der Dachform wird zwischen den beiden Teilbereichen entsprechend der Planung bzw. Bestandssituation unterschieden. So sind in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet auch im Zusammenhang den bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes reine Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° herzustellen. Die Farbtöne mit einer roten bis braunen Eindeckung entsprechen dabei dem Bestand. Zusätzlich sollen auch graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sein, die insgesamt eine harmonische Dachlandschaft gewährleisten und sich damit in die Bestandsituation in sinnvoller Weise einfügen.

Für das mit Nr. 2 gekennzeichnete Mischgebiet soll aufgrund der speziellen Nutzung als Betriebsgebäude ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig sein. Dieses Dach ist extensiv zu begrünen, wobei auf diesem auch Anlagen zulässig sind, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik). Damit die Wandhöhe insbesondere zur im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung nicht zu massiv in Erscheinung tritt, muss der Pultfirst nach Nordosten ausgebildet werden.

Nebengebäude und Garagen können sowohl mit einem Flachdach als auch mit einem steil geneigten Dach bis 48° erstellt werden. Die Dacheindeckung hat in den gleichen Farben wie für Hauptgebäude zu erfolgen, wobei flachgeneigte Dächer bis 5° nur mit einer extensiven Begrünung zulässig sind. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen. Durch diese Regelungen wird insgesamt ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet und zugleich ökologischen bzw. klimatischen Belangen entsprechend Rechnung getragen.

Als ortstypisches Material sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind jedoch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

Um den Ausbau des Daches bei zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, sind Dachaufbauten wie Gauben bei Dächern ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Damit diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und somit die Dachlandschaft negativ beeinträchtigen würden, darf die Breite der Dachaufbauten insgesamt 50% der Länge der darunterliegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang wird zusätzlich festgesetzt, dass Dachaufbauten die Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Siehe hierzu Ziffer 3.3.1 dieser Begründung.

Aus gleichen Gründen muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Orgängen .

horizontal gemessen- mindestens 1,50 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes. Zudem muss der Abstand von Dachaufbauten zum First -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m betragen.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind von diesen Regelungen ausgenommen und sind im gesamten Plangebiet auf allen Dächern zulässig. Diese sind zum Schutz vor Blendwirkung auch zu dem benachbarten, unter Naturschutz stehenden Kastellberg aus blendfreiem Material herzustellen.

#### 4.2 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Einfriedigung der Grundstücke orientieren sich am Bestand bzw. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Um ausreichende Sichtverhältnisse bei ausfahrenden Fahrzeugen auf die öffentlichen Straßen zu gewährleisten und einen tunnelartigen Charakter des Straßenraumes zu vermeiden, dürfen Einfriedigungen entlang von öffentlichen Erschließungsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. Gehweg und der oberen Begrenzung der Einfriedigung.

Aus gleichen Gründen dürfen Sockel und Mauern eine Höhe von maximal 0,50 m aufweisen. Zudem sollen diese nicht zu massiv in Erscheinung treten, was dem Ortsbild in diesem Bereich nicht entspricht. Ansonsten richtet sich die Höhe der Einfriedigungen an den Bestimmungen des Nachbarschutzrechts für Baden-Württemberg.

Maschendraht- und Drahtzäune sind zum Schutz des Ortsbildes nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist als ortsuntypisches Material nicht zugelassen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insgesamt zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

#### 4.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher im Plangebiet Betberger Straße gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

#### 4.3.1 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn sich eine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebiets befindet ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

#### 4.3.2 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Straßenflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Diese sollen daher nicht öffentliche Parkzonen sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl notwendig.

### 4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Um insbesondere bei Starkregenereignissen die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen ist schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### 4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen, wenn sie vor einer Gebäudefläche angebracht werden, den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

#### **4.6 Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Sulzburg i.Br. als Träger der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

### **5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

#### **5.1 Schutzgüter**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch das Ing. Büro Wermuth in Bad Krozingen wurden die Belange des Umweltschutzes im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern untersucht und eine Bewertung abgegeben. Die Untersuchung mit Betrachtung artenschutzrechtlicher belange ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird diesem als Anlage beigefügt.

### **6 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in Form von Wohnen und Gewerbe im Innenbereich.

Durch die Festsetzung, dass Anlagen die der regenerativen Energiegewinnung dienen auf allen Dächern explizit zugelassen werden, der Dachbegrünung von Hauptgebäuden in einem Teilbereich des Gebiets sowie Nebengebäuden und Garagen mit einer Dachneigung < 5°, dem Erhalt von Grünbereichen sowie der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 7 VERKEHR

### 7.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Betriebshalle erfolgt über das betriebseigene Grundstück Flst. Nr. 486 von Nordosten (K 4941). Das übrige Gebiet ist über die bestehende „Betberger Straße“ an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden. Um Gefährdungssituationen auszuschließen, wird entlang der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 491/2 zur K 4941 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr (insbesondere PKW) festgesetzt.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Thema Lärmemissionen wurde durch das Büro Rink in Vörstetten eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden mögliche Lärmeinwirkungen des geplanten Betriebsgebäudes auf die bestehende Wohnbebauung im Mischgebiet.

Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass der zukünftige bestimmungsgemäße Betrieb dieses Gebäudes . auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch bestehende Betriebsanlagen- keine unzulässige Lärmeinwirkung auf vorhandene bzw. baurechtlich zulässige Gebäude mit Wohnnutzung auf angrenzenden Nachbargrundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Betberger Straße“ zur Folge haben wird. Da unter den vorliegenden baurechtlichen Gegebenheiten auf außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen kein höherer Schutzanspruch bezüglich Lärmeinwirkungen vorliegt, stehen Gesichtspunkte des Lärmimmissionsschutzes der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Betberger Straße“ und insbesondere der vorgesehenen Nutzung des in diesem mit Nr. 2 definierten Baufelds (Mischgebiet) nicht entgegen, wenn die Gebäudeaußenteile in der vorgesehenen Weise realisiert werden und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der derzeit nicht hinreichend konkretisierte Konstruktionsaufbau der Dachfläche der formulierten Anforderung an die Luftschalldämmung genügt. Des Weiteren ist die Schallemission haustechnischer Anlagen auf den Schalleistungspegel kennzeichnenden Wert zu begrenzen.

In Bezug auf An- und Abfahrende PKW und LKW, insbesondere in den Nachtstunden, bildet die geplante Betriebshalle zu dem weiter im Nordwesten gelegenen Betriebsparkplatz der Firma zusätzlich eine ideale Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung im Mischgebiet, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Ebenfalls zum Schutz dieser Bebauung sind in dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet keine Garagen und Stellplätze zulässig.

## 9 ENTSORGUNG

### 9.1 Entwässerungskonzept

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher in die vorhandene Kanalisation der Stadt Sulzburg abgeführt.

Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet direkt zur Versickerung zu bringen oder/und in Speicherzisternen etc. zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

## 9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die vorhandenen Leitungen der Stadt Sulzburg.

## 10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

## 11 KOSTEN

Für die Erschließung des geplanten Gebäudes fallen keine weiteren öffentlichen Erschließungskosten an.

## 12 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 12.1 Flächengrößen

Nettobaufläche (Mischgebiet)	ca. 10.234 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsflächen incl. Geh- und Radwege (Bestand)	ca. 2.291 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 12.525 m<sup>2</sup></b>

Stadt Sulzburg, den

**fsp**.stadtplanung

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

Der Bürgermeister  
Dirk Blens

Der Planverfasser