

Satzung

der Stadt Sulzburg (Ldkrs. Breisgau-Hochschwarzwald) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Salzmatten-Bauerten" in den Gewannen "Salzmatten", "Bauerten", "Auf dem Hundsrück", "Wachental", "Eichhölzle" und "Im Rammerspach".

Der Stadtrat hat am 24. April 1980 den Bebauungsplan "Salzmatten-Bauerten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, BGBl. I S. 2256, ber.S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), i.d.F. vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1757).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21, III 213 -1-).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes -Zweite DV BBauG- vom 27.6.1961 (Ges.Bl.S. 208), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl.S. 62) und vom 30.1.1973 (Ges.Bl.S. 19).
5. § 3 Abs. 3 und §§ 7, 8, 9, 16 und 110, 111 + 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.7.1973 (Ges.Bl.S. 227), vom 6.5.1975 (Ges.Bl.S. 257), vom 24.10.1975 (Ges.Bl.S. 654), vom 16.12.1975 (Ges.Bl.S. 864) und durch Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977 (Ges.Bl.Nr.11/77).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S.129) i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl.S. 1/1976).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|------------------------------|-----------|------------|
| 1. Dem "Zeichnerischen Teil" | M 1 : 500 | vom 8.9.78 |
| 2. Den Bauvorschriften | | vom 8.9.78 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|------------------------|------------|------------|
| 1. Eine Begründung | | vom 8.9.78 |
| 2. Ein Übersichtsplan | M 1 : 5000 | vom 8.6.78 |
| 3. Ein Gestaltungsplan | M 1 : 500 | vom 8.9.78 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzburg, den 24. April 1980



W. Müller
(Bürgermeister)

Fertigung: 3
Anlage: 2
Blatt: 1

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Salzmatten - Bauerten"
der Stadt Sulzburg (Landkreis Breisgau - Hochschwarzwald)

Grund und Inhalt der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden mehrere Ziele verfolgt.

So werden in Teil II des Bebauungsplanes steilere Dachneigungen zugelassen, um einen begrenzten Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Da das Planungsgebiet inzwischen weitgehend bebaut ist sollen GRZ und GFZ weiterhin nach der BauNVO '77 berechnet werden. Entsprechend wird § 4 Nr. 3 der Bebauungsvorschriften ergänzt.

Im gesamten Planungsgebiet wird der Einbau von Dachgauben bei Dachneigungen ab 30° ermöglicht. Damit kann die Belichtung und Belüftung der ausbaufähigen Dachgeschosse verbessert werden. Die Zulassung von Dachgauben neben den Dachlegefenstern ermöglicht eine ansprechendere und abwechslungsreichere Gestaltung der am Ortsrand liegenden Gebäude, die aufgrund ihrer Lage am Hang gut einsehbar sind. Dacheinschnitte werden nicht zugelassen.

Darüber hinaus werden auch die Möglichkeiten zur Erstellung von Garagen erweitert. Hierzu wird in Teil II des Bebauungsplanes generell die Errichtung von Garagen auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Die ausgewiesenen "Flächen für Garagen" sind in Teil II lediglich als unverbindliche Planungshinweise aufzufassen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil I und II) werden Satteldächer für Garagen festgesetzt um eine einheitliche Dachlandschaft (Hauptgebäude und Garagen) zu gewährleisten; Ausnahmen sind zulässig bei in den Hang gebauten Garagen.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden bezüglich der maßgebenden Bezugspunkte präzisiert.

Freiburg, den 12.03.1992

Sulzburg, den 24. Sep. 1992

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister

ANHANG

zu den Bebauungsvorschriften

2. Änderung des Bebauungsplanes "Salzmatten - Bauerten",
der Stadt Sulzburg (Landkreis Breisgau - Hochschwarzwald)

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Die Vorschriften der BauNVO und LBO bleiben unberührt. Grundflächen nach § 19, Abs. 4 BauNVO (90) sind auf die GRZ nicht anzurechnen, Geschoßflächen nach § 20 Abs. 3 BauNVO 90 sind auf die GFZ anzurechnen.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Gebäudehöhe

- 1.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (talseitig) der am Hang liegenden Gebäude wird begrenzt auf:
 - a) für Gebäude mit 1 Voll- und 1 Sockelgeschoß (II = I + IS) : 6,00 m
 - b) für Gebäude mit 2 Voll- und 1 Sockelgeschoß (III = II + IS) : 7,50 m.

Die Traufhöhe (bergseitig) darf dabei 3,60 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird gemessen von der geplanten (angeschütteten) Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der zugehörigen Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachsparren. Dabei sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des vorhandenen (natürlichen) Geländes bis max. 0,50 m. zulässig.

- 1.2 Die Höhenlage ist im Bauantrag durch Schnitte nachzuweisen.

2. Dachform und Dachgestaltung

2.1 Als Dachformen sind Satteldach und Walmdach zugelassen. Im Teil I ist in den Bauflächen mit den Nummern 1, 2, 3 und 4 eine Dachneigung von $18^\circ - 32^\circ$ festgesetzt, in den Bauflächen mit den Nummern 5 und 6 eine Dachneigung von $38^\circ - 45^\circ$ festgesetzt.

Im Teil II ist in den Bauflächen mit den Nummern 1, 2 und 4 eine Dachneigung von $24^\circ - 38^\circ$ festgesetzt.

2.2 Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

2.4 Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben bei Dachneigungen über 30° zulässig. Bei Dachneigungen bis 30° sind Dachgauben nur als Ausnahme zulässig, wenn dadurch die Proportionen des Gebäudes und der Dachfläche nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Länge der Dachgauben darf max. $1/2$ der Länge der zugehörigen Wandfläche, höchstens jedoch 5,00 m betragen.

Der Abstand der Dachgaube zum Ortgang (Gratsparren bei Walmdach) muß mindestens 1,50 m betragen.

Der Schnittpunkt der Oberkante der Dachgaube mit der Dachfläche muß mindestens 0,60 m (gemessen in der Dachfläche) unterhalb des Dachfirstes liegen. Zwischen Dachgaube und Traufe müssen mindestens 4 Reihen Ziegel bzw. Betondachsteine liegen.

Die Breite von Giebelgauben wird auf max. 2,0 m begrenzt.

2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 10

Garagen

1. Im Teil I sind Garagen auf den im "Zeichnerischen Teil" festgelegten Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Garagen mit in den Hauptbaukörper einbezogen werden.

Sind im "Zeichnerischen Teil" keine Festsetzungen getroffen, gelten die Vorschriften der LBO. Die Vorschriften der LBO bleiben auch durch die Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" unberührt.

2. Im Teil II sind die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Flächen für Garagen lediglich als Planungshinweis aufzufassen. Garagen können auf der gesamten Grundstücksfläche im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) erstellt werden.
3. Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dach-eindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Als Ausnahme sind Flachdächer auf Garagen zulässig, wenn die Garagen in den Hang gebaut, mit Erde überdeckt und eingegrünt werden.

4. Garagen aus Profilblech und Faserzementelementen sind nicht zulässig.

Freiburg, den 12.03.1992

Sulzburg, den 24. Sep. 1992

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

..... *R. Burkert*
Planer

..... *Am Jellek*
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

am 24. Sep. 1992

..... *Am Jellek*
Bürgermeister

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 2. DEZ. 1992
Landratsamt Dreisam-Hochschwarzwald



Ramminger
Ausgefertigt

11. DEZ. 1992
am

..... *Am Jellek*
Bürgermeister


Inkraftgesetzt

24. DEZ. 1992
am

..... *Am Jellek*
Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes "Salzmatten - Bauerten"
 der Stadt Sulzburg (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)


DECKBLATT zu dem "Zeichnerischen Teil"


 GRENZE ZWISCHEN TEIL I UND TEIL II


GARAGEN- UND STELLPLATZFESTSETZUNGEN SIND NUR IM TEIL I VERBINDLICH (SH. § 10 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

① NUMMER DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1=ART D. BAUL. NUTZ. 2=ZAHL D. GESCHOSSE
3	4	3=GRZ GRUNDFLZ. 4=GFZ GESCHOSSF.
5	6	5=DACHFORM - NEIG 6=BAUWEISE

①	WA	II = I+IS	④	WA	II = I+IS
	0,3	⑤		0,4	⑥
	TEIL I: 18°-32° TEIL II: 24°-38°			TEIL I: 18°-32° TEIL II: 24°-38°	b = EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG

②	WA	II = I+IS	⑤	WA	III = II+ID
	0,4	⑥		0,4	⑩
	TEIL I: 18°-32° TEIL II: 24°-38°			38°-45°	b = GRENZBEB. ZULÄSSIG

③	WA	III = II+IS	⑥	WA	II
	0,3	⑦		0,4	⑧
	18°-32°			38°-45°	b = GRENZBEB. ZULÄSSIG

Satzungsbeschluss

24. Sep. 1992

am

Bürgermeister

- Angezeigt -
 gem. § 11 BauGB

2. DEZ. 1992

Freiburg, den
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
 Ramminger

Ausgefertigt

am 11. DEZ. 1992

Bürgermeister

Inkraftgesetzt

am

Bürgermeister

Freiburg, den 12.03.1992

Sulzburg, den 24. Sep. 1992

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
 GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

P. Fischer
 Planer

Ramminger
 Bürgermeister