

STADT SULZBURG
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan „Bannholzweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2000 (GBl. S. 745)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß der Planzeichnung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,4
GFZ: 0,6

Die gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe wird dabei die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. die Höhenlage der Verbindungslinie dieser Schnittkanten an den Giebelseiten definiert, als Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt und beziehen sich auf die gebäudemittig zugeordnete jeweilige bergseitige und talseitige Geländeoberfläche unter der Berücksichtigung der zulässigen Änderungen nach Ziffer 2.2.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird, gemäß der Planzeichnung, die offene Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO) festgesetzt. Dabei sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung in Teilbereichen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO).

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind für die Hauptbaukörper verbindlich.

**1.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

1.4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn ihre Größe die Maße 2,5 m x 2,5 m x 2,5 m (T x B x H) nicht überschreitet.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Abstandsflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung besitzen die Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Wohn- und Wirtschaftsweg".

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Abwasserbeseitigung zu belasten. Sie sind von Bebauung freizuhalten, ausgenommen im Bereich der ausgewiesenen Garagenstandorte.

1.8 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grundstücksflächen

- 1.8.1 In den entsprechend gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke am Außenrand des Plangebiets wird als Pflanzgebot gemäß den Vorgaben des zeichnerischen Teiles ein 4,0 m bzw. 2,5 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und landschaftsgerechten Decksträuchern festgesetzt. Es ist pro angefangene 2 m² mind. 1 Strauch zu pflanzen.
- 1.8.2 Im Bereich des Leitungsrechts ist eine Überpflanzung mit kleinen Sträuchern möglich; die Leitungen dürfen durch die Wurzeln von Bepflanzungen nicht beschädigt werden.
- 1.8.3 Als Richtwerte für die Bepflanzung der Grünflächen auf den einzelnen privaten Grundstücken ist insgesamt je Grundstücksfläche 1 mittelkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume sowie je 250 m² Grundstücksfläche 1 Großstrauch und 10 Deck- oder Ziersträucher anzupflanzen. Folgende Verteilung ist zu beachten: Max. 1 Nadelbaum je 4 Laubbäume, 3 Nadelsträucher je 10 Laubsträucher.
- 1.8.4 Werden private Stellplätze ohne Überdachung geschaffen, so ist für je 3 Stellplätze 1 klein- bis mittelkroniger Baum vorzusehen, wobei die Mindestbaumscheibe 3 m² zu betragen hat. Zusätzlich ist eine Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden vorzunehmen. Diese Pflanzungen können auf die Festsetzungen nach Ziffer 1.8.3 angerechnet werden.
- 1.8.5 Vorhandene wertvolle Obstbäume außerhalb des Baufensters sollen erhalten werden und können auf die Festsetzung nach Ziffer 1.8.3 angerechnet werden.
- 1.8.6 Bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.8.7 Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen mit geschlossenen Nadelgehölzen und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.
- 1.8.8 Die Auswahl der Pflanzen hat nach der beigefügten Pflanzenliste (s. Anhang) zu erfolgen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.10 Ökologische Ersatzmaßnahme für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB:

Als externe ökologische Ersatzmaßnahme ist die Anlage von wechsel- und dauerfeuchten Biotopen notwendig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer und daraus entwickelte Dachformen sowie Abwalmungen mit einer Dachneigung entsprechend der Planzeichnung zulässig. Bei Garagen können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Gauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von der Hälfte der Dachlänge, einzeln höchstens jedoch 3 m, nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront einhalten. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist nur Ziegel- und Dachsteinmaterial in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

2.1.4 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind, soweit wie möglich, flächenbündig in der Dachfläche zulässig.

2.1.5 Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung von baulichen Anlagen mit reflektierenden Materialien als Fassadenverkleidung sowie grellen Farbtönen ist nicht zulässig. Dies schließt insbesondere die Verwendung von Kunststoff, Faserplatten, Aluminium oder sonstigen hochglänzenden Materialien aus.

2.2 Aufschüttungen/Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb eines Abstandes von 4 m von den Gebäudeaußenwänden sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis zu 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Außerhalb des vorgenannten Abstandes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur ausnahmsweise zulässig.

Im Bauantrag ist die Lage des geplanten Gebäudes im Gelände in einem Schnitt über die gesamte Grundstückstiefe darzustellen. In diesem Schnitt sind alle geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen darzustellen. Diese sind auch im Lageplan des Bauantrages darzustellen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in mindestens 1,0 m Abstand vom Bannholzweg zulässig. Höhere Einfriedungen (max. zulässig bis 1,80 Höhe) sind in eine Pflanzung zu integrieren.

2.3.2 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Außenantennen einschließlich Parabolantennen sollen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören. Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage angebracht werden. Dabei werden Parabolantennen nicht angerechnet.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Das für die Stromversorgung notwendige Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3. HINWEISE

3.1 Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der amtlichen digitalen Grundkarte BGrund mit eigenen Ergänzungen ausgearbeitet. Der in der Grundkarte dargestellte Bachverlauf ist in der Natur nicht mehr vorhanden.

3.2 Archäologische Funde/Denkmalschutz

Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich dem

Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege
Marienstr. 10 a
79102 Freiburg
Tel.: 0761/20712-0

zu melden. Das gleiche gilt, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Abfallwirtschaft

Der Baugrubenaushub soll auf dem Grundstück wieder eingebaut werden. Für eine Verwertung außerhalb des Baugebiets ist folgendes zu beachten:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3.4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

3.4.1 Schmutzwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Sulzburg mit nachgeschalteter Sammelkläranlage abzuleiten. Aufgrund der Höhenlage des Abwasserkanals kann es im Plangebiet nötig sein, das Schmutzwasser zum Hausanschluss zu pumpen.

3.4.2 Oberflächenentwässerung

Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickern kann, in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Falls Niederschlagswasser auf einzelnen Grundstücken doch dezentral beseitigt werden sollte, wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Leitfadens zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten sind. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen (z. B. Sickerschächte, Rigolen) sind nicht zulässig.

Zur Verminderung bzw. verzögerten Einleitung des Oberflächenwassers wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken eine Regenwassersammelanlage (Zisterne mit Mindestfassungsvermögen 30-50 l je m² Grundstücksfläche) einzurichten, die zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke genutzt werden kann. Bei der Nutzung als Brauchwasser ist auf eine Trennung von den Trinkwasserleitungen zu achten und Vorsorge gegen eine versehentliche Verwendung als Trinkwasser zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

3.4.3 Leitungen

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers und entsprechende Anschlüsse zu achten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein. Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

3.4.4 Zum Schutz des Grundwassers, der Gewässer und des Bodens während des Bauens ist zu beachten:

- Grundwasser darf nicht durch Dränagen abgeleitet werden.
- Das Grundwasser ist vor jeder Verunreinigung zu schützen.
- Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Stoffe aller Art eintritt.
- Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

**3.4.5 Bodenschutz
Allgemeine Bestimmungen**

1. 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 zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. 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.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg. Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 LBO beträgt 2 Stellplätze je Wohnung über 50 m² Wohnfläche.

3.6 Geotechnik

Bei Zutritt von Schichtwasser im Hangschutt können bei Abgrabungen örtlich Stabilitätsprobleme auftreten. Im Einzelfall ist dann geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen. Auf einheitliche Gründungsverhältnisse ist zu achten.

3.7 Abstände der Bebauung

Auf die erforderliche Einhaltung des Waldabstandes nach LBO von 30 m mit der Bebauung wird hingewiesen. Auf die erforderliche Einhaltung des Abstandes mit Wohngebäuden von der vorhandenen Freileitung gemäß 26. BImSchV wird hingewiesen.

3.8 Freileitung (auf Flst. 839)

1. Innerhalb des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
2. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN anzugeben.

3. Bei den Bauvorhaben, wo die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die EnBW Regional AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
 4. Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 vorgenommen werden müssen.
- 3.9** Die Firma badenova weist darauf hin, dass das Baugebiet bei entsprechender Nachfrage mit Erdgas versorgt werden kann.
- 3.10** Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zumindest teilweise Lebensräume und Wanderstrecken von Erdkröten und Grasfröschen umfasst. Daher sollte beim Bauen darauf geachtet werden, dass Schächte, Kellerfenster und -abgänge derart angelegt und ggf. abgedeckt werden, dass diese Tiere nicht abstürzen können.
- 3.11 Pflanzenliste – Vorschläge zur Pflanzenauswahl (s. Anhang)**
- 3.12 Schemaschnitt Bebauung und Gebäude (s. Anhang)**
- 3.13 Schemaschnitt Festlegungen zur Hangbebauung (s. Anhang)**
- 3.14 Grünordnungsplan (s. Anhang)**
- 3.15 Lageplan (s. Anhang)**

Freiburg,

.....
Der Planer



KOMMUNAL
KONZEPT
GMBH
Weiherhofstraße 12
79104 Freiburg i. Br.
Tel. 0761 / 20710-0
Fax 0761 / 20710-10

Sulzburg, 17. Juli 2003

.....
Bürgermeister Wehrle



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den

.....
17. Juli 2003

STADT SULZBURG
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan „Bannholzweg“

BEGRÜNDUNG

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

Anlass

Die vorgesehene Bebauung soll die vorhandene Nachbarbebauung am südlichen Ortsrand von Sulzburg arrondieren und in der Hanglage attraktive Wohnbaumöglichkeiten anbieten.

Lage des Plangebiets

Das als Gärten mit einzelnen Obstbäumen und Sträuchern genutzte Gelände ist in starker Hanglage nach Westen ausgerichtet und steigt nach Süden zum Waldrand hin an. Am Fuß des Geländes liegt westlich das SOS-Kinderdorf, östlich jenseits des Bannholzwegs eine lockere Wohnbebauung.

Planziel

Die geplante Bebauung soll sich als lockere Bauzeile mit geringem Erschließungsaufwand in die Nachbargebiete und die Topographie einfügen. Unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes soll die Bebauung im Hanggelände nicht übermäßig aufragen. Die bestehende Grundstückseinteilung soll nach Möglichkeit beibehalten werden.

Plankonzept

Erschließung

Der Bannholzweg soll als Erschließungsfläche befestigt, aber nicht verbreitert werden. Daher muss die Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten begrenzt bleiben. Für Andienungen mit größeren Fahrzeugen besteht südlich des Plangebiets eine unbefestigte Wendemöglichkeit. Für das durch die Bebauung entstehende geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen in Richtung Obertalstraße sollte ggf. die Notwendigkeit verkehrsregelnder Maßnahmen im unterhalb gelegenen kritischen Kreuzungsbereich Bannholzweg/Weihermattstr./Langmattstr. überprüft werden. Im Bannholzweg werden die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Aufgrund der Hangsituation ist davon auszugehen, dass die Abwässer zu diesen Leitungen gepumpt werden müssen. Wegen der Hanglage und der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens kann das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden und wird abgeleitet. Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen am Westrand der Grundstücke sowie die notwendigen Verbindungen zum Bannholzweg werden durch Leitungsrechte gesichert.

Bebauung

Mit der Bebauung ist nach Süden hin der Waldabstand einzuhalten. Ebenso ist dort der Schutzstreifen der vorhandenen Freileitung zu beachten. Unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes soll die Bebauung im Hanggelände nicht übermäßig aufragen. Durch den Geländeabfall entsteht auf der Talseite ein zusätzliches Geschoss. Durch entsprechende Festsetzungen sollen die berg- und talseitigen Gebäudehöhen und auch die zulässigen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen begrenzt werden. Dazu wird ein Schemaschnitt beigefügt. Die bestehende Grundstückseinteilung wird nach Möglichkeit beibehalten. Die Anordnung der Gebäude erfolgt weitgehend am oberen Ende des Hanges, um einen gewissen Abstand vom SOS-Kinderdorf einzuhalten. Dadurch stehen auch im Bereich der schräggeschnittenen nördlichen Grundstücke nur relativ beengte Verhältnisse zur Verfügung, wie sie auch bei den bestehenden schmälere Parzellen vorzufinden sind.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei werden Nutzungen ausgeschlossen, die den beabsichtigten Gebietscharakter beeinträchtigen und zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen würden. Das festgesetzte Maß der Nutzung orientiert sich an der benachbarten Bebauung. Im Hinblick auf die sparsame Erschließungsstraße wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt. Um den öffentlichen Straßenraum nicht mit privatem Stellplatzbedarf zu belasten, wird die bestehende Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg entsprechend dem zu erwartenden Bedarf wie in benachbarten Baugebieten angewendet.

Für die Garagen ergibt sich die ungünstige Situation, dass sie von der Bergseite angefahren werden und zur Talseite abgefangen werden müssen. Dies ergibt angesichts des schmalen Bannholzweges teilweise beengte Zufahrten.

Zur Anpassung an das Ortsbild und zur Vermeidung störender Gestaltung werden Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper, zu Einfriedungen und zur Veränderung der Geländeoberfläche erlassen.

Freiflächen und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt und in die Festsetzungen eingearbeitet. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen auf den Privatgrundstücken. Zusammen mit dem hohen Freiflächenanteil wird damit eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt. Ein Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken am westlichen, nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets bewirkt eine Eingrünung des Gebiets.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde bewertet und mit Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Dabei wird zusätzlich zu den Festsetzungen des Grünordnungsplans eine externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage neuer Biotopflächen) festgelegt. Zur Realisierung der externen Maßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen.

Planverfahren und Realisierung

Der Bebauungsplan ist aus dem seit dem 14.06.1995 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist dort als Wohnfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan soll möglichst rasch realisiert werden. Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen worden, so dass der Gemeinde keine Kosten für Planung und Erschließung des Gebietes entstehen.

Städtebauliche Daten

Plangebiet	0,6 ha
Nettobauland	0,54 ha
Erschließungsfläche	0,07 ha
8-9 Häuser	
maximal 18 Wohneinheiten	
ca. 43 Einwohner	

Freiburg,

.....
Der Planer



KOMMUNAL
KONZEPT
GMBH

Weihenholstraße 12
79104 Freiburg i. Br.
Tel. 0761 / 20710-0
Fax 0761 / 20710-10

Sulzburg, 17. Juli 2003

.....
Bürgermeister Wehrle



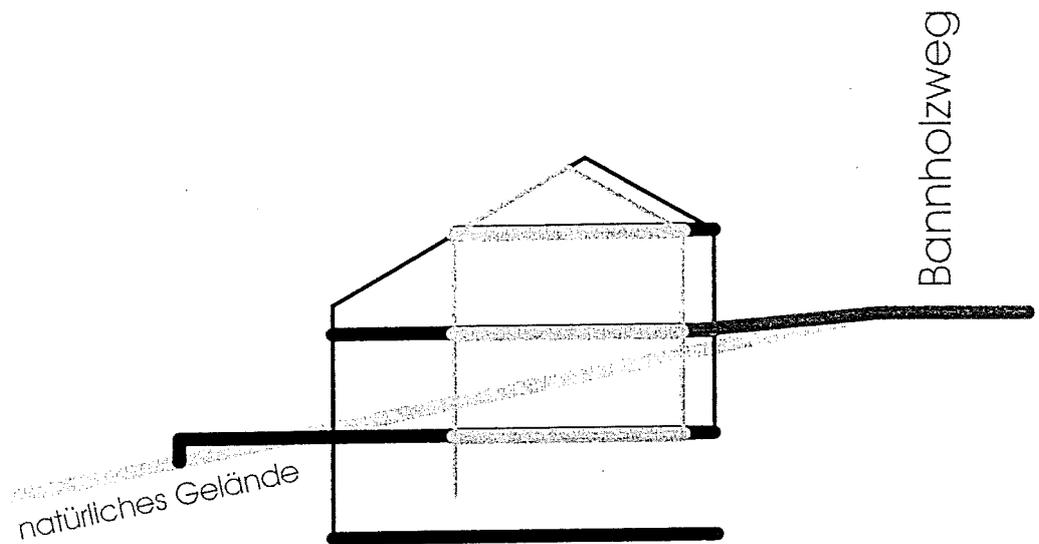
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den

.....
17. Juli 2003

Stadt Sulzburg

Bebauungsplan "Bannholzweg"

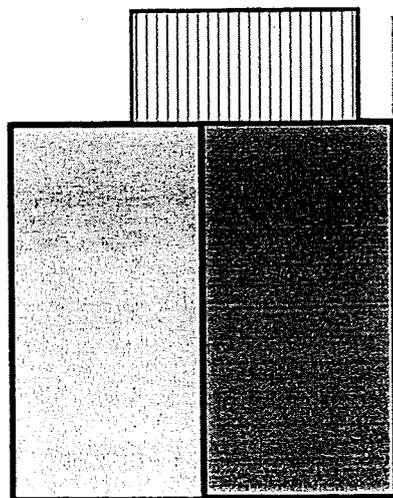
Schemaschnitt Bebauung und Gelände



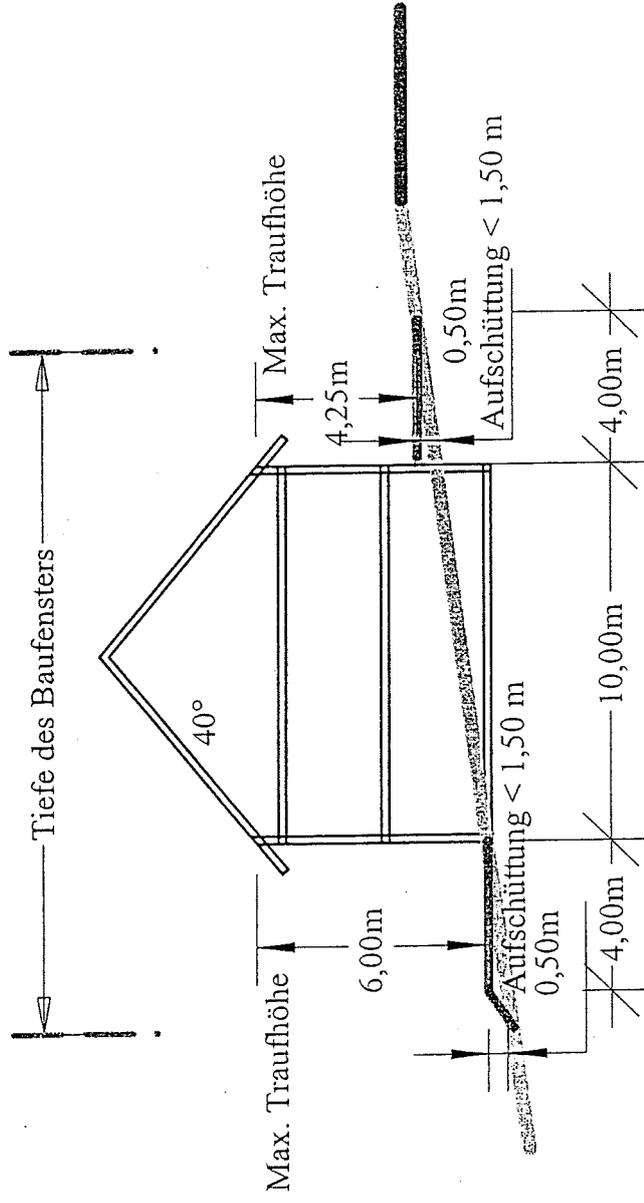
M 1 : 200

25.03.03

Augschill



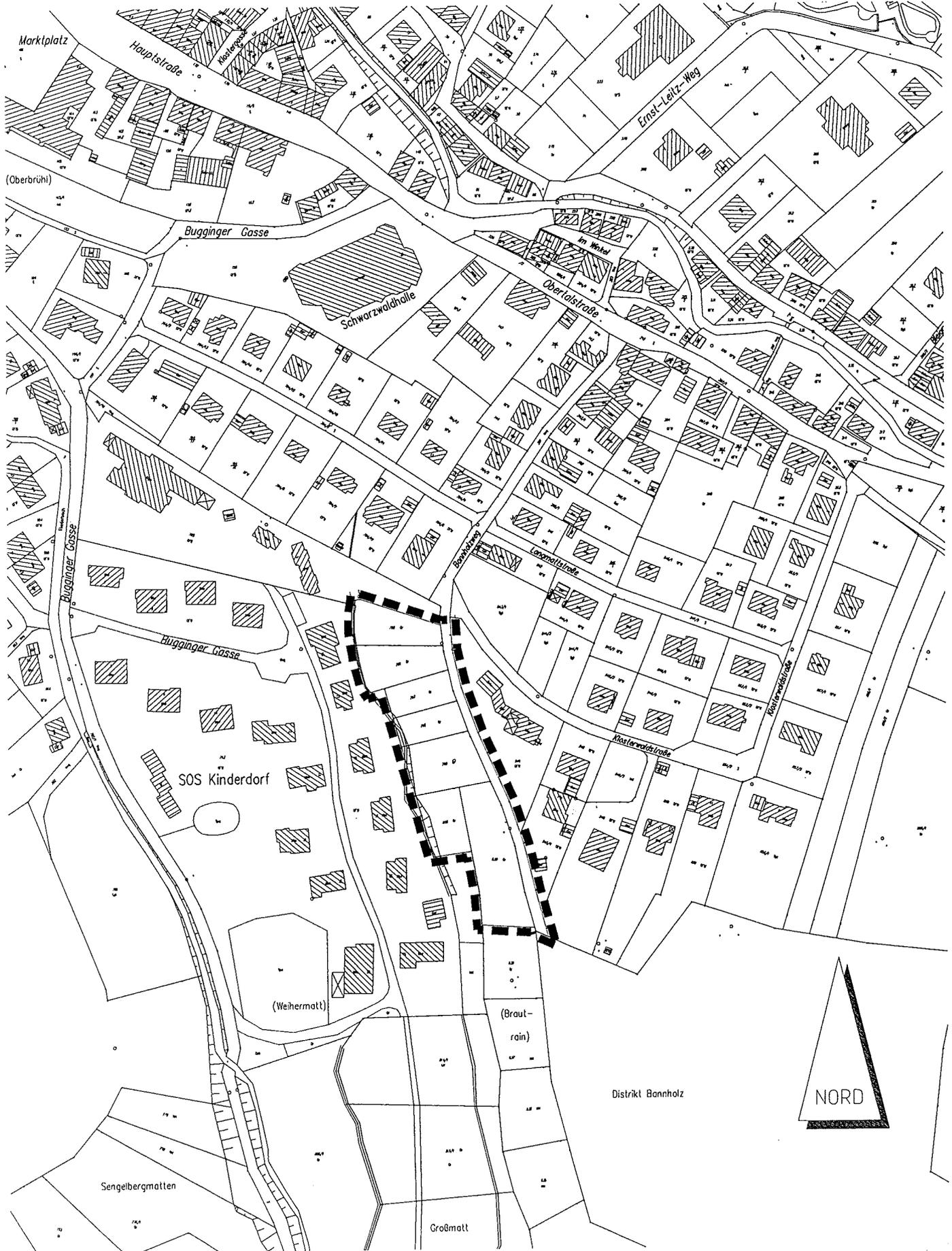
Stadt Sulzburg
 Bebauungsplan "Bannholzweg"
 Schemaschnitt
 Festlegungen zur Hangbebauung



Stadt Sulzburg

Bebauungsplan "Bannholzweg"

Übersichtsplan 1:2500



GRÜNORDNUNGSPLAN

Textteil

Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

“Bannholzweg”

in Sulzburg

Satzungsfassung

17.07.2003

Auftraggeber : Stadt Sulzburg
Hauptstr. 60
79295 Sulzburg

VERFASSER: Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl. Ing. P. Jenne
Baslerstraße 9
79189 Bad Krozingen

Bearbeitet: 10. April 2003 We/Je

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses
Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter
Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den
hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates
der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den

17. Juli 2003

1. Einleitung / Projekthinweise

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes westlich des Bannholzweges. Für die planrechtliche Absicherung dieser geplanten Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 10 BauGB mit Grünordnungsplan (GOP) inklusive der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG (ehemals § 8a BNatSchG) erforderlich.

Die ca. 0,61 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich möglich, jedoch nur in begrenztem Umfang (Landschaftsplan Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler, Gemarkung Sulzburg-Laufen, Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Peter Jenne, 1991). Dem wurde durch die Verkleinerung des Gebietes Rechnung getragen.

Weitere Informationen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Räumliche Situation

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,61 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 795, 796, 797, 798, 799, 808, 839 und Teile des Bannholzweges. Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Sulzburg. Das als Gärten, Grabeland, Schafweide, Koppel und Grünland mit einzelnen Obstbäumen genutzte Gelände ist in starker Hanglage nach Westen ausgerichtet und steigt nach Süden zum Waldrand hin an. Am Fuß des Geländes liegt westlich das SOS-Kinderdorf, östlich jenseits des Bannholzwegs eine lockere Wohnbebauung. Zwischen Waldrand und geplanter Bebauung bleibt ein unbebauter Grünlandstreifen erhalten.

2.2. Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Gebiet befinden sich unterschiedliche Komplexe von Lebensraumtypen und Biotopen für Tier- und Pflanzenarten bzw. entsprechende Lebensgemeinschaften. Das Gebiet selbst weist keine ausgeprägten oder geschützten Biotope auf, ist jedoch als vielfältiger Gesamtkomplex im Übergang von Ort zum Wald von Bedeutung.

Dies sind intensiv genutzte Wiesen, Gärten und Grabeland, Weide/Koppelflächen, eine Obstbaumwiese und ein Schotterweg (Bannholzweg).

Die Wiesenflächen und Weideflächen des Planungsgebietes bieten aufgrund ihrer intensiven Nutzung (mehrschürige bis 10malige Mahd, intensive Koppelweidehaltung von Schafen) einen mittelwertigen Lebensraum für angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Die Obstbaumwiese bietet einen hochwertigen Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten, v. a. um Vögel, Nagetiere und Insekten, die den Lebensraum als Brut-, Jagd-, Lebens- und Schutzraum benutzen. Sie besteht aus einer Brombeerhecke und 7 kleinwüchsigen Obstbäumen, z.B. Zwetschgen, Äpfel- und Birnbäumen (St. Durchm. 20-25 cm).

Die Gärten und das Grabeland sind mit Zäunen abgegrenzt, und mit einigen Obstbäumen, Zier- und Beeresträucher sowie intensiv genutzte Rasen – und Grasflächen durchsetzt. Sie stellen einen mittelwertigen Lebensraumtyp dar.

Der Schotterweg ist als befestigte Fläche nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Es befinden sich 4 Einzelbäume im Planungsgebiet die als ökologisch Hochwertig einzustufen sind (Je ein Walnuß-, Apfel-, Kirsch- und Zwetschgenbaum)

Bestandsbewertung der Biotoptypen im BP-Gelände nach Bunge u. Storm
(Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung)

Intensiv genutzte Wiese	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Gärten	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Weide/Koppelfläche	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Obstbaumwiese	Bewertung: hochwertiger Bereich
Schotterweg (Bannholzweg)	Bewertung: geringwertiger Bereich

2.3 Boden

Genauere bodenkundliche oder geologische Daten liegen dem Verfasser nicht vor. Als Grundlage dient der Landschaftsplan Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler, Gemarkung Sulzburg-Laufen, Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Peter Jenne, 1991).

Das Gebiet liegt im Gneisgebiet des Unteren Urgesteinsschwarzwald. Dort sind vorwiegend die Gebirgsbraunerde mit lehmig-steinigem bis lehmig-grusigem Hangschutt vorhanden, welcher von einer mehr oder minder starken Löß- und Lößlehmschicht überdeckt ist. Der überwiegende Teil dieser Böden ist mäßig frisch bis mäßig trocken. Aufgrund der Morphologie des Geländes und der gegebenen Bodenverhältnisse eignet sich das Gebiet nur für eine Obst- und Grünlandnutzung. Das Wasserspeichungsvermögen und die Filterwirkung der Böden ist verhältnismäßig hoch. Die Bodendeckschicht weist daher eine hohe Filter- und Puffereigenschaften gegenüber wasserlöslichen Stoffen auf.

2.4 Oberflächenwasser

Es befindet sich weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe ein Oberflächengewässer.

2.5 Grundwasser

Große Grundwasservorkommen sind im Gebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse und Geologie nicht zu erwarten.

2.6 Luft und Geländeklima

Der Untersuchungsraum hat ein mildes, ausgeglichenes Schwarzwaldklima der unteren Höhestufe (Schonklima). Die Stadt Sulzburg besitzt das Prädikat „Luftkurort“. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 950-1000 mm. Die Hauptwindströme kommen aus dem Nordwesten und Westen, und werden abends durch den lokalen Bergabwind relativ stark überlagert, sodass nachts südliche Windströmungen vorherrschen.

2.7 Landschaftsbild / Erholungsfunktionen / Wohnfunktionen

Das Gebiet besitzt durch seine fingerförmige Ausformung als wertvoller Grünzug vom Wald in die Ortschaft eine harmonische Verbindung zwischen dem Ortsrand und der Landschaft und hält die Sichtbeziehung vom Bannholz über das Sulzbachtal hinweg zur Rheinebene offen.

Der Bannholzweg ist ein wichtige Erholungsachse in die Landschaft (Wald).

2.8 Zusammenfassende Bestandserfassung und Bewertung

Mittlere bis höhere Bedeutung kann dem Planungsgebiet im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften, dem Landschaftsbild/Erholung und dem Boden beigemessen werden. Die Bedeutung der Fläche im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit für andere Funktionen des Naturhaushaltes sind eher als gering einzuschätzen.

3. Konfliktanalyse

3.1 Vorhabensbeschreibung

Bei der Projektbeschreibung wird auf die detaillierten Angaben in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

3.2 Flächenvergleich und ökologische Wertigkeit (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

3.2.1 Bestand

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Wertigkeit
1.	Intensiv genutzte Wiese	985	Mittel
2.	Gärten/Grabeland	1.670	Mittel
3.	Weide/Koppelfläche	2.265	Mittel
4.	Obstbaumwiese	495	Hoch
5.	Schotterweg (Bannholzweg)	725	Gering
	Summe	6.140	

3.2.2 Planung

Nr.	Nutzung	Planung in m ²	Wertigkeit
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0.4 5.400 m ²		
	a. Max. Versiegelung	2.160	Defizit
	b. Privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen (Gärten)	2.425	Mittel
2.	Ökologische Ausgleichsfläche F1 (Pflanzgebot auf privaten Grünflächen)	815	Hoch
3.	Erschließung	740	Defizit
	Summe	6.140	

Übersicht	Bestand in m ²	Flächenanteil in %	Planung in m ²	Flächenanteil in %	Abweichung in %
Sehr hochwertige Flächen	-----	-----	-----	-----	-----
hochwertige Flächen	495	8,1	815	13,3	+5,2
mittelwertige Flächen	4.920	80,1	2.425	39,5	-40,6
geringwertige Flächen	725	11,8	-----	-----	-11,8
Defizitbereiche	-----	-----	2.900	47,2	+47,2
Summe	6.140	100,0	6.140	100,0	0

3.3 Quantifizierbare Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das geplante Baugebiet findet auf ca. 2.900 m² der Fläche eine zusätzliche Versiegelung oder Bebauung statt. Dies findet vor allem auf bislang landwirtschaftlich intensiv (Wiese, Weide/Koppelfläche, Obstbaumwiese) genutzten Flächen und Gärten/Grabeland mit mittlerer und hohem ökologischer Wertigkeit statt.

Nach rein quantitativen Vergleichsansätzen steht der Zunahme von Flächen mit ökologischen Defiziten in Höhe von 47,2% eine Abnahme von ökologisch geringwertigen Flächen in Höhe von 11,8%, ökologisch mittelwertigen Flächen in Höhe von 27,3% und eine Zunahme von ökologisch hochwertige Fläche in Höhe von 5,2% gegenüber.

Nach Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe ist eine Kompensation der Eingriffe nicht gegeben.

Die Flächenvergleiche müssen jedoch durch eine Betrachtung der nicht quantifizierbaren Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt werden.

3.4 Spezielle Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter

Das angewandte Bewertungsverfahren ermöglicht einen quantifizierbaren Flächenvergleich der Landschaft vor und nach der Erschließung und Bebauung des Plangebietes. Auswirkungen insbesondere auf den Boden- und Wasserschutz, sowie temporäre Störungen durch die Erschließung des Baugebietes und die Baumaßnahmen auf die Schutzgüter lassen sich nicht eindeutig quantifizieren. Diese werden nachfolgend argumentativ erläutert.

3.4.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

- Verlust von einer hochwertigen Obstbaumfläche.
- Verlust von 4 hochwertigen Einzelbäumen.
- Verlust von mittelwertigen Gärten/Grabeland, Weiden- und Wiesenflächen.
- Durch die Eingrünung des Baugebietes (F1 Flächen) mit Hecken- u. Baumbewuchs werden neue wertvolle Lebensräume geschaffen, da diese in ihrer Artenzusammensetzung (heimische, standortgerechte Gehölzarten) und Bepflanzungsstruktur nach ökologischen Kriterien ausgebildet werden.

3.4.2 Boden

- Die Bodenfunktionen werden durch die Befestigung und Bebauung eingeschränkt, oder gehen vollständig verloren.
- In den begrüneten Bereichen bleiben die Bodenfunktionen erhalten bzw. werden verbessert.
- Der abgeschobene Mutterboden wird soweit wie möglich wiederverwendet.

3.4.3 Grund- u. Oberflächenwasser

- Beeinträchtigung der an sich geringen Grundwasserneubildung durch fehlende Funktionen auf vollversiegelten Flächen und Einschränkung der Funktionen auf befestigten, wasserdurchlässigen Flächen.

3.4.4 Landschaftsbild und Erholung

- Die dauerhafte Anlage der Baukörper und oberirdischen Erschließungseinrichtungen sind im gegebenen Landschaftsbild je nach Blickbeziehung und landschaftlicher Einbindung gut sichtbar.
- Durch die Gebäudestellung des geplanten Baugebietes sollen die Folgen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie der vorhandenen Konflikte des bestehenden Baugebietes abgemildert werden. Durch zusätzliche Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen auf den F1 Flächen sollen die Baukörper und das Baugebiet möglichst harmonisch in die Landschaft eingefügt werden.
- Die Zugänglichkeit der freien Landschaft über den Bannholzweg bleibt erhalten.

3.4.5 Klima

- Durch die geplante Bebauung des Gebietes sind keine Beeinträchtigung des Kleinklimas zu erwarten.

3.5 Zusammenfassung der Konfliktanalyse

Konfliktschwerpunkte ergeben sich in Bezug auf das geplante Wohngebiet (WA) durch den Verlust von Arten- und Lebensgemeinschaften und Bodenfunktionen, sowie Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Untergeordnete Konflikte sind für die Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser und Klima zu erwarten.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung können im wesentlichen gemildert bzw. zum großen Teil im Gebiet mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Verlust bzw. die Entwertung von Lebensräumen und der Verlust von Bodenfunktionen lassen sich nur z. T. auf der Fläche mit landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgleichen. Zur vollständigen Kompensation sind daher ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Ersatzmaßnahmen) zur Aufwertung von Lebensräumen notwendig und werden festgesetzt.

4. Kompensation / Grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Allgemeine Hinweise zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Die Flächeninanspruchnahme hinsichtlich Gebäudestellung ist optimiert. Dies ist zwar nicht quantifizierbar, wirkt sich jedoch auf den nicht in Anspruch genommenen Flächen durch Erhalt ihrer Naturhaushalt-Funktionen aus, insbesondere im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB.
- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen (Mutterbodenschutz, Bepflanzung bzw. Begrünung).
- Eingrünung und Gestaltung des neuen Ortsrandes.
- Vorhandene wertvolle Obstbäume außerhalb des Baufensters sollen erhalten werden und können auf die Festsetzung nach Ptk. 4.2 angerechnet werden.

Nachfolgende grünplanerische, ökologische bzw. gestalterische Maßnahmen innerhalb des geplanten Baugebietes sind als rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- PKW- Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter) auszuführen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen als grünordnerische Festsetzungen für Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB:

- Vorgesehen ist die ökologische und landschaftsgerechte Aufwertung durch geplante ökologische Ausgleichsmaßnahmen mit standortgerechten Pflanzmaßnahmen, Einsaaten und Grüngestaltungsmaßnahmen im Gelände.

4.3.1. Pflanzmaßnahmen

- Ausgleichsfläche (F1 Fläche) auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind pro angefangenen 2 m² mind. 1 Strauch zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Im Wohngebiet (WA) sind als Richtwerte für die Bepflanzung der Grünflächen auf den einzelnen privaten Grundstücken insgesamt je Grundstücksfläche 1 mittelkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume sowie je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 Großstrauch und 10 Deck- oder Ziersträucher anzupflanzen. Folgende Verteilung ist zu beachten: Max. 1 Nadelbaum je 4 Laubbäume, 3 Nadelsträucher je 10 Laubsträucher.
Die Pflanzgebote in den Flächen F1 sind auf die Festsetzung anrechenbar.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Werden private Stellplätze ohne Überdachung geschaffen, so ist für je 3 Stellplätze 1 klein- bis mittelkroniger Baum vorzusehen, wobei die Mindestbaumscheibe 3 m² zu betragen hat. Zusätzlich ist eine Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden vorzunehmen. Diese Pflanzungen können auf die o.g. Festsetzungen angerechnet werden.
- Bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

4.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen) nach § 9 (1) 20 BauGB:

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe durch das geplante Baugebiet sind geeignete ökologische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sulzburg und der unteren Naturschutzbehörde rechtsverbindlich zu regeln. Im abzuschließenden Vertrag sind Art und Umfang der Maßnahmen weiter zu konkretisieren. Folgende Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen:

E1:

Aufwertung von 2 Feuchtbiotopen im Bereich des Rückhaltebeckens „Fliederbach“, Gemarkung Sulzburg, ca. 250m östlich des Baugebietes.

- Ein ehemaliger Tümpel mit ca. 30 -40 m² Größe innerhalb des Rückhaltbeckens ist trocken gefallen, verlandet und mit Gehölzen zugewachsen. Einige Jahre bis zur Austrocknung war dieses Biotop ein sehr wertvoller Lebensraum für Gelbbauchunken (*Bombina variegata*). Durch Rodung störender Gehölze, Austiefung der Mulden und eine geringe Wasserzuführung über eine zu verlegende PE-Leitung aus einem benachbarten, wasserführenden Wald-Dobel kann eine dauerhafte Aufwertung erreicht werden.
- Das ständig wasserführende Toßbecken des Rückhaltebeckens mit einer Größe von ca. 50- 70 m² ist durch Sumpfpflanzen stark verlandungsgefährdet. Das Biotop bietet mehreren Amphibienarten (Grasfrosch, Bergmolch, Gelbbauchunke) und Reptilien (Ringelnatter) Lebensraum. Im Biotop sollte bereichsweise ca. 2/3 der Fläche ausgeräumt werden, wobei das Räumgut vor dem Abtransport zunächst einige Tage neben dem Tümpel verbleiben sollte, um darin befindlichen Tierarten (Amphibien, Libellenlarven, etc.) den Übergang zurück ins Gewässer zu erleichtern. Die Maßnahme sollte im Herbst, zwischen Ende September-Oktober erfolgen und im Zyklus von ca. 2 Jahren wiederholt werden.

5. **Zusammenfassende „Eingriffs-Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 8a BNatSchG:**

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden bislang hauptsächlich landwirtschaftlich als Koppel- und Weidefläche und obstbaumbeständenes Garten- und Grabeland genutzt. Naturhaushaltfunktionen mit mittlerer und höherer Bedeutung betreffen Arten- und Lebensgemeinschaften, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Bodens. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben. Als weiteres ist der Bau von Gebäuden im bisher unverbauten Landschaftsbereich zu sehen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe wird eine ökologische Ersatzmaßnahme (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Nach überschlägiger Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe erscheint eine Kompensation der Eingriffe damit gegeben.

Die Belange der Umwelt sind in der dargestellten Form im Sinne des § 21 BNatSchG (ehemals § 8a BNatSchG) und § 1a BauGB hinsichtlich der geplanten Bebauung abzuwägen.

Pflanzenliste für Pflanzgebote gemäß 4.4.1

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10-12cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen

(Bachböschung, Grünflächen)

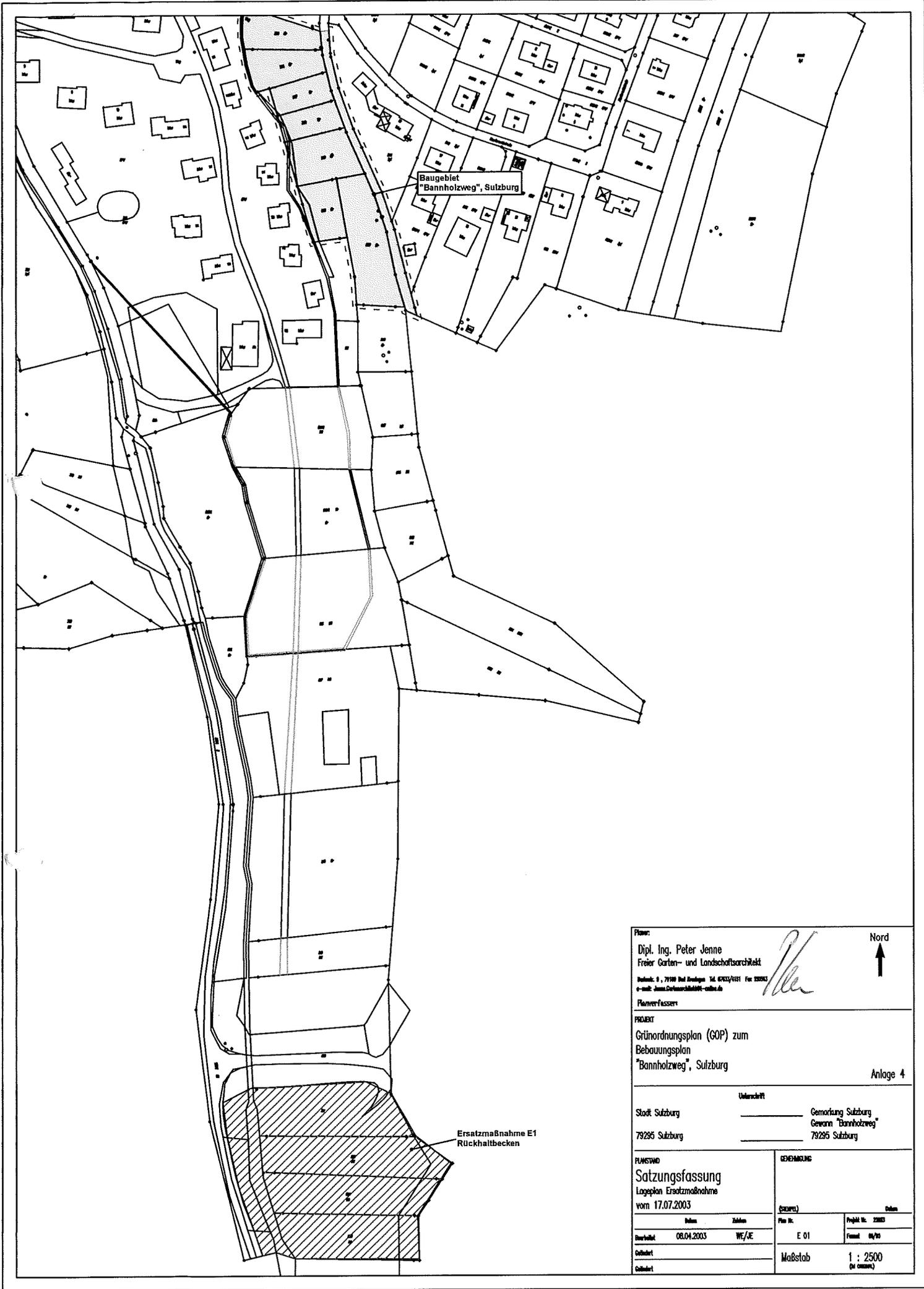
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Malus ssp.	Zierapfel
Robinia umbraculifera	Kugel-Ahorn

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch



Baugebiet
"Bannholzweg", Sulzburg

Ersatzmaßnahme E1
Rückhaltbecken

Plan: Dipl. Ing. Peter Jenne Freier Garten- und Landschaftsarchitekt Badstr. 9, 79189 Bad Soden am Kaibach, Tel. 07833/4151 Fax 07833/4152 e-mail: jenne.pet@t-online.de		 Nord 											
Planverfasser:													
PROJEKT Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan "Bannholzweg", Sulzburg													
		Anlage 4											
Unterschrift													
Stadt Sulzburg 79295 Sulzburg	_____ Gemarkung Sulzburg Gewann "Bannholzweg" 79295 Sulzburg												
PLANSWP Satzungsfassung Lageplan Ersatzmaßnahme vom 17.07.2003	GEBÄUDE (SIEHE PL)												
<table border="1"> <tr> <th>Datum</th> <th>Zustand</th> <th>Plan Nr.</th> <th>Projekt Nr.</th> </tr> <tr> <td>08.04.2003</td> <td>WE/SE</td> <td>E 01</td> <td>22853</td> </tr> </table>	Datum	Zustand	Plan Nr.	Projekt Nr.	08.04.2003	WE/SE	E 01	22853	<table border="1"> <tr> <th>Feld</th> <th>Datum</th> </tr> <tr> <td>Feld</td> <td>04/03</td> </tr> </table>	Feld	Datum	Feld	04/03
Datum	Zustand	Plan Nr.	Projekt Nr.										
08.04.2003	WE/SE	E 01	22853										
Feld	Datum												
Feld	04/03												
Maßstab 1 : 2500 (in cm)													