

06.12.1990

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiete MD 1 - MD 5 (§ 5 BauNVO)

1.1.2 In den Dorfgebieten MD 1 - 5 sind von den nach § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

1.1.3 In den Dorfgebieten MD 1 - 5 sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig.

Im Dorfgebiet MD 5 (nicht qualifizierter Bereich des Dorfgebietes) finden weitergehende Festsetzungen keine Anwendung.

1.1.4 Mischgebiete MI 1 - MI 2 (§ 6 BauNVO)

1.1.5 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind von den nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten.

1.1.6 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zugelassen.

1.1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wenn Garagen innerhalb von Baufenstern nachgewiesen sind, können die Grundfläche und die Geschosfläche als Ausnahme um bis zu 15 m² erhöht werden; gleichzeitig darf das Baufenster um 1,5 m in jede entsprechend der Bauweise möglichen Richtung erweitert werden.

1.1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

06.12.1990

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch den jeweils geringeren Wert von

- Grundflächenzahl (GRZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter) überbaubarer Fläche
- Geschoßzahl (Z) oder absoluter auf Geländeoberkante bezogener Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe).

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise mit Einzel- und / oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

1.4 PFLANZGEBOT (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur landschaftlichen und grünordnerischen Einbindung der Bebauung standortgerechte Gehölze unter Ausschluß von Koniferen und Nadelgehölzen anzupflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.

Zusätzlich müssen pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsch) und vier heimische Büsche bzw. Sträucher gepflanzt werden.

06.12.1990

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.1 **DÄCHER** (§ 73 (1) LBO)

2.1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit Dachüberstand und roter, nicht engobierter Ziegeleindeckung zulässig.

2.1.2 Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Sie darf in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zwischen 18° und 35° betragen, im übrigen Plangebiet zwischen 35° und 45°.

2.2 **DACHAUFBAUTEN** (§ 73 (1) LBO)

Dachgaupen sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge des Hauptdaches beträgt. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen die Trauflinie nicht anschneiden.

Auf Dächern bis 30° Neigung sind Dachaufbauten nicht zulässig. Sie sind auf flachgeneigten Dächern ausnahmsweise zulässig, sofern durch sie die Grundform des Daches nicht gestört wird, sie deutlich unter dem First angesetzt sind und sich in ihrer Gesamtwirkung unterordnen.

2.3 **GARAGEN** (§ 73 (1) LBO)

2.3.1 Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem in Form, Neigung und Farbe dem Hauptgebäude entsprechenden Dach zu versehen.

2.3.2 **Nebenanlagen** (§ 73 (1) LBO)

Dachflächen von Nebengebäuden müssen der Dachfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes entsprechen.

06.12.1990

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"**

2.4 UNBEBAUTE FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE
(§ 73 (1) 5 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden.

2.5 EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Als Einfriedigungen sind nur zulässig:

- lebende Hecken, aus standortgerechten Gehölzen
- freiwachsende Strauchpflanzungen
- Zäune aus senkrechten Latten
- Drahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken
- Natursteinmauern bis 0,40 m Höhe

2.6 GEBÄUDEHÖHE (§ 73 (1) 7 LBO)

Die maximale Traufhöhe bei 1 Normalgeschoß als Vollgeschoß und 1 Sockelgeschoß als Vollgeschoß beträgt:

bei Haus 1-5	5,50 M (= 2,75 M + 2,75 M)
bei Haus 6 + 11	4,25 M (= 2,75 M + 1,50 M)
bei Haus 7-10 u. 12-13	5,00 M (= 2,75 M + 2,25 M)

Die maximale Traufhöhe bei 2 Vollgeschossen beträgt:

bei Haus 15-19	5,50 M (= 2,75 M + 2,75 M)
----------------	----------------------------

06.12.1990

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

Die maximale Traufhöhe bei 1 Vollgeschoß beträgt:
bei Haus 14 5,00 M

Für Haus 14 beträgt die maximal zulässige First-
höhe 8,75 m.

Die maximale Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung
ist die Höhe zwischen

- der mittleren Straßenhöhe bezogen auf die Mitte
des jeweiligen Baufensters und
- dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Ober-
kante Dachhaut.

Die jeweiligen Höhenbezugspunkte sind der in der
Anlage zur Begründung enthaltenen Skizze zu ent-
nehmen.

Wenn Baugrubenaushub auf dem Grundstück verbleibt
und sich aus der gleichmäßigen Verteilung auf die
gesamte Grundstücksfläche eine Erhöhung des Boden-
niveaus ergibt, ist eine Erhöhung der zulässigen
Traufhöhe um diesen Betrag, höchstens jedoch
0,50 m, zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
(Schreiben vom 05.07.1990)

Das Landesdenkmalamt ist unverzüglich zu benach-
richtigen, falls Bodenfunde zutage treten oder
Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von
Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 Wasserwirtschaftsamt Freiburg
(Schreiben vom 03.04.1985):

4.1.1 Die Gewässerüberbrückung im Zuge der
Erschließungsstraße ist als Plattenbrücke
auszuführen, die frei über das Gewässer gespannt
werden muß und eine Einschränkung des Gewässer-
querschnitts nicht verursacht. Hierfür ist ein
Planfeststellungsverfahren notwendig.

06.12.1990

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"**

- 4.1.2 Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächen- gewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine be- lebte Bodenschicht (kein Sickerschacht) ver- sickert werden, wenn hierdurch keine Beein- trächtigungen für Dritte entstehen können.
- 4.1.3 Die im Bereich der Böschungen teilweise ange- legten Stützmauern sollen wieder entfernt werden. Der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.
- 4.2 Wasserwirtschaftsamt Freiburg
(Schreiben vom 11.07.1990)
- 4.2.1 Die als Anlage beigefügten "Bestimmungen des Was- serwirtschaftsamtes Freiburg" sind zu beachten.
- 4.2.2 Erdaushub, der nicht auf den Grundstücken ver- bleiben kann, ist einer anderweitigen Verwertung zuzuführen.

7811 Sulzburg 06. DEZEMBER 1990

Handwritten signature



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beach- tung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Sulzburg, den ^{11.3.91} ~~06. DEZEMBER 1990~~

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den **25. FEB 1991**
Landratsamt Breisgäu-Hochschwarzwald



Handwritten signature

gez. Ronal
begl. Ramminger



Handwritten signature
Wehrle, Bürgermeister

Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg

1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Sulzburg, OT Laufen, mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal in Gröbheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von der Stadt zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

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

5. 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.

6. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

7. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt anzuwenden.

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

1. ALLGEMEINES

1.1 ANLASS ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Anlaß, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Neumatt" durchzuführen, ist der dringende Bedarf an zusätzlichen Flächen für Wohngebäude, Handwerksbetriebe und andere im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen im Rahmen der Eigenentwicklung der Stadt Sulzburg.

Dieser zusätzliche Bedarf ist begründet in der erheblichen Zahl neuer Arbeitsplätze. Es soll ein weiteres Ansteigen der Abwanderungs- wie auch der Pendlerzahlen verhindert werden. Da in Sulzburg selbst aufgrund der eingeeengten Lage und topographischen Gegebenheiten keine Erweiterungsflächen mehr zur Verfügung stehen, verfolgt die Stadt Sulzburg diese Planungsabsichten im Stadtteil Laufen.

Weiterer Anlaß für die Planaufstellung sind Erweiterungsabsichten des in der Brunnengasse 9 liegenden Betriebs für Landmaschinenhandel, -reparaturen und Metallverarbeitung.

Die Stadt Sulzburg hat die südlich der Brunnengasse gelegenen Grundstücke erworben, um die Zuschnitte neu zu ordnen und sie dann an Interessenten abzugeben.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Laufen am Ortsrand.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan ergibt sich durch:

- im Norden: die Brunnengasse
- im Osten : den Außenbereich (Weinberge)
- im Süden : den Außenbereich und die Landesstraße L 125
- im Westen: die Weinstraße (L 125)

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

Das Gelände steigt von Nordosten (Niederung des Hohlenbaches) nach Südwesten zur L 125 hin an. Ein Schnitt zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung liegt als Anlage der Begründung bei.

1.3

VERFAHRENSABLAUF

Nach dem Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats vom 06.05.1982 und einer Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand vom 11.02.1985 - 11.03.1985 die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs statt. Aufgrund der eingegangenen und öffentlichen und privaten Bedenken und Anregungen ist der Entwurf in wesentlichen Teilen geändert und nach weiteren Anhörungen der Grundstückseigentümer und wichtiger Fachbehörden vom 07.05.1990 - 02.07.1990 zum zweitenmal öffentlich ausgelegt worden.

Aufgrund hierzu eingegangener privater Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat beschlossen, den Planentwurf im Bereich der Grundstücke 123/2 und 123/3 unter Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zu ändern. Da die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB gegeben waren, fand am 29.08.1990 - 15.09.1990 eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen ohne erneute Offenlage statt.

Am 06.12.1990 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Bedenken und Anregungen entschieden. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden aufgrund dieser Entscheidung geändert und ergänzt. Die davon Betroffenen wurden von der Änderung verständigt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, fand keine erneute Offenlage des Planentwurfs statt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.12.1990 als Satzung beschlossen.

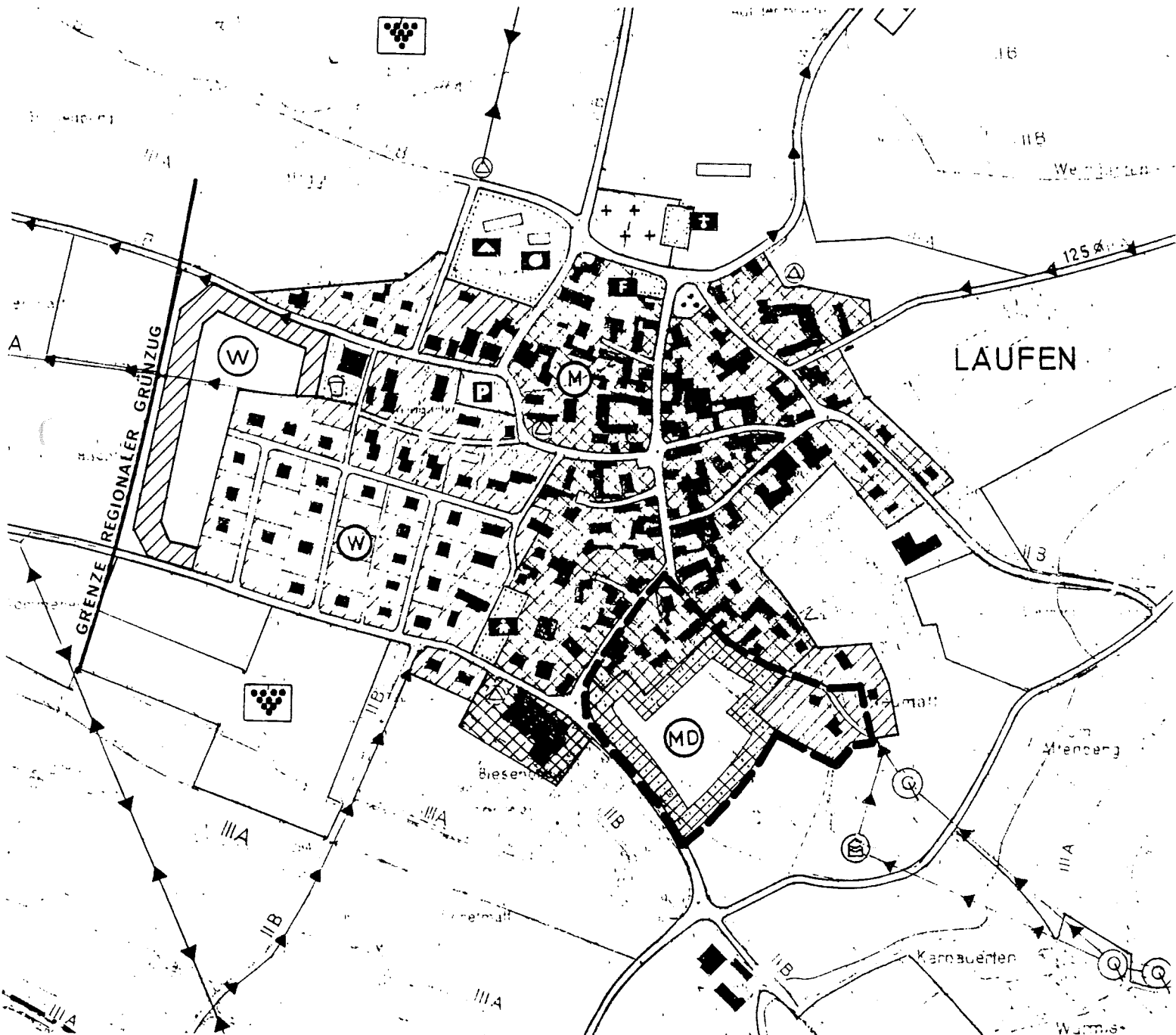
06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

2. **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächen-
nutzungsplan, Stand 1. Änderung vom 26.11.1983,
als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet darge-
gestellt. Derzeit läuft das Verfahren zur
2. Änderung, wobei keine Änderung der Gebiets-
charakteristik in diesem Bereich vorgesehen ist.

FNPAusschnitt M 1:5000



06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

3. PLANUNGSZIELE (Planungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 EINORDNUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet schließt südöstlich an die dörflich geprägte, gewachsene Ortslage an. Die umgebende Bebauung ist durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Läden, Handwerk, Landwirtschaft und Dienstleistungen charakterisiert. Im Plangebiet befindet sich auf Lgb.-Nr. 110/2 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf Lgb.-Nr. 70 und 70/1 nördlich der Brunnengasse ist ein Betrieb für Landmaschinenhandel, -reparaturen und Metallverarbeitung ansässig.

3.2 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Klärung der Bebaubarkeit des bisher unbebauten Geländes zwischen Brunnengasse und L 125 in Nachbarschaft zu landwirtschaftlicher und störender gewerblicher Nutzung;
- Ausweisung neuer, der umgebenden Gebietscharakteristik entsprechender Bauflächen mit dörflicher Mischnutzung;
- Abstimmung der unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung im dörflichen Bereich und Bestandsschutz genießender landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung, um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten;
- Schaffung eines weichen Übergangs von neuer Bebauung am Ortsrand zur unbebauten Landschaft durch Bepflanzung auf den Grundstücken;
- Klärung der Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung.

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

3.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet sind Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) nach §§ 5 und 6 BauNVO festgesetzt, um sowohl den Bestand zu sichern als auch die beabsichtigte Gebietscharakteristik "Wohnen in geringer Verdichtung im zentrumsnahen Bereich mit Handwerksbetrieben und anderen in Dorf- und Mischgebieten zulässigen Nutzungen" zu gewährleisten.

3.3.1 Dorfgebiete (MD 1 - MD 4) nach § 5 BauNVO

Die neuen Bauflächen sind als Dorfgebiet ausgewiesen worden, um zu verdeutlichen, daß das Wohnen hier nicht privilegierte Nutzung ist und die mit der Ausübung der Landwirtschaft üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen sind. Der Charakter des Dorfgebiets wird unterstützt durch die Ausweisung von Nebengebäudezonen. Von den nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden lediglich Tankstellen ausgeschlossen.

3.3.2 Dorfgebiet (MD 5) nach § 5 BauNVO

Im Rahmen einer nichtqualifizierten Ausweisung wird nur die Nutzungsart (MD) festgesetzt, um den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs auf Lgb.-Nr. 110/2 zu sichern und auf Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

3.3.3 Mischgebiete (MI 1 und MI 2) nach § 6 BauNVO

Aufgrund des örtlichen Bedarfs werden zwischen der Brunnengasse und dem Hohlenbach Flächen für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ausgewiesen.

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

3.3.4 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind, auch ausnahmsweise, im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da sie in dem ländlich geprägten Bereich aufgrund der zu erwartenden verkehrlichen Belastungen, Lärm- und Geruchsemissionen zu Konflikten führen können und deshalb städtebaulich nicht vertretbar sind.

3.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.4.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch den jeweils geringeren Wert von

- Grundflächenzahl (GRZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter) überbaubarer Fläche;
- Geschoßzahl (Z) oder absoluter auf Gebäudeoberkante bezogener Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe).

Durch diese differenzierte Festsetzung kann der jeweiligen individuellen Grundstückssituation und Geländemodellierung entsprochen werden.

Das ausgewiesene Sockelgeschoß (IS) zählt als Vollgeschoß.

3.4.2 Der Festsetzung, wonach Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, liegt ein angemessener Spielraum innerhalb der Baugrenzen sowie eine Erweiterungsregelung für Grundfläche, Geschoßfläche und Baugrenzen zugrunde.

3.5 BAUWEISE

Entsprechend der im dörflichen Bereich charakteristischen Bauweise ist für Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) offene Bauweise mit Einzel- und / oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

3.6 PFLANZGEBOTE

Die aus landschaftsgestalterischen Gründen erforderliche Begrünung des Gebietes wird gesichert durch

- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am neuen Ortsrand;
- Pflanzgebot pro Grundstück (heimischer Laubbaum, Büsche, Sträucher);
- alleeartige Baumreihe entlang der L 125.

3.7 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

Von den Grundstücken an der L 125 sind aus Verkehrssicherheitsgründen keine Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße zulässig.

3.8 MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

- 3.8.1 Zur Versorgung des Gebiets mit Erdgas soll eine Leitung über Grundstück 1, in 1 m Abstand zur nordwestlichen Grenze, von der L 125 zur Erschließungsstraße geführt werden. Dafür ist ein 2 m breiter Streifen mit Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Oberbaden GmbH festgesetzt.
- 3.8.2 Zur Sicherung der Erschließung von der Brunnen-gasse aus ist die Zufahrt zu Grundstück 17 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Lgb.-Nr. 131/1 festgesetzt.
- 3.8.3 Zur Sicherung der Bachunterhaltung muß südlich des Hohlenbachs ein 4 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung, auch fliegenden Bauten und nicht als Bauwerke zählenden Anlagen wie Komposthaufen, Holzstöße o.ä., freigehalten werden. Parallel zum Bach darf kein Zaun errichtet werden. Ein Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Stadt Sulzburg festgesetzt.

Im Bereich der Uferböschungen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Ufermauerungen, Einzäunungen, Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen und vergleichbare Maßnahmen.

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

4. GESTALTUNGSZIELE
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

4.1 Mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird das ortsgestalterische Ziel verfolgt, die neuen baulichen Anlagen durch die Art ihrer Gestaltung in den Zusammenhang der vorhandenen dörflich geprägten Bebauung und umgebender Landschaft einzufügen.

4.1.1 Dächer

Satteldächer mit Dachüberstand und roter Ziegelseindeckung sind charakteristisch für die ortstypische Bauweise.

Die auch bauphysikalisch und konstruktiv bewährte Bautradition des Dachüberstandes erklärt sich durch den Wetterschutz der Fassade, wie auch durch die Vergrößerung der Dachfläche und optische Reduzierung der Fassadenhöhe. Die Grundfarbe Rot war bis Mitte der fünfziger Jahre traditionell und gewinnt in den achtziger Jahren wieder an Bedeutung.

4.1.2 Garagen und Nebenanlagen

Mit den Gestaltungsvorschriften für Garagen und Nebengebäude wird die Absicht verfolgt,

- Garagen entweder unauffällig in das Hauptgebäude zu integrieren oder
- angebaute oder freistehende Garagen und Nebengebäude durch gleiche Gestaltung wie beim Hauptgebäude harmonisch in das Baugebiet einzufügen.

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets, zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und aus Gestaltungsgründen.

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

4.1.3 Unbebaute Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung, Wege-, Hofflächen usw. mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen und die unbebauten Flächen bebauter Grundstück gärtnerisch anzulegen und zu gestalten, soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und eine ansprechende Gestaltung dieser Flächen erreicht werden.

4.1.4 Einfriedungen

Mit den Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen soll erreicht werden, daß

- nur die im ländlichen Raum typischen Arten von Einfriedungen aufgestellt werden;
- keine gestalterisch unbefriedigende Einfriedungen das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

5. **ERSCHLIESSUNG**

5.1 **VERKEHR**

Der Straßenbau innerhalb des Planungsgebiets wird vom Ing.-Büro Hagen, Freiburg, geplant.

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die von der Weinstraße (L 125) abzweigende Brunnengasse. Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken auf die L 125 sind nicht zulässig. Entlang der L 125 ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. In der Brunnengasse besteht durch Gebäude auf den Grundstücken Lgb.-Nrn. 68, 69 und 78 ein kurzer baulicher Engpaß. Nach Abwägung aller Aspekte plant die Gemeinde nicht, diesen Engpaß zu beseitigen,

- um die Situation als vorgegebene Verkehrsberuhigung ausnutzen zu können;
- um eine für die dörfliche Bebauung charakteristische Torsituation zu erhalten;

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

- weil davon ausgegangen wird, daß bei der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung Begegnungsfälle mit größeren Fahrzeugen durch Anhalten vor dem Engpaß geregelt werden. Die Brunnengasse hat ausschließlich gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen Stich von der Brunnengasse aus. Die Brunnengasse soll von Punkt A bis C ausgebaut und verbreitert werden. Über den Hohlenbach ist eine Gewässerüberbrückung vorzusehen, die als Plattenbrücke frei über das Gewässer gespannt wird und keine Einschränkung des Gewässerquerschnitts verursacht. Hierzu ist ein Planfeststellungsverfahren notwendig. Eine Erweiterung des Plangebiets über die Stichwege nach Punkt E bzw. F ist möglich.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz für den ruhenden Verkehr keine speziell ausgewiesenen Stellplätze im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehen.

5.1.4 Fußwege

An der Brunnengasse und dem Erschließungsstich ist von Punkt A bis D einseitig ein Fußweg vorgesehen. Weiterhin ist eine fußläufige Verbindung von Punkt F zur L 125 über einen Weg an der Südostgrenze des Plangebiets vorgesehen.

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

5.2.1 Wasserversorgung

- Erfolgt über Anschluß an das örtliche Netz

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

- 5.2.2 Abwasserbeseitigung
 - Abwasserzweckverband Sulzbachtal

- 5.2.3 Elektroversorgung
 - Anschluß an das vorhandene Netz, neu herzustellende Stromanschlüsse mit Erdkabel
 - Badenwerk AG

- 5.2.4 Gasversorgung
 - Die Energieversorgung Oberbaden GmbH plant die Verlegung einer Erdgasleitung von der L 125 über Grundstück Lgb.-Nr. 114/2 in das Plangebiet

- 5.2.5 Müllbeseitigung
 - Durch den Landkreis zur Kreisdeponie Neuenburg.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT

6.1	Bruttobaufläche	25.365 m ²
6.2	Nettobaufläche (6.31 - 6.34, 6.41 - 6.42)	13.662 m ²
6.3	Dorfgebiet	19.738 m ²
6.3.1	MD 1	3.798 m ²
6.3.2	MD 2	4.254 m ²
6.3.3	MD 3	560 m ²
6.3.4	MD 4	2.690 m ²
6.3.5	MD 5	8.436 m ²

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

6.4	Mischgebiet	2.130 m ²
6.4.1	MI 1	875 m ²
6.4.2	MI 2	1.255 m ²
6.5	Verkehrsfläche	1.967 m ²
6.5.1	Fahrstraße	1.174 m ²
6.5.2	Gehweg	273 m ²
6.5.3	Geh- und Radweg	520 m ²
6.6	Grünfläche	995 m ²
6.6.1	Verkehrsbegleitendes Grün	180 m ²
6.6.2	Öffentliche Grünfläche	320 m ²
6.6.3	Private Grünfläche	495 m ²
6.7	Wasserfläche	535 m ²
6.7.1	Löschbecken	320 m ²
6.7.2	Hohlenbach	215 m ²

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

7. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN, DIE DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN

7.1	<u>STRASSENBAU</u>	DM 300.000,--
7.2	<u>STRASSENBELEUCHTUNG</u>	DM 40.000,--
7.3	<u>WASSERVERSORGUNG</u>	DM 65.000,--
7.4	<u>ENTWÄSSERUNG</u>	DM 200.000,--
7.5	<u>NEBENKOSTEN</u>	DM 35.000,--
	Summe	DM 640.000,-- =====

8. FINANZIERUNG

Die unter 7. genannten überschlägig ermittelten Kosten werden finanziert über:

- Gemeindehaushalt
- Erschließungsbeiträge

9. FOLGEEINRICHTUNGEN

Für das Planungsgebiet entsteht kein weiterer Bedarf an Folgeeinrichtungen.

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 übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Sulzburg, den ^{11.3.91} ~~06.~~ DEZEMBER 1990



[Signature]
Wehrle, Bürgermeister

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 25. FEB. 1991
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

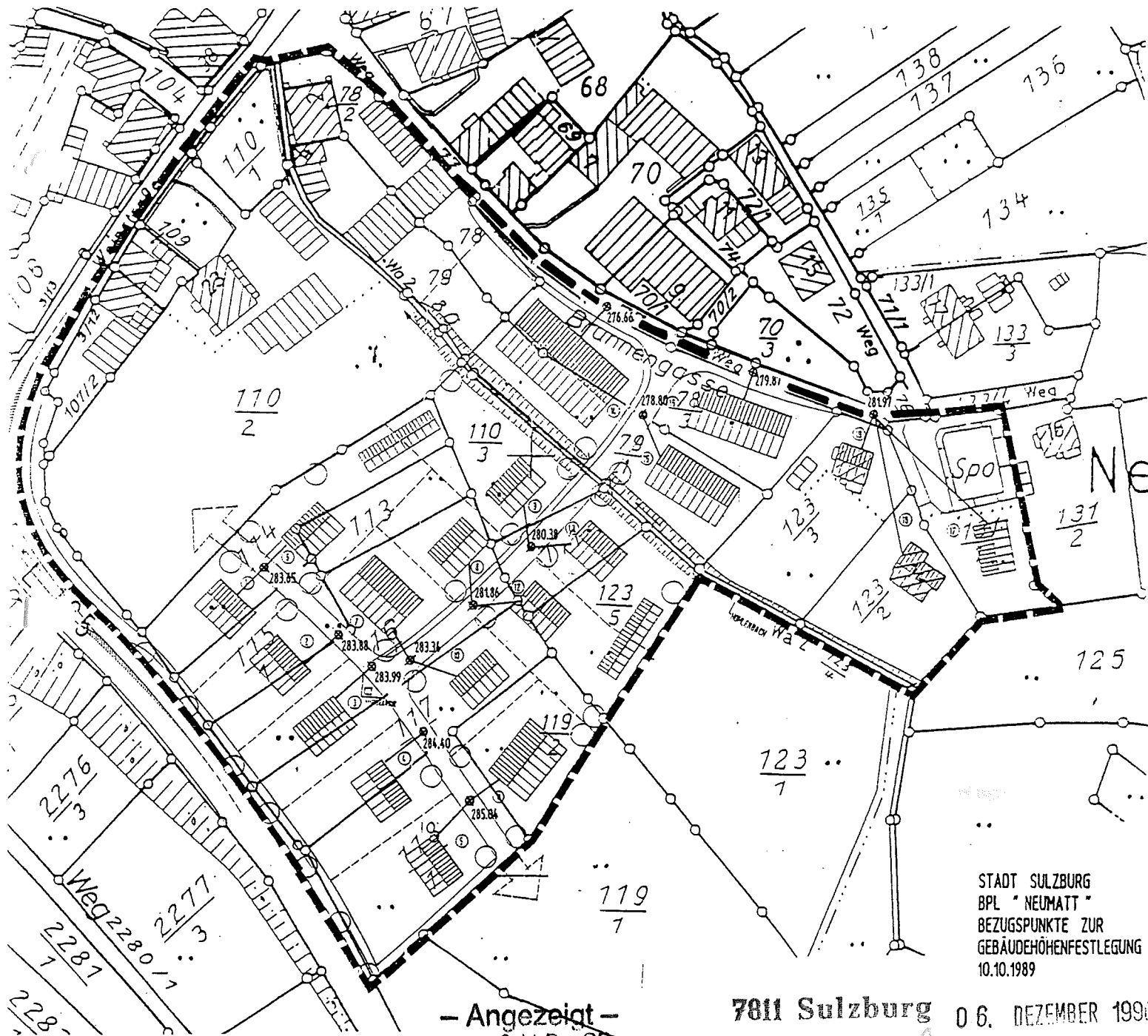


[Signature]
gez. Ronai
begl. Ramminger

06.12.1990

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan
der Stadt 7811 Sulzburg, Stadtteil Laufen, Gebiet "Neumatt"

BEZUGSPUNKTE ZUR GEBÄUDEHÖHENFESTLEGUNG



STADT SULZBURG
BPL "NEUMATT"
BEZUGSPUNKTE ZUR
GEBÄUDEHÖHENFESTLEGUNG
10.10.1989

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

7811 Sulzburg 06. DEZEMBER 1990

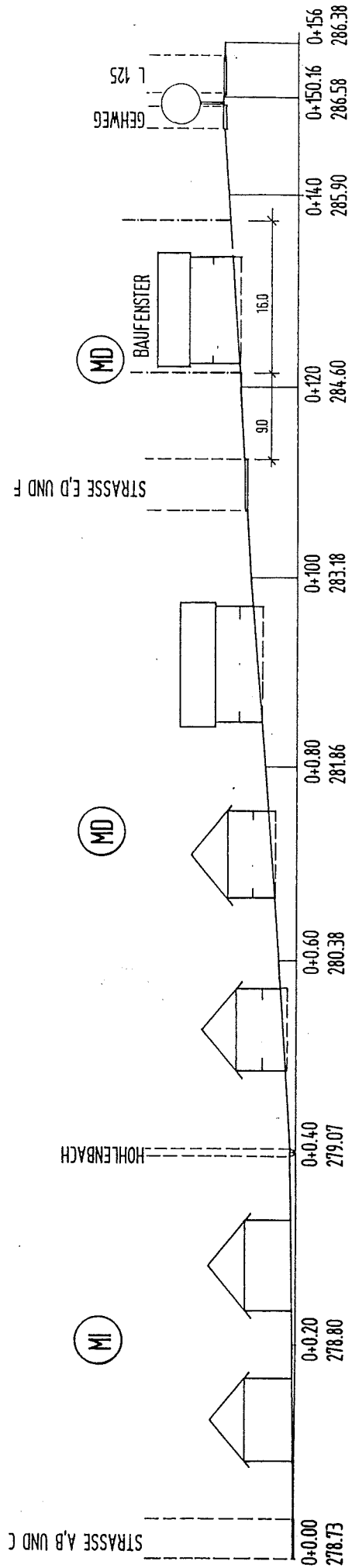
Freiburg, den 25. FEB. 1991
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Ronai
begl. Ramminger



Ramming

Ramming



HÖHENANGABE VON ING.-BÜRO HAGEN VOM 09.04.1984

SCHNITT ZUM BEBAUUNGSPLAN
 DER STADT SULZBURG
 ORTSTEIL : LAUFEN
 GEBIET : "NEUMATT"
 M. 1 : 1000 10.10.1989

- Angezeigt -
 gem. § 11 BauGB

Freiburg, den **25. FEB. 1991**
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger

gez. Ronal
 begl. Ramminger

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 übereinstimmt. *11.3.91*

(Ausgefertigt) Sulzburg, den **06. DEZEMBER 1990**



Wahrle

Wahrle, Bürgermeister