

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.96 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO 1996) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

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

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)****1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)****1.1.1 Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO)**

1.1.1.1 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**1.1.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

1.1.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen (Ga, St) zulässig. Ausgenommen hiervon sind unter Beachtung der Ziffer 1.5.1 hergestellte notwendige Stellplätze.

**1.1.3 Nebenanlagen**

1.1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach Landesbauordnung verfahrensfreie Anlagen im Sinne von Ziffer 49 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 30 (2) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.2.1 Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl - GFZ und Grundflächenzahl - GRZ) richtet sich im Plangebiet nach § 34 BauGB.

**1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

1.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hiernach gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zugelassen ist.

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

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig;

sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

## **1.5 Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1 Regelgestaltung

2.1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand an Traufe und Giebel auszubilden.

2.1.1.2 Als Dacheindeckung für Haupt- und Nebengebäude sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind nicht zugelassen.

2.1.1.3 Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der dazugehörigen Dachseite zugelassen.

2.1.1.4 Der Abstand zu den Ortgängen muß, gemessen von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

2.1.1.5 Sofern Garagen oder Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind sie mit einem Dach zu versehen, dessen Neigung, Form und Einklebung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht.

#### 2.1.2 Ausnahme

2.1.2.1 Als Ausnahme sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen flachgeneigte begrünte Dachflächen (auch Pultdächer) zugelassen, die eine mindestens für die dauerhafte Begrünung mit Gräsern ausreichende Pflanzschichtdicke aufweisen müssen.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

2.2.1 Werbeanlagen auf Dächern sowie selbstleuchtende und bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zugelassen.

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

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt sein (ausgenommen notwendige Zufahrten und Eingänge).

### **2.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

- 2.4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:
- Sockel bis 0,30 m Höhe
  - Holzzäune (Lattenzäune)
  - Drahtzäune
- jeweils mit Heckenhinterpflanzung.
- 2.5.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf im Bereich von Sichtflächen 0,80 m und im übrigen Bereich 1,00 m nicht überschreiten.
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 2.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ( § 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 LBO) wird entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.
- 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE**
- 3.1 Bodenfunde**
- 3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 3.2 Wasserwirtschaft**
- 3.2.1 Abwasser**
- 3.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Mischwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.
- 3.2.1.2 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.2.1.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

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

- 3.2.1.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation 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.

### 3.2.2 Grundwasserschutz

- 3.2.2.1 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

- 3.2.2.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

### 3.3 **Bodenschutz**

Die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes dienen dazu, die Erhaltung des Bodens und Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 3.3.1 Schwermetallbelastungen

Bodenuntersuchungen, die in vergangenen Jahren im Zuge von Erhebung und Erkundung ehemaliger Bergbaureviere im Südschwarzwald in den Schwemmfächern von Möhlin, Neumagen und Sulzbach durchgeführt wurden, haben ergeben, daß die Böden in unterschiedlichen Maßen schwermetallbelastet sind. Dies gilt insbesondere für die Elemente Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Die Schwermetallgehalte der Böden sind im allgemeinen sehr hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im belasteten Schwemmfächer des Sulzbaches. Bei Baumaßnahmen sollte daher bis 1,50 Meter Tiefe anfallender Erdaushub im Baugebiet verbleiben. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verwendet werden. Der kontaminierte Erdaushub sollte nach Beendigung der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden.

Überschußmassen aus diesen Schichten sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwendung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Aushub aus tieferen Schichten ist frei verwendbar.

#### 3.3.2 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 Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der 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. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

### 3.3.3 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 wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 3.4 **Abfallwirtschaft**

### 3.4.1 Grundsätze

- 3.4.1.1 Nach § 1 Abs. 44 Satz 2 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) steht der Grundsatz der Abfallvermeidung bzw. -verminderung an erster Stelle (§ 4 (1)). Lassen sich Abfälle nicht vermeiden, so hat deren Verwertung Vorrang vor der Beseitigung (Ablagerung).

### 3.4.2 Baugrubenaushub (nur unbelasteter Aushub, siehe Ziffer 3.3.1 Schwermetallbelastungen)

- 3.4.2.1 Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub, dessen Deponierung Umwelt und Landschaft beeinträchtigt.

- 3.4.2.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist anzustreben, daß das zu erwartende Aushubmaterial auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 3.4.2.3 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.4.2.4 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.

**3.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

- 3.5.1 Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761 / 284-6610, FAX 0761/284-5599, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**3.6 Baugrund**

- 3.6.1 Nach Aussage des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg wird der Baugrund im Plangebiet von junger, z.T. setzungsempfindlicher Talfüllung und von Decklehm gebildet. Bei Gründung in homogenem Substrat werden jedoch keine besonderen Baugrundprobleme erwartet.

Sulzburg, den 27. Nov. 1997



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

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 **22. April 1998**

Peter Wehrle, Bürgermeister



**Anzeige bestätigt**

01. April 1998

Freiburg, den \_\_\_\_\_  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Bauanträge zur Errichtung von Wohngebäuden in einem unmittelbar an benachbarte Gewerbegebiete grenzenden Teilbereich. Diese Gewerbegebiete sind durch die Bebauungspläne „Brühlmatten“ (rechtskräftig seit 20.10.1986) und „Kuttelacker-Kapellenmatten“ (die letzte Änderung rechtskräftig seit 04.07.1992) planungsrechtlich gesichert.

Im nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet „Brühlmatten“ sind in dem an das Planungsgebiet angrenzenden Teilgebiet Anlagen der Abstandsklassen I bis IX ausgeschlossen, ausgenommen ist ein bestehender Schlossereibetrieb, der noch der Abstandsklasse IX zuzuordnen ist und zulässig bleiben soll. Nach der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Abstandsliste gelten für die Abstandsklasse IX = 100 m und für die Abstandsklasse X = 50 m als Abstände zu Wohngebieten.

Im Bebauungsplan Kuttelacker-Kapellenmatten sind im nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet mit der Firma Hekatron nicht wesentlich belästigende Gewerbebetriebe ohne einschränkende Bestimmungen zulässig.

Eine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung würde den allgemeinen Anforderungen von § 1 Abs. 5 BauGB widersprechen, wonach die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind u.a. insbesondere auch die allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eines Gewerbegebiets, von dem aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, widerspricht auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne des § 15 BauGB.

Um einer solchen Entwicklung auf der Grundlage planungsrechtlicher Regelungen entgegenzutreten, hat der Gemeinderat am 05.10.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

### 1.2 Lage, Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortseingang von Sulzburg zwischen Betberger Straße und K 4941. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Gebiet ist entlang der Betberger Straße mit Ausnahme einzelner Baulücken bebaut. Im rückwärtigen Bereich ist der unmittelbar an die Gewerbegebiete angrenzende Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 492 in einer Breite von ca. 35-40 m und einer Länge von ca. 80 m unbebaut und als Wiese genutzt.



**1.4 Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschuß	05.10.1995
Beschluß einer Veränderungssperre	05.10.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.11.1996 - 13.12.1996
Offenlage	04.08.1997 – 19.09.1997
Satzungsbeschuß	27.11.1997

**2 BEBAUUNG****2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung an der Betberger Straße gesichert und ergänzende Bauvorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplanes bzw. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 30 (2) BauGB bzw. § 34 BauGB ermöglicht werden. Der rückwärtige Teil des unmittelbar an die Gewerbegebiete angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 492 soll dagegen zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen in den Gewerbegebieten unbebaut bleiben.

**2.2 Alternative städtebauliche Lösungen**

Zwar sind aufgrund der in den angrenzenden Gewerbegebieten zulässigen Betriebe bestimmter Abstandsklassen (einzuhaltende Mindestabstände für angrenzende Wohnbebauung) *Allgemeines Wohngebiet* oder *Wohnen im Mischgebiet* als mögliche Nutzungen nicht denkbar.

Planerisch möglich wäre jedoch eine sog. Puffernutzung, für die gelten müßte:

- Nutzungsfestsetzung als „*Eingeschränktes GE-Gebiet*“;
- nur Betriebe wie im Mischgebiet zulässig (nicht wesentlich störend);
- Ausschluß sonstiger Nutzungen;
- Wohnen nur für Betriebsinhaber etc. (wie im GE-Gebiet).

Für diese Lösung müßte jedoch eine sinnvolle Erschließung des hintenliegenden Grundstücks vorhanden sein. Eine kurze, kostengünstige Anbindung über die angrenzenden Grundstücke ist derzeit nicht möglich, da die Eigentümer mit einer Überfahrt nicht einverstanden sind. Zwingende städtebauliche Gründe oder das Wohl der Allgemeinheit im Sinne der §§ 87 (1) und 88 BauGB als Voraussetzung für eine Enteignung dürften nicht vorliegen.

Die Erschließung der Freifläche mit einer relativ langen Straße nur auf dem dazugehörigen Grundstück Flst.Nr. 492 scheidet wegen der damit verbundenen Kosten und städtebaulichen Nachteile (viel versiegelter Flächenverbrauch, Lärmbelästigung der Angrenzer) aus. Eine derartige Ausweisung im Bebauungsplan ist deshalb nach Ansicht der Stadt Sulzburg nicht sinnvoll und mit den Grundsätzen einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Erschließung nicht vereinbar.

Trotzdem soll dem Charakter der Freifläche als wertvolle innerörtliche Baulandreserve Rechnung getragen und eine zukünftige bauliche Nutzung nicht völlig aus-

geschlossen werden. Sollten zukünftig entsprechende Eigentumsverhältnisse geschaffen werden, wäre z.B. eine Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebiets (als o.g. *Eingeschränktes GE*) mit einer Erschließung von dort aus denkbar.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

### 2.3.1 Mischgebiet

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Planungsgebiet als „Mischgebiet“ im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt, wobei der rückwärtige Teil des Grundstück Flst.-Nr. 492 als nicht überbaubare Fläche innerhalb des Mischgebietes ausgewiesen wird.

Vergnügungsstätten werden wegen der zu befürchtenden Störungen (u.a. Lärmbelästigungen, Zu- und Abfahrtsverkehr auch zu nächtlichen Stunden) und zur Stärkung der vorhandenen Nutzungsstruktur ausgeschlossen.

### 2.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zugelassen, um dem Bedarf an Abstellräumen für Geräte, Fahrräder usw. Rechnung zu tragen. Außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken sich Nebenanlagen auf verkehrsfreie Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung und der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten u.ä. dienen (Ziffer 49 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO).

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und die bestehende Bebauung lassen ein einheitliches Maß für die baulichen Nutzung nicht zu. Es wird ein „einfacher“ Bebauungsplan im Sinne von § 30 (2) BauGB aufgestellt, dessen Festsetzungen sich auf die Zahl der Vollgeschosse, die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschößflächenzahl) richtet sich nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben baulicher Nutzung zulässig, wenn es sich insoweit in die nähere Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

## 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der bisherigen Bauweise im Bestand wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach neben der offenen Bauweise auch einseitige Grenzbebauung zugelassen wird.

Die festgesetzten Baugrenzen sichern den baulichen Bestand im bereits bebauten Teilbereich und lassen angemessene bauliche Ergänzungen zu.

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften zur Gestaltung der Bauten, zu Garagen und zu Einfriedungen entsprechen den Festsetzungen in den angrenzenden bzw. in neueren Baugebieten

und dienen dem Schutz des Ortsbildes im Bereich des Ortseingangs der Stadt Sulzburg. Sie lassen aber als Ausnahme Abweichungen zu, um auch landschaftsökologische Bauformen zu ermöglichen.

## 2.7 Stellplatzverpflichtung

Anlaß für die Festsetzung ist das Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung (LBO) zum 1.1.1996, nach der gemäß § 37 Abs. 1 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nach der bisherigen Fassung der LBO waren geeignete Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen. Gleichzeitig wurde in § 75 Abs. 2 Nr. 2 der neuen Landesbauordnung die Möglichkeit einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze im Wege einer Satzung eröffnet.

Die Stadt Sulzburg ist bisher bei Neubauvorhaben und in Bebauungsplänen davon ausgegangen, daß 1,5 bis 2 Stellplätze pro Wohnung notwendig sind. Durch diese angewendete Regelung konnte eine ausreichende Lösung der verkehrlichen Probleme erreicht werden. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert auch weiterhin 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.

Dies trifft aufgrund der örtlichen Verhältnisse in besonderem Maße im Gebiet Betberger Straße zu, da entlang der Betberger Straße Parkmöglichkeiten fehlen.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere

- aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung einer ortstypischen Baustruktur und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes. Die Betberger Straße als Verbindung zum Ortsteil Laufen muß für den Verkehr frei gehalten werden.
- wegen des Fehlens eines ausreichenden öffentlichen Nahverkehrs (die Bewohner und Besucher sind weitgehend auf eigene Kraftfahrzeuge und damit auf ausreichende Stellplätze angewiesen).

Entsprechend dem bisherigen Vorgehen wird deshalb eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt, wobei eine Rundungsklausel auf die nächste volle Stellplatzzahl vorgesehen wird. Eine Ausnahmeregelung für kleine Wohnungen ist nicht vorgesehen, weil diese Wohnungen häufig durch 2 Erwachsene bewohnt werden, die aufgrund der angeführten besonderen örtlichen Verhältnisse auf eigene Fahrzeuge und damit auf ausreichende Stellplätze für sich und etwaige Besucher angewiesen sind.

## 3 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet ist erschlossen. Ergänzend wird im Rahmen der Radwegplanung des Landkreises entlang der K 4941 ein Radweg und eine Umgestaltung der Einmündung Betberger Straße / K 4941 geplant. Diese Planung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet grenzt mit einem Grundstück an die Kreisstraße 4941 an, die die hauptsächliche Ortszufahrt für Sulzburg darstellt. Genaue Verkehrszählungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Als Anhaltswerte können nach Angaben des Straßenbauamts Freiburg die Zählstellen in der Umgebung zu Hilfe genommen werden. Dabei ergeben sich - eher zu hoch gegriffene - Schätzwerte von weniger als 3000 Kfz/24 Std. bei einem Schwerlastanteil von ca. 3,5%.

Eine überschlägige Abschätzung der Lärmsituation aufgrund der Berechnungsverfahren der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ergibt für das betroffene Eckgrundstück (bei einer Entfernung der Bebauung von 15m zur Fahrbahnmitte und einer Geschwindigkeit von 50km/h) einen Mittelungspegel von ca. 57 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geben für Mischgebiete (MI) Tagwerte von 60 dB(A) und Nachtwerte von 50 bzw. 45 dB(A) an. Aufgrund der örtlichen Situation in Sulzburg - die Kreisstraße endet hier, kein Durchgangsverkehr am Ende des Sulzbachtals - kann davon ausgegangen werden, daß der Großteil des Verkehrs tagsüber fließt und demzufolge die Tag- bzw. Nachtwerte nicht überschritten werden. Außerdem liegt nur ein bisher unbebautes Grundstück direkt an der Kreisstraße, für das ohnehin ein Bauantrag derzeit im Genehmigungsverfahren ist.

Unter Berücksichtigung aller dieser Aspekte kommt die Stadt Sulzburg zur Auffassung, daß keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennbar ist, insofern auch keine detaillierteren Untersuchungen zur Verkehrs- und Lärmsituation erforderlich sind.

## 4 NATUR UND LANDSCHAFT

### 4.1 Eingriffsregelung

Die zur Überbauung vorgesehene Grundstücksfläche ist auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits überwiegend bebaut bzw. bisher schon bebaubar gewesen und voll erschlossen. Der rückwärtige unbebaute Teil des Grundstück Flst.-Nr. 492 bleibt als Abstandsfläche zu den angrenzenden Gewerbegebieten unbebaut und ist als Grünfläche zu erhalten.

§ 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) findet keine Anwendung, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### 4.2 Begrünung

Die Durchgrünung des Gebiets soll durch die Vorschriften zur Begrünung der nicht überbauten Flächen und der Hinterpflanzung der Einfriedungen gewährleistet werden. Eine zusammenhängende Grünfläche stellt außerdem die nicht überbaubare Abstandsfläche zu den angrenzenden Gewerbegebieten dar.

## 5 HINWEISE

- 5.1 Um sicherzustellen, daß im Vollzug des Bebauungsplanes die Rechtsvorschriften und Bestimmungen zur Abfallwirtschaft, zum Gewässerschutz, Bodenschutz, und Denkmalschutz beachtet werden, wird im Teil 3 der Bebauungsvorschriften auf eine Reihe derartiger Vorschriften hingewiesen. Es handelt sich dabei um keine Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern um Rechtsvorschriften, die allgemein bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind.

## 5.2 Schwermetallbelastungen

Bodenuntersuchungen, die in vergangenen Jahren im Zuge von Erhebung und Erkundung ehemaliger Bergbaureviere im Südschwarzwald in den Schwemmfächern von Möhlin, Neumagen und Sulzbach durchgeführt wurden, haben ergeben, daß die Böden in unterschiedlichen Maßen schwermetallbelastet sind. Dies gilt insbesondere für die Elemente Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Die Schwermetallgehalte der Böden sind im allgemeinen sehr hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im belasteten Schwemmfächer des Sulzbaches. Bei Baumaßnahmen sollte daher bis 1,50 Meter Tiefe anfallender Erdaushub im Baugebiet verbleiben. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verwendet werden. Der kontaminierte Erdaushub sollte nach Beendigung der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden.

Überschußmassen aus diesen Schichten sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwendung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Aushub aus tieferen Schichten ist frei verwendbar.

## 6 FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Planung erfordert keine neuen oder Erweiterungen bestehender Folgeeinrichtungen.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluß an die vorhandenen Einrichtungen bzw. Anlagen gesichert.

## 8 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 **KOSTEN**

Es entstehen keine weiteren Kosten.

10 **STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig ermittelt)**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 12.000 m<sup>2</sup></b>
MI-Gebiet	ca. 9.900 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubare Abstandsfläche	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 2.100 m <sup>2</sup>

27. Nov. 1997

Sulzburg, den .....



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTÖRRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 TELEFAX (0761) 3 68 75-17



Der Planverfasser

**Anzeige bestätigt**

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



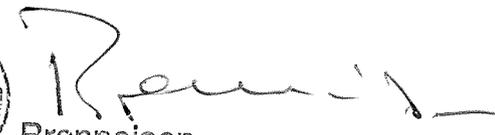
Peter Wehrle, Bürgermeister

22. April 1998



Freiburg, den 01. April 1998

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen