

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Grundflächenzahl).

1.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Geschossflächenzahl).

1.2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Zahl der Vollgeschosse).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe gilt bei Gebäuden mit Pultdach der Pultfirst.

- 1.3.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist der jeweilige Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.
- 1.3.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss mindestens 0,2 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Maßgebend ist der jeweilige Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.
- 1.3.4 Durch Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie Wiederkehren darf die Traufhöhe um bis zu 2,0 m - vertikal gemessen - überschritten werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.7 der örtlichen Bauvorschriften.
- 1.4 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.
- 1.4.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 20 cm) abgewichen werden.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend dem Planeintrag.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Vorbauten wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.7 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Garagen, Carports und offene, nicht überbaute Kfz-Stellplätze sind nur zwischen der maßgebenden Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Ausgenommen hiervon ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster. Bei einer Doppelhausbebauung sind Garagen, Carports und offene, nicht überbaute Kfz-Stellplätze bis zur westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.2 Garagen müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße (Hinterkante Bordstein) einen Abstand von mindestens 5,0 m und Carports einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Maßgebend hierbei ist, von wo die Zufahrt erfolgt.
- 1.7.3 Garagen und Carports müssen zu Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.8.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ im gesamten Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) zulässig.

1.8.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

Hinweis:

Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.9.1 Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser und Doppelhaushälften jeweils auf max. zwei Wohnungen beschränkt.

1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 (1) und (3) LBO)

1.10.1 Aufschüttungen sind mindestens auf die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenniveau) vorzunehmen.

1.10.2 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe bei Gebäuden mit (versetzten) Satteldächern maximal 5,0 m und bei Gebäuden mit Zelt- und Walmdächern maximal 7,0 m in Erscheinung tritt. Gebäude mit Pultdächer dürfen mit einer Wandhöhe an der niederen Traufseite maximal 7,0 m und an der höheren Traufseite (Pultfirst) maximal 10,0 m in Erscheinung treten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften.

1.10.3 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe bei Gebäuden mit (versetzten) Satteldächern maximal 5,0 m und bei Gebäuden mit Zelt- und Walmdächern maximal 7,0 m in Erscheinung tritt. Gebäude mit Pultdächer dürfen mit einer Wandhöhe an der niederen Traufseite maximal 7,0 m und an der höheren Traufseite (Pultfirst) maximal 10,0 m in Erscheinung treten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften.

1.10.4 Höhensprünge zwischen privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind ggf. als Böschung anzupassen. Das Böschungsverhältnis darf maximal 1:2 betragen.

1.10.5 Abweichend von den Ziffern 1.10.1 und 1.10.2 sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen, Abgrabungen bis zu 1,5 m, gemessen unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.11.1 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebssicher (z. B. weiße Wanne) auszuführen.

Hinweis:

Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

- 1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.11.3 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.11.4 Die Beleuchtungsanlagen (Straßenbeleuchtung) sind im Plangebiet insektenfreundlich (LED, warmweiß) auszuführen.
- 1.11.5 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen sind als CEF-Maßnahme pro Baum mindestens ein Fledermauskasten und mindestens ein Nistkasten für Vögel fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu sichern bzw. zu erhalten.

1.12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

- 1.12.1 Pro Grundstück sind pro angefangener 500 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang).
- 1.12.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.12.3 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

Baumschutz bei Erd- und Bauarbeiten:

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind Bäume, einschließlich ihres Wurzelraumes (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen (z. B. Stammsicherung, Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt) in Abstimmung mit der Stadt Sulzburg festzulegen.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.13.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterlegers zu belasten.

- 1.13.2 Entsprechend der Planzeichnung sind die Fläche R2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Abwasserentsorgung zu belasten.
- 1.13.3 Auf der in der Planzeichnung mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.14.1 Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen eine mindestens zweireihige 4,0 m hohe und 4,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 1.14.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Nordfassaden) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im 2. Obergeschoss unzulässig (s. Anhang 2 Lärmprognose).
- 1.14.3 Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Sport- und Freizeitlärm eingehalten werden.
- 1.15 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände § 9 (2) Nr. 2 BauGB)**
- 1.15.1 Wohngebäude entlang der „Eichgasse“ sind im allgemeinen Wohngebiet WA (Baufenster Nrn. 1-4) solange unzulässig, bis auf den Teil-Grundstücken Flst. Nrn. 2691 bis 2693 zum Zwecke des Lärmschutzes ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand und/oder eines Lärmschutzwalls erstellt ist (siehe Anlage Lärmprognose).
- Hinweis:
- Es wird davon ausgegangen, dass der Bolzplatz auf einer Höhe von mindestens 289,16 m ü.NN errichtet wird. In diesem Fall muss der Lärmschutzwand bzw. die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 291,16 m. ü. NN aufweisen. D.h., dass die Höhendifferenz mindestens 2,0 m betragen muss. Wird der Bolzplatz tiefer gebaut, gilt, dass die Abweichung nach unten auf die Höhe des Lärmschutzwalls bzw. der Lärmschutzwand zu addieren ist (Bsp.: Höhe Bolzplatz: 289,06 m ü. NN → Höhe Wall/Wand: 2,10 m).
- Voraussetzung für die in den Ziffern 1.14 und 1.15 genannten Maßnahmen ist, dass der Bolzplatz an Sonn- und Feiertagen ausschließlich von Kindern unter 14 Jahren genutzt werden darf. Grundsätzlich ist die Nutzung des Bolzplatzes werktags zwischen 20.00 Uhr und 8.00 Uhr nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Immissionsort	Geschoss	Höhe m ü.NN	Bürgerzentrum und Volleyballplatz L _r in dB(A)	Bürgerzentrum, Volley- ball- <u>und</u> Bolzplatz L _r in dB(A)
a (BZH = 286,35)	EG	288,85	45,1	51,7
	1.OG	291,85	47,2	53,9
	2.OG	294,85	50,1	57,8
b (BZH = 286,20)	EG	288,70	47,1	51,6
	1.OG	291,70	48,5	53,2
	2.OG	294,70	50,6	55,6
c (BZH = 285,20)	EG	287,70	48,1	51,0
	1.OG	290,70	49,7	52,4
	2.OG	293,70	50,7	53,4
d (BZH = 285,20)	EG	287,70	48,1	50,7
	1.OG	290,70	49,9	52,1
	2.OG	293,70	50,7	53,0
e (BZH = 283,65)	EG	286,15	48,0	49,6
	1.OG	289,15	49,6	51,0
	2.OG	292,15	50,9	52,1

Immissionstabelle mit Nachweis von Beurteilungspegeln (L_r) unter der Annahme einer gleichzeitigen und kontinuierlichen Nutzung des Bürgerzentrums (Regelfall) und des Volleyballplatzes (Spalte 4) bzw. Bürgerzentrum, Volleyballplatz und Bolzplatz (Spalte 5). Ergänzende Erläuterungen hierzu siehe Lärmprognose Büro für Schallschutz Dr. Jans.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer / Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind als Satteldach bzw. versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45°, oder als Zelt- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 15°-25°, oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Als Eindeckung für Pultdächer ist auch eine Eindeckung aus Metall zulässig.
- 2.1.4 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 8 cm aufweisen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.
- 2.1.6 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese sind reflexionsarm und somit blendfrei auszugestalten. Die Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.1.7 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung von 30° und insgesamt bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.
- 2.1.8 Wiederkehren und Zwerchgiebel sind –horizontal gemessen- nur bis zu einer maximalen Einzelbreite von 5,0 m zulässig.
- 2.1.9 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortsgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.10 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.11 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.12 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist bei Satteldächern bzw. versetzten Satteldächern anzugleichen. D.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

2.2 Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Satteldächern maximal 5,0 m sowie bei Gebäuden mit Zelt- und Walmdächern maximal 7,0 m in

Erscheinung treten. Gebäude mit Pultdächer dürfen mit einer Wandhöhe an der niederen Traufseite maximal 7,0 m und an der höheren Traufseite (Pultfirst) maximal 10,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

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

- 2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen maximal 0,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis zu einer Höhe 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Für Hecken dürfen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) nur heimische Laubgehölze wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Fagus sylvatica (Rotbuche), Liguster (*Ligustrum vulgare*) verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.6.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ je 50 m² versiegelte Grundstücksfläche aufweisen. Es muss für jedes Grundstück ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m³ je Retentionszisterne zur Verfügung stehen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (Telefon: 0761-2083500 Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urlandes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausrei-

chender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versicherung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen

Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.

Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein.

Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

3.4 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde (Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.7 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

3.8 Rettungswege

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

3.9 Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

3.10 Stellplatzverpflichtung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von mehr als 50 m² sind 2 Stellplätze herzustellen.

3.11 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Seilergasse, bzw. Schulstraße mit Erdgas versorgt werden. Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen müssen grundbuchrechtlich gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.12 Geologie/Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden

(bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stadt Sulzburg, den

Dirk Blens
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

4 ANHANG 1: Pflanzlisten

4.1 Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

4.2 Pflanzenliste für private Grundstücke

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Prunus in Sorten	Zierkirschen

Obstbäume

Sorbus domestica	Speierling
Juglansregia	Nussbaum
Morusalba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyruspyraister- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

5 ANHANG 2: Lärmkarte

Lageplan mit Eintragung der bei der Lärm-Immissionsprognose berücksichtigten Schallquellen und Einwirkungsorte sowie des herangezogenen Schallschirm-Standorts. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Lärmprognose Büro für Schallschutz Dr. Jans..

