

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

#### 1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im Mischgebiet MI ist die in § 6 (2) Nr. 3 genannten Nutzung (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 (2) Nr. 6 und 7 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.1.3 Im Mischgebiet MI ist die in § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

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

#### 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl
- die durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen und
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

#### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.2.2.1 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI wird als maximale Traufhöhe - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes . 5,0 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

- 1.2.2.2 Durch Dachaufbauten darf die in Ziffer 1.2.2.1 festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.2. der örtlichen Bauvorschriften.
- 1.2.2.3 In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet MI wird die maximale Traufhöhe auf 324,50 ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.2.4 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI wird als maximale Gebäudehöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der obersten Dachbegrenzungskante 10,0 m festgesetzt
- 1.2.2.5 In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet MI wird die maximale Gebäudehöhe auf 328,00 ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante (Pultfirst).
- 1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- 1.3.1.1 In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet MI darf die Grundflächenzahl bis zu 0,8 überschritten werden.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)**
- In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern
- es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt oder
  - zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.
- 1.4.1 In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet MI wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI sind Garagen und Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den speziell gekennzeichneten Flächen (GA, ST) zulässig.
- 1.5.2 In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet MI sind Garagen und Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

- 1.6.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.  
Hinweis:  
Um den Tötungsbestand gemäß §44 BNatSchG der möglicherweise im Gebiet brütenden ubiquitären Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel, von September bis Februar, durchzuführen.
- 1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)**
- 1.8.1 Entsprechend dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Pflanzgebot auf der Fläche F 1 ist entlang der Grundstücksgrenze eine mindestens zweireihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Abstand der Gehölze untereinander muss 1,0 m bis 1,7 m betragen.  
Artenempfehlung:  
Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus aucuparia*). Größe: 3xv Stammumfang 14-16 cm  
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylostrum*), Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa rugosa*, *Rosa rubiginosa*, *Rosa multiflora*, *Rosa glauca*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*). Größe: 2xv 60-100 cm
- 1.8.2 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
Artenempfehlung:  
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hochstammobstbaum altbewährte Sorten (mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge).  
Größe: 3xv 14-16 cm
- 1.8.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes bzw. Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch

nachzupflanzen ist.

Hinweis:

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

**1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 1.9.1 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe (Gebäudefassade) maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 1.9.2 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe (Gebäudefassade) maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 1.9.3 Abweichend von den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2 sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen bis zu 1,5 m, gemessen unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 30% der jeweiligen Fasadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **2.1 Dächer** (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 In dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Mischgebiet MI sind die Dächer von Hauptgebäuden als reine oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° herzustellen. Als Dacheindeckung sind Farbtöne in rot bis braun oder grau bis anthrazit zu verwenden.
- 2.1.2 In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Mischgebiet MI sind die Dächer von Hauptgebäuden als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°- 10° herzustellen. Der Pultfirst ist nach Nordosten auszubilden (siehe Planzeichnung). Das Dach ist extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind Farbtöne in rot bis braun oder grau bis anthrazit zu verwenden. Flachgeneigte Dächer bis 5° sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

### **2.2 Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit mindestens 35° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der darunterliegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.
- 2.2.2 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss . horizontal gemessen- mindestens 1,50 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.2.3 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m betragen.
- 2.2.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im gesamten Plangebiet auf allen Dächern zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.3 Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen entlang von öffentlichen Erschließungsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. Gehweg und der oberen Begrenzung

der Einfriedigung.

2.3.2 Sockel und Mauern als Einfriedigung sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

## 2.4 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

## 2.5 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

## 2.6 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

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

2.7.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und Satellitenantenne zulässig.

2.7.2 Satellitenantennen sind farblich der dahintergelegenen Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

## 2.8 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 . Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist dieses hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **3.2 Bodenschutz**

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

3.2.1.1 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 nicht zulässig.

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

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

3.2.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

3.2.1.7 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen.

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.2.2.1 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).

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



3.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

### **3.3 Abfallentsorgung**

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### **3.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

Stadt Sulzburg, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister

Der Planverfasser