

INHALT

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	3
2	VERFAHREN.....	4
	2.1 Verfahrensdaten	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN	5
5	PLANUNGSINHALTE	5
	5.1 Städtebauliches Konzept	5
	5.2 Art der baulichen Nutzung	7
	5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.4 Stellplätze, Carports und Garagen	8
	5.5 Nebengebäude	9
	5.6 Beschränkung der Wohnungen	9
	5.7 Abrabungen und Aufschüttungen	9
	5.8 Gewässerschutz.....	9
	5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
	5.10 Firstrichtung.....	10
	5.11 Grünordnung.....	10
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
	6.1 Allgemeines	11
	6.2 Dächer und Dachaufbauten	11
	6.3 Einfriedigungen.....	11
	6.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	12
	6.5 Antennen	12
	6.6 Niederschlagswasser	12
	6.7 Niederspannungsfreileitungen.....	12
	6.8 Stellplatzverpflichtung.....	12
7	VERKEHR	13
	7.1 Erschließung	13
8	ANGRENZENDE NUTZUNGEN.....	13
9	UMWELTBERICHT	14
	9.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung.....	14
10	ARTENSCHUTZ	14

BEGRÜNDUNG TEIL I

11	KLIMASCHUTZ	15
12	GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN	15
13	VER- UND ENTSORGUNG	16
14	STÄDTEBAULICHE DATEN	16
15	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN.....	16
16	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	16

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Sulzburg mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sErlenweg%an, den gesteigerten Wohnbauflächenbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Hintergrund ist auch der, dass in Sulzburg derzeit keine geeigneten, kurzfristig aktivierbaren Flächen für eine größere Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet sErlenweg%bildet mit dem im Osten angrenzenden Baugebiet sSalzmatten II%Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich und bildet zukünftig den endgültigen Siedlungsabschluss zur offenen Landschaft mit dem angrenzenden Kastellberg im Norden. Der Bebauungsplan sSalzmatten II%wurde am 24.10.1996 vom Gemeinderat der Stadt Sulzburg als Satzung beschlossen und ist inzwischen vollständig bebaut.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über den Erlenweg von Westen. Eine zukünftige Verbindung zur Straße sSalzmatten%nach Süden soll jedoch offengehalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sErlenweg%werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft (Kastellberg) bzw. entlang des Gewässers sMalteserbrunnen%

Da es sich bei dem Gebiet gem. § 35 BauGB um einen Außenbereich handelt, ist ein sogenanntes zweistufiges Verfahren mit einer Umweltprüfung durchzuführen.

1 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nrn. 448/3 (Teil), 449, 455, 462, 462/1, 462/2, 463 und 940/3 Gemarkung Sulzburg und weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,82 ha auf.

Das Gebiet wird begrenzt: Im Süden durch die Flst. Nrn. 406, 1089, 1104, 1108 und 1110; Im Westen durch den Erlenweg und die Flst. Nrn. 452/4 und 452/5; Im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 941 und im Osten durch das Flst. Nr. 456. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit als Feldgarten und der westliche Teil als Wiesenfläche genutzt. Entlang des Erlenweges ist eine Baumreihe mit Erlen vorhanden. Im südwestlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich zwei nach § 32 BNatSchG geschützte Biotope (Nassvegetation).

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensdaten

- | | |
|---|--|
| 15.11.2012 | Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sErlenweg% In der selben Sitzung billigt der Gemeinderat den Planentwurf und beschließt die Frühzeitige Beteiligung mit sScoping% durchzuführen. |
| 17.12.2012 bis
25.01.2013 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB. |
| Anschreiben vom
07.12.2012 bis
25.01.2013 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des sScopings% zu äußern. |
| 25.09.2014 | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen und beschließt auf Grundlage des Planentwurfs die Offenlage durchzuführen. |
| 06.11.2014 | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen zusätzlichen Stellungnahmen bzw. Anregungen der Öffentlichkeit und beschließt auf Grundlage des Planentwurfs erneut die Offenlage durchzuführen. |
| 04.12.2014 bis
23.01.2015 | Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben vom
18.11.2014 bis
23.01.2015 | Durchführung der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB. |
| 16.04.2015 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. |
| 30.07.2015 | Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sErlenweg% gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim . Badenweiler vom 08.09.2011 (Genehmigung) als Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan sieht eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist damit im Sinne des § 8 (3) BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)



4 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan 'Salzmatten II' vom 24.10.1996 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1107 (Teil) und 1108 (Teil) und die Abrundungssatzung 'Erlenweg' im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 462/1, 462/2, 463 (Teil) und 940/3 überlagert. Dies wird in den Gemeinderatsbeschlüssen, bei der Bekanntmachung und in der Satzung entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich werden im zeichnerischen Teil die Überlagerungsbereiche mit Einschrieb kenntlich gemacht.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung soll das Plangebiet einer angemessenen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen mit reinen und abgewalmten Satteldächern, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich so das Gebiet harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

Bebauungs- und Erschließungskonzept Vorentwurf (ohne Maßstab)



5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption, der Bebauung der angrenzenden Gebiete sowie den bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das bestehende bzw. geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und stadtstrukturellen Gründen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte insbesondere bei Sportflächen zu vermeiden (Lärmemissionen).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an den Siedlungsbestand an und entspricht einer, für diesen Standort am Ortsrand von Sulzburg angemessenen Verdichtung.

Abgeleitet von der baulichen Umgebung sind als Hausformen überwiegend Einzelhäuser sowie für drei Baugrundstücke optional auch Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, wobei zum sensiblen Ortsrand am Kastellberg eine Höhenstufung der Gebäude insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Topografie erreicht werden soll. In diesem Zusammenhang werden die einzelnen Traufhöhen individuell für jedes Baufenster über NN festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Vor diesem Hintergrund dürfen die Gebäude zum Ortsrand hin (Baufenster Nrn. 1 bis 6) maximal mit einer Wandhöhe von 5,0 m in Erscheinung treten. Im übrigen Bereich dürfen diese aufgrund der Hanglage talseits mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m und bergseits mit einer Wandhöhe von maximal 4,0 m in Erscheinung treten. Ausgenommen hiervon ist aufgrund des flacheren Geländes das südwestliche Grundstück mit dem Nr. 11 gekennzeichneten Baufenster, welches bergseits keine Einschränkungen erhält und grundsätzlich 6,50 m in Erscheinung treten darf.

Diese Festsetzungen wird auch getroffen um ein sFreigraben%der Untergeschosse bei dem nach Nordosten ansteigenden Gelände zu vermeiden.

Neben der Begrenzung der Trauf- und Wandhöhe darf die maximale Firsthöhe, gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, maximal 5,0 m betragen. Diese wird gemessen jeweils an der Oberen Dachbegrenzungskante.

Im Zusammenhang mit zulässigen Dachaufbauten, welche bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig sein dürfen, könnte eine neue Traufhöhe entstehen. Vor diesem Hintergrund darf die Traufhöhe durch Dachaufbauten (z.B. auch Zwerchgiebel) um bis zu 1,50 m . vertikal gemessen- überschritten werden.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Gebäudevolumen durch das jeweilige, grundstücksbezogene Baufenster, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung ausreichend definiert ist.

Durch die für diesen Standort angemessenen baulichen Verdichtung wird zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen; Zum anderen entstehen ausreichend Grünflächeanteile, so dass sich die Bebauung in sinnvoller Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Sulzburg einfügt und diesen nach Norden hin zum Kastellberg in sinnvoller Weise abrundet.

Neben diesen Festsetzungen sollen geringfügige Überschreitungen der Baufenster durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker ermöglicht werden. Diese 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 1,50 m überschreiten.

Im Plangebiet sollen vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten solaren Nutzung grundsätzlich Wintergärten zulässig sein, so dass die Energiebilanz der Gebäude sowie die Wohnqualität verbessert werden können. Entsprechend sind bei Baugrenzen die nach Südosten und Südwesten orientiert sind, Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf jedoch nur maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

5.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Um die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen getroffen.

Die möglichen Standorte für die Garagen und Carports sind im Zusammenhang mit der Orientierung der einzelnen Gebäude und der bestehenden Topografie so angeordnet, dass sie in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hauptgebäuden errichtet werden können, so dass eine bauliche Einheit entsteht und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden kann. Entsprechend werden entsprechende Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen ausgewiesen.

Garagen müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straße einhalten. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie müssen jedoch zur jeweiligen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Durch diese Vorschriften sollen auch Gefährdungssituationen gerade bei rückwärts ausfahrenden PKW minimiert werden.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind ebenfalls in den festgesetzten Zonen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Einschränkungen zulässig.

Diese Regelungen werden erlassen, um insbesondere die Wohnruhe und damit einhergehende begrünte Gärten insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu sichern.

Im Zusammenhang mit der Regelung von Garagen, Carports und Stellplätzen soll auch die Zufahrtssituation insbesondere zu den Grundstücken südlich der geplanten Erschließungsstraße auch wegen der vorhandenen Topografie eindeutig geregelt werden. Entsprechend werden Zufahrtsverbote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5.5 Nebengebäude

Zum Schutz vor einer zu großen Versiegelung insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Anlage von Nebengebäuden eingeschränkt werden. Diese sollen prinzipiell nur innerhalb der Baufenster zulässig sein. Jedoch sollen Nebengebäude wie Gartenlauben, Geräteschuppen etc. im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis zu 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sein. Die Höhe darf bei diesen Gebäuden maximal 3,5 m betragen. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

Für o.g. Grenzgebäude sind die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten.

5.6 Beschränkung der Wohnungen

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf ebenfalls zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

5.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Gebäudefassade bei den mit Nrn. 1- 6 gekennzeichneten Baufenstern maximal 5,0 m in Erscheinung treten darf. Ansonsten dürfen die mit Nrn. 7 bis 10 talseits maximal 6,50 m und bergseits maximal mit einer Wandhöhe von 4,0 m in Erscheinung treten. Ausgenommen von dieser Regelung ist aufgrund der speziellen topografischen Situation das mit Nr. 11 gekennzeichnete Baufenster. Dieses Gebäude darf grundsätzlich mit einer Wandhöhe von 6,50 m in Erscheinung treten.

Bei den Gebäuden Nrn. 1 bis 6, welche mit einer maximale Wandhöhe von maximal 5,0 m nur eingeschossig in Erscheinung treten dürfen, soll eine sinnvolle Belichtung von möglichen Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht werden. Aus diesem Grund darf o.g. Wandhöhe dahingehend unterschritten werden, dass Abgrabungen bis zu 1,50 m . gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss- auf einer maximalen Länge von 50% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m ab Hauskante zulässig sind.

5.8 Gewässerschutz

Am nördlichen Gebietsrand verläuft entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges der Malteserbrunnen (Gewässer 2. Ordnung). Zum Schutz dieses Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der naturnah gestaltet und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden soll. Des Weiteren wird zum Schutz des Entwässerungsgrabens im Südosten (F1) ebenfalls ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Gemäß § 29 Wassergesetz (WG) dürfen innerhalb dieser Gewässerrandstreifen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfer-

nung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,

- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aufgrund der topografischen Situation müssen die beiden südlich gelegenen Bau- fenster (Nrn. 7 und 11) über benachbarte Grundstücke an die öffentliche Kanalisati- on, welche sich in der geplanten Erschließungsstraße befindet, angeschlossen wer- den. Um dies zu gewährleisten, wird in die Planzeichnung jeweils ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Hinterlegers aufgenommen. Damit diese Leitungen nicht beschädigt werden, dürfen auf diesen Flächen keine tiefwurzelnde Bäume und Sträu- cher gepflanzt werden.

5.10 Firstrichtung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Firstrichtung der einzelnen Bau- fenster wird getroffen, um eine einheitliche, traufständige Gebäudestellung insbesondere entlang des Erlenweges und zum Kastellberg nach Norden zu erreichen, die sich positiv auf das Straßenbild und das Landschaftsbild gerade hier am Ortsrand von Sulzburg aus- wirkt.

5.11 Grünordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an und rundet diesen in sinnvoller Weise ab. Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und mit Bäumen zu bepflan- zen sind. Entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges verläuft im Norden des Plangebiets der Malteserbrunnen. Zum Schutz dieses Gewässers wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der naturnah gestaltet und mit standort- heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Weitere öffentliche Grün- flächen dienen der Abführung des Hang- und Oberflächenwassers und werden eben- falls, teilweise mit Baum- und Strauchpflanzungen (F1) naturnah gestaltet.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind Stellplatzflä- chen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Weitere Festsetzungen betreffen das Verbot von bestimmten Baumaterialien bei den Dachflächen, so dass keine schädlichen Ionen durch Auswaschung in den Boden und das Grundwasser gelangen.

Zum Schutz vor Insekten und zur Reduzierung von CO₂- Emissionen, ist die Stra- ßenbeleuchtung mit Natriumdampflicht und/oder mit LED-Leuchten auszuführen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Allgemeines

Ziel ist, dass sich die geplante Bebauung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in die bestehende bauliche Umgebung einfügen soll. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen, auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen.

6.2 Dächer und Dachaufbauten

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude Satteldächer, versetzte Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer und abgewalmte Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zugelassen. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert werden. Die Wahl der zulässigen Dachneigung trägt v.a. der umgebenden Bebauung Rechnung.

Nebengebäude, Carports und Garagen können auch mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach mit 0° bis 40° ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von weniger als 5° sind diese jedoch extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits den Grundstückseigentümern eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das ortstypische Erscheinungsbild von Sulzburg gewahrt.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nicht-glänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ebenso ausgeschlossen wie glänzende und reflektierende Materialien, so dass sowohl das Ortsbild, als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Die Stadt Sulzburg fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung.

Aus gleichen Gründen wird geregelt, dass die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften bei Satteldächern, versetzten Satteldächern, abgewalmten Satteldächern und Walmdächern anzugleichen ist. 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°.

6.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die Bewohner in einer angemessenen Weise gegeneinander abgrenzen und ihren privaten Freiraum schützen können, zum anderen wird eine stunnelartige Wirkung des Straßenraumes

vermieden. Darüber hinaus werden freistehende Mauern auf maximal 0,5 m begrenzt, um zu massive Einfriedigungen auszuschließen.

Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erhalten, sind für Hecken standort-untypische Gehölze wie Fichten und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche, Buche und Liguster etc. als Einfriedung zu verwenden.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ausgeschlossen.

6.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung von Grünanteilen und Reduzierung der thermischen Belastung, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

6.5 Antennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind dabei farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges Erscheinungsbild zu vermeiden.

6.6 Niederschlagswasser

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da aufgrund der Boden- bzw. Schichtwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

6.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von oberirdischen Drahtgeflechten wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

6.8 Stellplatzverpflichtung

6.8.1 Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich ~~sErlenweg%~~ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 50 m² 2 Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg, welche für andere Bereiche im Stadtgebiet gültig ist.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

6.8.2 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert 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. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn sich eine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebiets befindet, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum auch in Sulzburg nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

6.8.3 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur ~~söffentliche Parkzonen%~~ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

7 VERKEHR

7.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt orientierungsleicht vom bestehenden Erlenweg im Westen mit Anschluss zur Straße ~~sSalzmatten%~~ im Südosten. Die Straße soll verkehrsberuhigt mit einer Breite von 5,50 m und öffentlichen Stellplätzen ausgebaut werden. Ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg führt nach Norden und stellt so eine Verbindung vom Plangebiet bzw. Wohngebiet ~~sSalzmatten%~~ zum übergeordneten Wegenetz in Richtung Kastellberg her.

8 ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Im Hinblick auf das im Westen des Plangebiets nächstgelegene Gewerbegebiet ~~sAuf der Rüttmatte%~~ sind durch die geplante Wohnbebauung im Gebiet ~~sErlenweg%~~ keine Einschränkungen zu erwarten, da sich dieses in einer ausreichenden Entfernung befindet und zwischen den beiden Gebietsbereichen bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist. Zudem handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe und Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

9 UMWELTBERICHT

9.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro FLA Landschaftsarchitektur in Bad Krozingen ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert wurden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde dann zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigelegt wird.

10 ARTENSCHUTZ

Zum Thema Artenschutz wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Untersucht wurden im Einzelnen Amphibien- und Reptilienvorkommen sowie die Avifauna.

Amphibien- und Reptilien

Im Plangebiet konnten die Blindschleiche, die Ringelnatter und die Zauneidechse nachgewiesen werden. Da diese Tiere nur kleinräumig zu erwarten und bei entsprechender warmer Witterung sehr mobil sind, ist es möglich, diese direkt vor der Baufeldfreimachung fachkundig zu entfernen bzw. zu verscheuchen. Dies muss jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit (Anfang April bis zweite Septemberwoche) geschehen. Bei der Zauneidechse zusätzliche außerhalb der Winterruhe (Anfang Oktober bis Mitte/Ende Februar). Neben den o.g. Arten konnte östlich des Plangebiets zusätzlich die Schlingnatter nachgewiesen werden. Der Fund am Weiher definiert den südlichen Rand des Lebensraumes dieser lokalen Schlingnatterpopulation. Aufgrund dieses Vorkommens sollte der Bereich zwischen der geplanten Bebauung und dem Weiher in der derzeitigen Nutzung verbleiben oder extensiver genutzt und dauerhaft erhalten werden, um zusätzliche Störungen in der Lebensstätte der nachgewiesenen Schlingnatter zu vermeiden.

Insgesamt kann durch ein Leitsystem verhindert werden, dass bodengebundene Tiere (hier Reptilien) später in das Plangebiet einwandern und dort getötet werden.

Im Detail wird auf die artenschutzrechtliche Vorbeurteilung des Büros für Landschaftsplanung Zurmöhle vom 10. Februar 2014 verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Avifauna

Das Plangebiet und seine Umgebung wurde hinsichtlich möglicher vorkommender Vogelarten untersucht und bewertet. Das Eingriffsgebiet (Plangebiet) wird von Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Buch- und Grünfink sowie Wendehals und Zaunammer als Lebensraum genutzt. Dabei ist eine Beeinträchtigung der weit verbreiteten Arten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Buch- und Grünfink aufgrund deren Anpassungs- und Ausweichfähigkeit trotz der geplanten Bebauung nicht anzunehmen. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wie z.B. die Schaffung von halboffenen Lebensräumen, Hochstammobstgärten und Hecken mit extensiven Wiesen kann sichergestellt werden, dass neben den Ubiquisten auch für den Wendehals keine Verbotstatbestände eintreten werden. Jedoch ist der Erhaltungszustand des Zaunammers als prioritäre Art durch den Verlust der Grünfläche infolge der geplanten Bebauung erheblich beeinträchtigt. Da die zwei ermittelten Zaunammerquartiere relativ groß sind, liegt die Vermutung nahe, dass es einen Mangel an gut geeigneten Nahrungshabitaten und Strukturelementen gibt. Bei optimal strukturierten Gebieten würden sich die Reviere wahrscheinlich über eine kleinere Fläche erstrecken. Daher besteht die Möglichkeit innerhalb und am Rande der derzeit genutzten Revierflächen Aufwertungsmaßnahmen (Schaffung zusätzlicher Nahrungsflächen, Regeneration von Nahrungsflächen durch Strukturierung des Geländes mit Geschüchen und Aufsitzwarten, Aufwertung bestehender Nahrungsflächen durch Anpassung der Nutzung/Pflege) vorzunehmen. Damit kann im Siedlungsbereich der Zaunammer ein weitaus größeres Nahrungshabitat erschlossen werden, als dies bisher der Fall ist. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen auch dem Funktionserhalt für den stark gefährdeten Wendehals, für den ein Ausgleichsbedarf entsteht wie für den Zaunammer.

Im Detail wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung . Avifauna- Dipl. Ing. Christoph Hercher vom Oktober 2013 und den Beitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung %Zaunammer% des Büros für Ökologische Gutachten und Naturschutz Dipl. Ing. Carola Seifert vom 18.12.2013 verwiesen. Beide Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

11 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Sulzburg misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Süden und Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen, der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

12 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

Im Zusammenhang mit dem Baugebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durch das Geotechnische Institut in Weil durchgeführt. Anhand von Baggerschürfen

wurden sowohl die Untergrundverhältnisse als auch die Versickerungsfähigkeit geprüft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung und Bebauung unter Berücksichtigung der genannten Hinweise und Empfehlungen erdstatisch standsicher durchgeführt werden können.

Unter Berücksichtigung der gemessenen Schichtwasserverhältnisse und des Ergebnisses des Versickerungsversuches, muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Baugebiets nicht möglich ist.

Im Einzelnen wird auf den Bericht über die geotechnischen Untersuchungen vom 24.10.2012 hingewiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

13 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt von den bestehenden Straßen sSalzmatten%im Süden und sErlenweg%im Westen.

14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 8.310 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5.585 m ²
Private Grünflächen (Gewässerrandstreifen)	ca. 320 m ²
Öffentliche Grünflächen mit Gewässer	ca. 1.285 m ²
Straßenflächen incl. Gehweg	ca. 1.120 m ²

15 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten betragen ca. (netto):

Straßenbau	ca. 139.000 "
Schmutzwasserkanal	ca. 184.000 "
Regenwasserkanal	ca. 225.600 "
Wasserleitung	ca. 48.500 "
Gesamt	ca. 597.100 Ö

16 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Umsetzung des Plangebiets sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Stadt Sulzburg, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Dirk Blens

Der Planverfasser