



Empfehlung an die Gemeinde Sulzburg:  
Regelung der Vorflut aus Malfersbrunnen,  
Östententbach.

GEPL. BAUGEBIET

WA II  
0.4 0.8  
35° - 45° s. Plan  
max. 2 WE

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- ALLOGENES WOHNGEBIET (WA)
  - DORFGEBIET (DO)
  - WISCHGEBIET (WF)
  - GEWÄSSERGEBIET (GW)
  - SONDERGEBIET (SO)
  - WOCHENHAUSEBET, KLEINWEITREB
- 
- ZWL DER VOLLESGRENZE (MIDSTRENGE)
  - ZWL DER VOLLESGRENZE (ZINSGRENZE)
  - 1 NORDLICHESCHLOSS + 1 SÜDLICHESCHLOSS BZW. 1 DACHGESCHOSS
  - 1 NORDLICHESCHLOSS + 1 SÜDLICHESCHLOSS BZW. 1 DACHGESCHOSS
  - TRAUFENHOHE
  - FISCHHOHE
  - GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ)
  - GESCHOSSFLÄCHENZAH (GFZ)
- 
- OFFENE BAUMWEISE
  - NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
  - NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
  - NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
  - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
  - GESCHLOSSENE BAUMWEISE
  - ABWICHELNDE BAUMWEISE
- 
- DAUBLINE
  - BAUGRENZE
  - ÖFFENTLICHE VERHALTUNG
  - SCHULE
  - KIRCHE
  - GEHWE
  - FARBWEIN
  - GEH- UND RADWEG
  - PARKEN, PARKPLATZ
  - WOHNWEIS
  - WISCHWÄRTUNG
  - ZUFAHRTSBEREIT
  - SPORTPLATZ
  - SPIELPLATZ
  - VERKEHRSBEREITENDE (GRÜN-) FLÄCHE
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  - WASSERFLÄCHE
  - PFLANZERHALTUNG BAUM
  - PFLANZGEBOT BAUM
  - PFLANZERHALTUNG STRÄUCHER
  - PFLANZGEBOT STRÄUCHER
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
  - SCHULE
  - GENEWSCHAFTSSTÄNDE
  - REIFENSTÄNDE
  - STELLPLATZ
  - GENEWSCHAFTSSTELLPLATZ
  - GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - HOHERER GELTUNGSBEREICH DER NUTZUNGSANLEGENHEIT
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSANLEGENHEITEN
  - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - AUFZUBEHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - HAUPTPERSPEKTIVENRICHTUNG
  - VON DER BEHALTUNG FREIHALTENDE FLÄCHE
  - SCHIFFFLÄCHE (VON NUTZUNGEN ÜBER 0.80 m AB FAHRRADWEICHER, FREIHALTEN)
  - GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT
  - (g, f, v)
  - GEBAUDEBESTAND (WOHN-, NERVENGEBAUDE)
  - VON PLANER NACHGEZEICHNETES GEBAUDE
  - INFORMATIONSSTATION
- 
- FULLSCHEMA DER NUTZUNGSANLEGENHEIT
  - ART DES BAUREBETS
  - ZAHLE DER VOLLESGRENZE
  - GRUNDFLÄCHENZAHLE
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
  - DACHNEIGUNG
  - BAUMWEISE
  - MAX. ZAHLE DER WOHNUNGEN PRO GEBAUDE

ART DER BAULAND NUTZUNG

MUSS DER BAULAND NUTZUNG

BAUMWEISE

ÜBERGEBENDEMS- FLÄCHE

KENNTZEICHEN FÜR GRÜNFLÄCHEN

**Maßnahmenvorschläge**

- Grünplanerische Festsetzungen:**
- 1 Öffentliche Grünflächen: Bachsue entlang der nordwestl. Baugelbietsgrenze sowie gleichzeitige:
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 2 Erhaltung und Aufwertung der Bachsue durch z.B.:
    - Erhaltung sehr hochwertiger Baumgruppe Nr. 14
    - Anlage tümpelfüriger Kolke
    - Erhaltung der Regenhochwasserflur
    - Ergänzungsplantung im Bereich des Bachlaufes
  - 3 Pflanzgebot auf Grünstreifen entlang Erschließungsstraßen: Ansaat einer Landschaftsreife Pflanzen- und Pflanzung von ca. 4 kleinkronigen Bäumen
  - 4 Pflanzgebot entlang nordöstlicher Baugelbietsgrenze: Ca. 2m breiter Gehstribben mit einheimischen und landschaftstypischen Decksträuchern
- Rechtsverbindliche Pflanzmaßnahmen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern für Flächen im Bebauungsgebiet nach § 8 Abs. 1 Nr. 28 b) und weitere grünplanerische Festsetzungen:**
- 5 Erhaltungsgelbte Bäume Nr. 1-12 und Baumgruppe Nr. 13, bei unvermeidbarer Beanspruchung Ersatz durch:
    - Je 2 mittel- bis großkronigen Bäumen bei Verlust eines sehr hochwertigen Baumes
    - Je 1 mittel- bis großkroniger Baum bei Verlust eines hochwertigen Baumes
  - 6 Erhaltungsgelbte wertvolle Biotope/Fläche im Westen: Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern, außerdem keine Aufschüttung über gegebenem Geländeevans und keine Veränderung vorhandener Bodenstruktur, z.B. durch Flächenverfestigung
  - 7 Oberflächengestaltung der Parkplätze: Festsetzung durchlässiger oder talersensibler, begrünter Befestigungssysteme, z.B. Rasengitter, Resenpflaster o. Schotterrasen
  - 8 Pflanzgebot für private Stellplätze ohne Überdachung:
    - 1 klein- bis mittelkroniger Baum je 2 Stellplätze; Freizuhalten Mindestbaumscheit 3qm;
    - Unterpflanzung mit Deckpflanzen, Klettergehölzen oder Stauden;
    - Für überdachte Stellplätze wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschlagen;
  - 9 Richtwerte zur Bepflanzung der Grünflächen auf privaten Grundstücken:
    - Je Grundstücksfläche 1 mittel- bis großkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume bzw. die Grundstücksfläche 1 mittel- bis großkroniger Baum, sowie je 200 qm Grundstücksfläche 1 Großsträucher u. 10 Decksträucher;
    - Verteilung: Max. 1 Nadelbaum je 4 Laubbäume; 3 Nadelsträucher je 10 Laubsträucher.
  - 10 Bepflanzung der Grundstücksabgrenzungen:
    - Vermeidung einer Bepflanzung der Grundstücksabgrenzungen mit Nadelgehölzen und Nadelgehölzhecken; Aufnahme in die Gestaltungsplanung der Gemeinde für das Baugelbiet zur Entsorgung von Deck- u. Terrassenflächen.
  - 11 Festsetzung des Anteils befestigter- u. überbauter Flächen zu begrünter Grundstücksflächen maximal 60% zu 40%.
- Sonstige unverbindliche Maßnahmenvorschläge zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft nach § 8 Abs. 1 Nr. 20)**
- 12 Entseuchung und Begrünung Wendefläche 'Salmatten' außerhalb des gepl. Baugelbiets: Pflanzgebot vier mittel- bis großkroniger Bäume
  - 13 Vorsehung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, wo möglich Verankerung von Oberflächengewässern:
    - Einrichtung von Zisternen mit Mindestfassenungsvermögen 30-50 l je qm Grundstücksfläche zur Entsorgung von Dach- u. Terrassenflächen.
  - 14 Herstellung einer Fußwegverbindung und offener Wasserführung zum Erwerb
- Empfehlung zur Minderung der negativen Folgen durch Flächenverfestigung: Dach- und Fassadenbegrünung

**BÜRO FÜR GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
DIPL. ING. PETER JENNE

79199 BAD KROZINGEN, BASLERSTR. 9  
TEL: 07633/4151 FAX: 07633/50563

DATUM 20.6.1995  
GEZ. SO  
KARTE B  
ÜBERABT. 25.4.1996

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT SULZBURG**

GEBIET: SALZMATTEN

**GRÜNORDNUNGSPLAN - ENDGÜLTIGE FASSUNG - M 1 : 500**

VERFAHRSSTAND:  
AUFSTELLUNGSSCHLUSS:  
TOR - ANWORTUNG:  
OFFENLICHE:  
SATZUNGSBESCHLUSS:

ANZEIGE LANDESRAT: **Anzeige bestätigt**

04. Feb. 1997

Prof. Dr. Dr. h. c. h. Hans-Joachim Brolsacher

**BEBAUUNGSPLAN**

DATE: 27.04.1995  
PROJEKT NR. S-94-231

GEZ.: HEL  
BEW.: FA  
FORMAT: 94/60

DER BEBAUUNGSMEISTER: 23. APR. 1996  
Wahlrte Bürgermeister

DER PLANER:  
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STADTBAU  
KORBER & BARTON o. FAHLE  
DIP.-INGENIEUR FÜR ARCHITECTUR  
SCHWABENSTR. 12 79098 FRIEDRICHSDORF  
TELEFON 107411 30875-17