

S a t z u n g

der Gemeinde Sulzburg über Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "In den Bachteln - Weiergärten II" im Stadtteil Laufen

Auf Grund der §§ 1, 2, 8 bis 10 und 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) i.d.F. vom 22. Dezember 1975 (Ges. Bl. S. 1 ff) hat der Gemeinderat am 26. Mai 1977 die Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "In den Bachteln - Weiergärten II" beschlossen :

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind :

- 1) der Bebauungsplan vom 14.10.1972, genehmigt vom ehem. Landratsamt Müllheim am 17.10.1972,
- ~~2) der zeichnerische Teil vom 13.10.1972,~~
- ~~3) die Bebauungsvorschriften vom 20.4.1972.~~

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 20. Mai 1977 werden

- 1) der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ergänzt durch ein Deckblatt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den unter § 2 nicht geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus

- 1) Begründung vom 20.4.1972 und vom 20.5.1977
- 2) Bebauungsplan vom 14.10.1972 i.d.F. vom 26.5.77
- ~~3) Gestaltungsplan vom 20.4.1972 i.d.F. vom 26.5.1977~~
- 3) Bebauungsvorschriften vom 20.4.1972 ✓
- 4) Straßenlängs- und Querschnitte vom 20.4.1972. ✓

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzburg, den 27. 5. 1977



[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister

Änderung gemäß § 13 BBauG.

Freiburg, den 16. Juli 1977

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Sulzburg für die Gewanne "In den Bachteln und Weiergärten II" im Stadtteil Laufen

Nach den Festsetzungen des am 17.10.1972 vom ehem. Landratsamt Müllheim genehmigten Bebauungsplanes für die Gewanne "In den Bachteln und Weiergärten II", ist für die Grundstücke Lgb.Nr. 3289 und 3289/1 im Stadtteil Laufen eine Grenzbebauung mit einem zweiteiligen Wohnblock vorgesehen. Die Realisierung dieser Bauweise für Eigentums- bzw. Mietwohnungen ist bisher, trotz intensiver Bemühungen seitens der Stadt Sulzburg und des Grundstückseigentümers, bedingt durch eine völlige Änderung der Marktlage nicht möglich gewesen. Da die damaligen Planungsüberlegungen somit nicht mehr den heutigen Erkenntnissen entsprechen und sich eine Einzelhausbebauung auch besser in das Ortsbild einpasst, ist eine Änderung des Bebauungsplanes auch aus städtebaulichen Gründen sehr zu begrüßen.

Durch diese geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß die Änderung nach § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren möglich ist, zumal die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich zugestimmt haben.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes treten weder am Gebietscharakter noch an der Bauweise und an der Erschließung Änderungen ein.

7811 Sulzburg, den 20. Mai 1977



[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen der Gemeinde Lauf en

des Bebauungsplanes „In den Rachteln“ und „Weiergrün“

A Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) berichtigt am 20. Dezember 1968 (BGBl. I S. 11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LEO)

B Festsetzungen:

1. Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im zeichnerischen Teil (Anlage 1).
2. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3, 4 und 6 BauNVO aufgeführten Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. deren Stellung und Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauP festgesetzt.

4. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 der LBO anzurechnende Vollgeschosse sind darin einbezogen.
5. Stellplätze und Garagen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Von der Festsetzung darf abgewichen werden, wenn:
 - a) im bodenrechtlichen Verfahren eine andere Grundstückseinteilung als vorgesehen vorgenommen wird, oder
 - b) eine Grenzabhebung mit der auf dem benachbarten Grundstück vorgesehenen Garage durchgeführt wird, oder
 - c) die Garage im Untergeschoss des Hauptgebäudes errichtet wird.
6. Abweichend von Abs. 1 Nr. 1, 2 und 23 LBO bedürfen die dort bezeichneten Anlagen zu ihrer Herstellung oder Errichtung der Genehmigung (111 Abs. 2 Nr. 2 LBO).
7. Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen vom natürlichen gewachsenen Gelände, an der Gebäudeseite höchstens
 - bei Z = I 4,00 m
 - bei Z = II 6,50 mbetragen.
8. Als Dachform ist das Satteldach auszuführen mit einer Dachneigung von mindestens 23°, höchstens jedoch 27° bei Z = II, 30° höchstens jedoch 42° bei Z = I.
9. Für die Einfriedung der Grundstücke gilt die Kreisbauordnung des Landkreises Müllheim.

Laufen, den 20.4.1974.....


[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde L a u f e n
Krs. Milheim für die Gewanne "In den Eachteln"
und "Weiergärten".

I. Allgemeines

Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde Laufem hat der Gemeinderat im Jahre 1970 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gewanne "In den Eachteln und Weiergärten" beschlossen. Die im alten Bebauungsplan vorgesehene Bebauung hat in der Durchführung erhebliche Schwierigkeiten ergeben und aufgrund der weiteren Entwicklung hat der Gemeinderat im Jahre 1970 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die o.a. Gewanne beschlossen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein in sich abgeschlossenes Flächenstück, das im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung anschließt. Im Süden und im Westen wird es durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Der Bebauungsplan geht in seinem Umfang über die baulichen Bedürfnisse der Gemeinde Laufem nicht hinaus.

II. Planung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet entsprechend der BauVO ausgewiesen. Die Geschossflächenzahlen betragen bei II = 0,8 bzw. bei I = 0,4. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Planung sieht in erster Linie Einzel- u. Doppelhäuser vor, die im nördl. Teil des Bauges-

bietetes Gewann "Weihergärten" eine Verdichtung zulassen. Die Geschosshöhen sind mit 2 Geschossen ausgewiesen. Die Straßenführung ist durch die Zwangspunkte der bestehenden Bebauung eingesengt. Sie richtet sich in ihrer Anordnung nach dem bereits vorhandenen Straßennetz. Die Baumaßnahme wird weitgehend durch Einfamilienhäuser bestimmt. Bei dem Bauvorhaben sind ca. 60 Wohnungen vorgesehen, die etwa einen Zugang von 180 - 200 Personen für die Gemeinde ergeben. Dies entspricht einer Wohnfläche von ca. 30 E/ha Rohland bzw. 65 E/ha Nettobauland.

III. Erschließung, Versorgung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch die neu anzulegenden Straßen, die im Norden, Süden und Westen an die bestehenden Ortsstraßen anschließen. Die Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5 - 6 m vorgesehen. Die Anordnung von öffentlichen Abstellplätzen in Form von Standspuren sind im Bereich der Straßenführung C - G gegeben. Die Versorgung durch Wasser und Strom erfolgt über das Ortsnetz, die Entwässerung über das bestehende bzw. noch zu erweiternde Kanalnetz. Die Ableitung der Schmutz- und Regenwassermengen erfolgt nach dem Trennsystem. Der ruhende Straßenverkehr wird teilweise durch Garagen und Abstellplätze aufgenommen. Für jede Wohneinheit wird eine Garage und 1,0 Stellplätze gefordert. Im vorgesehenen Gestaltungsplan sind die Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Eine Erweiterung der Garagen und Abstellplätze ist möglich.

IV. Freiflächengestaltung

Durch die aufgelockerte Bauweise ist die Ausweisung von großzügigen Grünflächen um die Baukörper möglich.

Im Bereich des Bebauungsgebietes ist der Hauptvorfluter für die Gemeinde Laufen, der Hohlenbach, verdolt. Im Bereich des offenen Gerinnes ist die Grünzone auszulichten. Die öffentlichen Flächen, die der Gemeinde zugewiesen worden, sind anzupflanzen und der Gesamtbebauung anzupassen.

V. Kosten

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Baureifmachung des Geländes werden die anfallenden Kosten entsprechend der Satzung der Gemeinde Laufen umgelegt. Die Ausweisung des Baugeländes erfolgt durch Umlage. Die Vermessungskosten werden durch die Abschreibung erbracht.

Für die weiteren Maßnahmen sind vorzusehen:

- | | | | |
|---------------------|-----|-----------|----|
| 1. Wasserversorgung | ca. | 100.000,- | DM |
| 2. Ortsentwässerung | ca. | 220.000,- | DM |
| 3. Ortsstraßenbau | ca. | 300.000,- | DM |


Die Vorleistungen der Gemeinde Laufen werden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme verrechnet. Sie sind in den geschätzten Baukosten enthalten.

VI. Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung, Enteignung und Erschließung sowie die durchzuführende Baumaßnahme bilden.

Laufen, den 10.4. 1972

Freiburg, den 20.4.1972

Bürgermeister

W. Metzger


Planfertiger

S A T Z U N G

der Stadt 79295 Sulzburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen

Der Gemeinderat hat am 14.04.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- §§ 10/13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093),
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) vom 22.01.1991,
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, ber. S. 720), geändert durch Gesetz vom 23.07.1984 (GBl. S. 474), vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), vom 16.02.1987 (GBl. S. 43) und vom 18.05.1987 (GBl. S. 161).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und Bebauungsvorschriften) vom 20.04.1972 im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 3292 und 3293.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 14.04.1994 werden:

- der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt für die Grundstücke Flst.-Nrn. 3292 und 3293 geändert;
- die Bebauungsvorschriften im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 3292 und 3293 durch eine Neufassung ersetzt.

Der Bebauungsplan vom 20.04.1972 gilt für den übrigen Planbereich unverändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| 1.) Deckblatt | vom 14.04.1994 |
| 2.) Neugefaßte Bauvorschriften | vom 14.04.1994 |
| 3.) Begründung | vom 14.04.1994 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

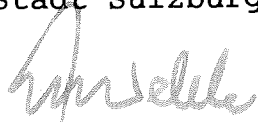
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Sulzburg, den **23. JUNI 1994**

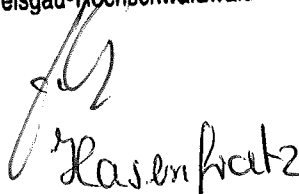


Wehrle

Bürgermeister

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den **02. AUG. 1994**
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



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 **11. Aug. 1994**



Wehrle, Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
- 1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1. **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen**
(§ 1 (5, 9) BauNVO)
 - 1.1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen.
 - 1.1.2. **Ausnahmen - Ausschluß oder allgemeine Zulässigkeit**
(§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. **Garagen, Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
 - 1.2.1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen, ausgewiesenen Garagenzonen oder als Tiefgaragen zulässig.
 - 1.2.2. Nebenanlagen als Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind bis max. 25 m³ zulässig.
- 1.3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 73 LBO)
 - 1.3.1. **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**
(§§ 9 (1) Nr.1, (2) BauGB, 18, 20 (1) BauNVO, 73 LBO)
 - 1.3.1.1. Als maximale Traufhöhe zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

bei 2 Vollgeschossen (Z = II)	6,50 m
-------------------------------	--------
 - 1.3.2. **Ausnahmsweise Überschreitung** (§§ 16, 17 BauNVO)
 - 1.3.2.1. Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) kann für die mittleren Hauseinheiten ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ bzw. GFZ bis maximal 0,5 bzw. 0,9 zugelassen werden, sofern für das Gesamtgrundstück die Obergrenzen (0,4 bzw. 0,8) eingehalten werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4.2. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)

1.5.1. Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche) zu pflanzen.

1.5.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

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

1.6.1. Aufschüttungen sind nicht zulässig.

1.7. Schutzflächen
(§ 9 (1) Nrn. 20, 21 und 24 BauGB)

1.7.1. In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei nachteilige Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw. untersagt.

Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers jederzeit sichergestellt bleiben.

1.7.2. Auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifen für Leitungsrechte (Regen- und Schmutzwasserkanal, zugunsten der Stadt Sulzburg) ist beidseitig der Leitungen ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

2. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 73 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. **Dächer**

- 2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Ziegelseindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.2. Für Hauptgebäude muß die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.
- 2.1.3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.4. Dachflächen von Tiefgaragen oder in das Gelände eingebauter Garagen sind ausreichend mit Erde abzudecken und dauerhaft zu begrünen.

2.2. **Antennen** (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1. Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2. Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

HINWEIS

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks verläuft eine Kabeltrasse der ASCOM für Rundfunk und Fernsehen. Ein Anschluß sollte angestrebt werden.

2.3. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind in den Neubaugebieten nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4. **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen**
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

- 2.4.1. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

2.4.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5. Einfriedungen

2.5.1. Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche sein.

2.5.2. Nicht zulässig sind massive Einfriedungen (z.B. Mauern) und Sockel.

2.5.3. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.4. Die Verwendung von Stacheldraht und das Pflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedungen ist nicht zugelassen.

3. HINWEISE

3.1. Abfallwirtschaft

3.1.1. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet außerhalb der Gewässerschutzstreifen 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 Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

3.2. **Abwasser** (Schmutz- und Oberflächenwasser)

3.2.1. **Allgemeines**

- 3.2.1.1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Sulzburg abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem abgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
- 3.2.1.2. Regenwasser von Dachflächen kann auf dem Grundstück auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen.
- 3.2.1.3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeinde aufzubewahren.
- 3.2.1.4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden, die stets zugänglich sein müssen.
- 3.2.1.5. Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil I (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13 zu erbringen.
- 3.2.1.6. Auf die Bestimmungen der gemeindlichen Abwassersatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

3.3. **Denkmalschutz**

- 3.3.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79102 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/2 05-27 81, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

3.4. Gasreglerstation (Flst. Nr. 3292/1)

3.4.1. Bezüglich der Gasreglerstation muß bei einem Bauvorhaben im angrenzenden Bereich eine frühzeitige Abstimmung mit der Energieversorgung Oberbaden GmbH erfolgen.

Zu beachten ist:

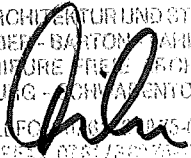
- 1. Die Station darf nicht mit brennbaren Materialien überbaut werden (Garagendach).
- 2. Ein freier Zutritt an die Station muß gewährleistet sein.

Sulzburg, den **23. Juni 1994**



Der Bürgermeister
(Peter Wehrle)

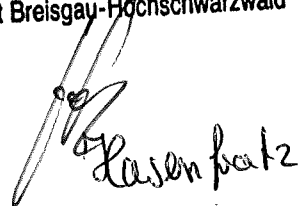
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STÄDTBAU
 KÖRDEL - BARTON - WAHLE
 DIPL.-INGENIEURE FÜR ARCHITECTUR
 79096 FREIBURG - SCHNITTENORRING 12
 TELEFON 031/387745-0
 TELEFAX 031/387745-1



Der Planverfasser

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den **02. AUG. 1994**
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



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 **11. Aug. 1994**



Wehrle, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplans der Stadt
79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen

1. **ANLASS DER ÄNDERUNG**

- 1.1. Die Stadt Sulzburg ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3292 im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Als Ersatz für den vorhandenen und weitgehend ungenutzten, ehemaligen Dreschschopf ist vorgesehen, die Flächen dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine maximale GFZ von 0,8 fest, die aufgrund des Baufensters und der Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhaus nicht annähernd erreicht werden kann (maximal ca. 0,5). Dies erscheint vor dem Hintergrund eines dringenden Wohnraumbedarfs und der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr angemessen.

2. **INHALT DER ÄNDERUNG**

- 2.1. Ziel der Änderung ist es, unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsobergrenzen (GRZ = 0,4, GFZ = 0,8) insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise den heutigen Planungszielen anzupassen. Unter mehreren denkbaren Varianten hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, eine L-förmige Bebauung mit einer Hausgruppe zu ermöglichen, durch die ein Innenhof mit überdachten Stellplätzen an der Ecke Hohlenbergstraße/Lilienweg gebildet und eine Orientierung der Hauseinheiten nach Süden/Westen erreicht wird. Bei einer - wie bisher - zweigeschossigen Bebauung soll die Dachneigung auf 23° - 27° auf 35° - 45° angehoben werden, um die Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen und eine landschaftsgerechtere Bauform mit steilem Satteldach.

3. **NEUGEFASTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Da die bestehenden textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1972 auf alten Rechtsgrundlagen basieren und bei einer Änderung so nicht mehr aufgestellt werden könnten, sollen zur Rechtsklarheit für den Änderungsbereich neugefaßte Bauungsvorschriften auf heutigen Rechtsgrundlagen aufgestellt werden.

3.1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 3.1.1. Der Geltungsbereich wird nach Westen um ca. 3 bis 6 m erweitert, um eine bessere Freiflächenzuordnung zu erreichen und die aktuellen Grundstücksgrenzen zu berücksichtigen.

BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplans der Stadt
79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen

- 3.1.2. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (WA, GRZ/GFZ, Geschossigkeit, Traufhöhen) bleiben mit Ausnahme von Dachneigung und Bauweise (s.o.) unverändert.
- 3.1.3. Über das Grundstück Flst.-Nr. 3292 verlaufen ein Abwasser- und ein Regenwasserkanal, deren Trassen durch ein Leitungsrecht gesichert werden.
- 3.1.4. Bei Reihenmittelhäusern kann eine ausnahmsweise Überschreitung der Nutzungsziffern gestattet werden, da es Ziel der Planung ist, eine bestimmte Ausnutzbarkeit - bezogen auf das Gesamtgrundstück - zu ermöglichen. Da bei Reihenhäusern die Eckgebäude zwangsläufig eine größere Grundstücksfläche als die Mittelhäuser haben, kann dieses Ziel entweder nur durch eine Unterschreitung (d.h. geringere Nutzungsziffern) bei den Eckgebäuden oder eine evtl. Überschreitung bei den Mittelhäusern erreicht werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hält die Stadt Sulzburg die getroffene Festsetzung für angemessen.
- 3.1.5. Aufschüttungen und massive Einfriedungen und Sockel sind nicht zulässig, um bei Hochwasser des Hohlenbachs keine Einengung der vorhandenen Abflußmöglichkeiten und evtl. Schäden bei der umliegenden Bebauung zu verursachen.
- 3.2. **Grünordnung**
- 3.2.1. Mit dem bestehenden Dreschschof und einer umlaufenden Asphaltfläche ist ein großer Teil des Grundstücks derzeit versiegelt. Pflanzgebote waren im bisherigen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Änderung sollen ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen werden, um eine Einbindung der Ortsrandbebauung in die Landschaft sicherzustellen und die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Südlich angrenzend auf Flst.-Nr. 3293 verläuft u.a. der in früheren Jahren verdolte Hohlenbach. Der bisherige Bebauungsplan sah hier - bis auf ein insgesamt 4,00 m breites Leitungsrecht - durchgehende Baumöglichkeiten vor. Diese Situation soll jetzt durch ein Freihalten des Bachauenbereichs verbessert werden. Obwohl die finanzielle Lage der Stadt Sulzburg ein Offenlegen des Bachs derzeit nicht zuläßt, wird diese Maßnahme durch ein Abrücken der Baugrenzen und die Festsetzung als Grünfläche zumindest für die Zukunft ermöglicht.

Die Stadt Sulzburg geht davon aus, daß durch diese Verbesserungen gegenüber dem Ist-Zustand die mit einer Neubebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplans der Stadt
79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen

3.3. Gestaltungsfestsetzungen

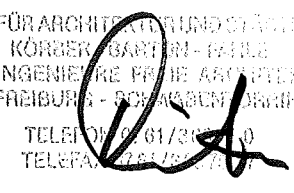
3.3.1. Festsetzungen insbesondere zu Dachform und -farbe, Gestaltung von Garagen und Carports sowie Antennen sollen ein dem Standort am Ortsrand von Laufen angemessenes äußeres Erscheinungsbild sicherstellen.

Sulzburg, den 28. Juni 1994.



Der Bürgermeister
(Peter Wehrle)

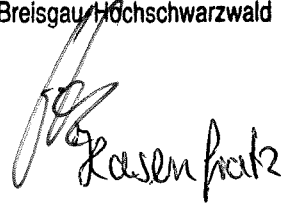
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STADTBAU
KÖRBER, BARTEN-FAHLE
DIPLO-INGENIEURE FÜR ARCHITECTUR
73000 FREIBURG - BISMARCKSTRASSE 12
TELEFON 0761/30110
TELEFAX 0761/30111



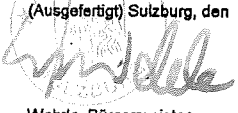
Der Planverfasser

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 02. AUG. 1994
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



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 28. Juni 1994



Wehrle, Bürgermeister

SATZUNG

der Stadt Sulzburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „In den Bachteln-Weiergärten II“ (im Bereich der Flst. Nrn. 3292 und 3293) in Laufen

Der Gemeinderat hat am 14.11.1996 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „In den Bachteln-Weiergärten II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBl. S. 860);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

§ 1

Gegenstand der 3. Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan vom 20.04.1972 in der Fassung der 2. Änderung vom 14.04.1994 im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 3292 und 3293. Die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich werden insgesamt neu gefaßt. Der zeichnerische Teil wird durch 1 Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 3292 und 3293 geändert.

§ 2

Inhalt der 3. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 14.11.1996 wird der Bebauungsplan im Bereich der Flst. Nrn. 3292 und 3293:

- zeichnerisch durch 1 Deckblatt vom 14.11.1996 geändert,
- textlich neu gefaßt durch Bebauungsvorschriften vom 14.11.1996.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- (1) Textteil - Bauvorschriften vom 14.11.1996
- (2) 1 Deckblatt vom 14.11.1996

geändert gemäß Anzeige-
bestätigung Landratsamt
vom 28.04.97

Beigefügt ist:

- (1) Begründung vom 14.11.1996

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 3. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten der Bebauungsplan vom 20.04.1972 in der Fassung der 2. Änderung vom 14.04.1994 und die textlichen Festsetzungen vom 14.04.1994 für den Deckblattbereich außer Kraft.

Sulzburg, den 14. Nov. 1996



Der Bürgermeister
(Wehrle)



Anzeige bestätigt

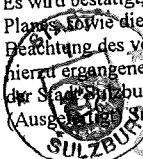
Freiburg, den 28. April 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
Ausgegeben Sulzburg, den 13. Mai 1997

Peter Wehrle, Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 1 BauGB in der Bad. Zeitung vom 23. MAI 1997 – Ausgabe Markgräfler Nachrichten – öffentlich bekanntgemacht worden ist.

Müllheim, den 23. MAI 1997
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler



BEGRÜNDUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt
79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen

1. ANLASS DER 3. ÄNDERUNG

- 1.1. Es hat sich herausgestellt, daß die bisher angestrebte Bauform mit einer winkelförmigen Hausgruppe (Reihenhäuser und Geschoßwohnungen) auf dem Wohnungsmarkt in Laufen nicht nachgefragt wird. Das Interesse der Bauwilligen richtet sich eindeutig auf Einzel- und Doppelhausgrundstücke. Um eine kurzfristige Nutzung dieser Baulandreserven zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

2. INHALT DER ÄNDERUNG

- 2.1. Ziel der Änderung ist es, unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsobergrenzen (GRZ = 0,4, GFZ = 0,8) insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise den heutigen Planungszielen anzupassen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit 4 Doppelhäusern, die parallel zur Hohlenbergstraße ausgerichtet sind.

3. NEUGEFASTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Da die bestehenden textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1994 auf der LBO 1983 als alter Rechtsgrundlage basieren, sollen zur Rechtsklarheit für den Änderungsbereich neugefaßte Bauungsvorschriften auf heutigen Rechtsgrundlagen (LBO 1996) aufgestellt werden.

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1. Über das Grundstück Flst.-Nr. 3292 verlaufen ein Abwasser- und ein Regenwasserkanal, deren Trassen durch ein Leitungsrecht gesichert werden. Der Grundstückseigentümer kann auf eigene Kosten eine Verlegung der Kanäle veranlassen, um eine Bebauung entsprechend seinen Vorstellungen (die die Grundlage dieser BPL-Änderung bilden) zu realisieren. In Abstimmung mit der Stadt Sulzburg bietet sich insbesondere eine Verlegung in das angrenzend zu erschließende, neue Baugebiet "Hohlenmatt" an.
- 3.1.2. Die bisher für Reihenmittelhäuser geltende Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der Nutzungsziffern wird auf innen liegende Doppelhäuser (Haushälften) erweitert, da es Ziel der Planung ist, eine bestimmte Ausnutzbarkeit - bezogen auf das Gesamtgrundstück - zu ermöglichen. Da auch hierbei die Eckgebäude eine größere Grundstücksfläche als die Mittelhäuser haben, kann dieses Ziel entweder nur durch eine Unterschreitung (d.h. geringere Nutzungsziffern) bei den Eckgebäuden oder eine evtl. Überschreitung bei den Mittelhäusern erreicht werden. Im

BEGRÜNDUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt
79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen

Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hält die Stadt Sulzburg die getroffene Festsetzung für angemessen.

3.1.3. Entsprechend der geänderten baulichen Konzeption wird die max. zulässige Traufhöhe auf 5,0m bei eineinhalbgeschossiger Bauweise (ein Normalgeschoß und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß) geändert. Da Tiefgaragen nicht vorgesehen sind, sollen sie außerhalb der Baufenster nicht mehr zulässig sein.

3.1.4. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (verdolter Hohlenbach) wird eine Fläche für den Fuß- und Radweg festgesetzt, der seine Fortsetzung dann im angrenzenden Baugebiet "Hohlenmatt" haben wird.

3.2. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)

3.2.1. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden als redaktionelle Änderung der neuen Rechtsgrundlage (LBO 1996) angepaßt.

3.2.2. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Insbesondere sollen die angrenzenden Straßen von geparkten Fahrzeugen weitgehend freigehalten werden, da es sich um übergeordnete Straßen (Hohlenbergstraße, Verbindung Richtung St. Ilgen) bzw. ruhige Wohnstraßen (Lilienweg) handelt. Verkehrsbehinderungen und Störungen sollen damit ausgeschlossen werden. Auf den privaten Grundstücken werden ausreichend Möglichkeiten für die Anlage von Garagen und Stellplätzen offen gehalten.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl auf die in § 37 LBO zugelassene Höchstzahl von zwei Stellplätzen je Wohnung erfolgt auf Grund der Lage des Stadtteils Laufen im ländlichen Raum. Wegen der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahlen und der engen Straßen und Wege kann weder ein attraktiver öffentlicher Nahverkehr noch ein ausreichendes Radwegenetz angeboten werden. Die engen Straßen und Wege lassen keine innerörtlichen Radwege zu; die topographische Lage des Ortes innerhalb der Rebberge des Markgräfler Landes erschweren zusätzlich nicht nur die Herstellung von Radwegen, sondern auch eine Nutzung des Fahrrades als Alternative zum Auto.

Ein Verzicht auf ausreichende private Stellplätze im Planungsgebiet würde im übrigen ein entsprechendes Angebot innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Folge erhöhter Erschließungskosten und zusätzlicher Flächenversiegelung führen. Es ist anzunehmen, daß die Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes je Wohnung auf den privaten Grundstücken im Ergebnis für die Eigentümer und Mieter günstiger ist als die Belastung mit entsprechend höheren Beiträgen und Gebühren.

**BEGRÜNDUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt
79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen**

Eine Ausnahmeregelung für kleine Wohnungen wird nicht für sinnvoll gehalten, da die Zahl der Kraftfahrzeuge nicht von der Größe der Wohnungen abhängig ist. Auch Ehepaare ohne Kinder oder Einzelpersonen können mehrere Fahrzeuge besitzen oder erhalten Besuch durch Bekannte und Verwandte, die in erster Linie mit dem Auto kommen, da andere Verkehrsmittel nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Die in § 37 LBO vorgesehenen Ausnahmeregelungen werden als ausreichend angesehen.

Für den ländlichen Raum gelten andere Voraussetzungen als für Großstädte oder Ballungsräume. Ein attraktiver öffentlicher Nahverkehr und ein Radwegenetz sind im Ortsteil Laufen der Stadt Sulzburg auf Grund der geringen Einwohnerzahl, der engen und zum Teil steilen Straßen und Wege nicht zu erwarten.

Die Erhöhung der notwendigen Stellplätze auf 2 ist daher nicht nur aus verkehrlichen, sondern auch aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Es ist anzunehmen, daß dem Gesetzgeber die unterschiedlichen Voraussetzungen in verdichteten Stadtgebieten und im ländlichen Raum bekannt gewesen sind und mit der Möglichkeit, die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 zu erhöhen, diesen Gegebenheiten Rechnung getragen wurde, ohne damit außergewöhnliche Situationen oder besondere städtebauliche Gründe zu verbinden.

3.2.3. Die Nutzung alternativer Energiequellen soll durch eine entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit derartiger Anlagen auf Dächern ausdrücklich ermöglicht werden.

Sulzburg, den

14. Nov. 1996



Der Bürgermeister
(Peter Wehrle)

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

28. April 1997

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Breisacher

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hinfür ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Möglicherweise) Sulzburg, den



13. Mai 1997

Peter Wehrle, Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1. Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen (§ 1 (5, 9) BauNVO)
 - 1.1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen.
 - 1.1.2. Ausnahmen - Ausschluß oder allgemeine Zulässigkeit (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. Garagen, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)
 - 1.2.1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder ausgewiesenen Garagen- und Carportzonen (Ga, Ca) zulässig. Sie sind im Gebäude oder in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten.
 - 1.2.2. Nebenanlagen als Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind bis max. 25 m³ zulässig.
- 1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 74 LBO)
 - 1.3.1. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§§ 9 (1) Nr.1, (2) BauGB, 18, 20 (1) BauNVO, 74 LBO)
 - 1.3.1.1. Als maximale Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Dachhaut und der Straßenhöhe im Lilienweg, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters, werden festgesetzt:

2 Vollgeschosse: Z = II (I+ID) 5,00 m
 - 1.3.2. Ausnahmsweise Überschreitung (§§ 16, 17 BauNVO)
 - 1.3.2.1. Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) oder innen liegenden Doppelhaushälften kann für die mittleren Hauseinheiten ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ bzw. GFZ bis maximal 0,5 bzw. 0,9 zugelassen werden, sofern für das Gesamtgrundstück die Obergrenzen (0,4 bzw. 0,8)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur 3.Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

eingehalten werden.

1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4.2. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)

1.5.1. Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche) zu pflanzen.

1.5.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

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

1.6.1. Aufschüttungen sind nicht zulässig.

1.7. Schutzflächen
(§ 9 (1) Nrn. 20, 21 und 24 BauGB)

1.7.1. In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei nachteilige Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw. untersagt.

Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers jederzeit sichergestellt bleiben.

1.7.2. Auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifen für Leitungsrechte (Regen- und Schmutzwasserkanal, zugunsten der Stadt Sulzburg) ist beidseitig der Leitungen ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

HINWEIS:

Bei einer Bebauung im Bereich des Leitungsrechts ist der Kanal auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit der Stadt Sulzburg zu verlegen.

1.7.3. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Ziegelseindeckung herzustellen. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.2. Für Hauptgebäude muß die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.

2.1.3. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.4. Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Dach zu versehen, das in Neigung, Form, Firstrichtung und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes (bzw. des angrenzenden Gebäudes) entspricht.

2.1.5. Dachflächen von Tiefgaragen oder in das Gelände eingebauter Garagen sind ausreichend mit Erde abzudecken und dauerhaft zu begrünen.

2.2. Antennen (§ 74 (1) Nr. 1 und 4 LBO)

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

2.2.2. Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

HINWEIS:

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks verläuft eine Kabeltrasse der ASCOM für Rundfunk und Fernsehen. Ein Anschluß sollte angestrebt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur 3.Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

- 2.2.3. Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. zur passiven Nutzung von Solarenergie, Sonnenkollektoren u.ä.) sind auf allen Dächern zulässig.
- 2.3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind in den Neubaugebieten nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.4. Unbebaute Grundstücksflächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.4.1. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
- 2.5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
- 2.5.1. Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche sein.
- 2.5.2. Nicht zulässig sind massive Einfriedungen (z.B. Mauern) und Sockel.
- 2.5.3. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.4. Die Verwendung von Stacheldraht und das Pflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedungen ist nicht zugelassen.
- 2.6. Stellplatzverpflichtung
(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- 2.6.1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.
3. HINWEISE
- 3.1. Abfallwirtschaft
- 3.1.1. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet außerhalb der Gewässerschutzstreifen ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur 3.Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

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 Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.2. Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser)

3.2.1. Allgemeines

3.2.1.1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Sulzburg abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem abgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

3.2.1.2. Regenwasser von Dachflächen soll auf dem Grundstück auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung oder Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50m² Dachfläche 1mⁿ Volumen zur Verfügung steht.

3.2.1.3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeinde aufzubewahren.

3.2.1.4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden, die stets zugänglich sein müssen.

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

3.2.1.6. Auf die Bestimmungen der gemeindlichen Abwassersatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Neufassung) zur 3.Änderung des Bebauungsplans der Stadt 79295 Sulzburg "In den Bachteln-Weiergärten II" in Laufen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3292 und 3293

3.3. Denkmalschutz

3.3.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79102 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/2 05-27 81, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.4. Gasreglerstation (Flst. Nr. 3292/1)

3.4.1. Bezüglich der Gasreglerstation muß bei einem Bauvorhaben im angrenzenden Bereich eine frühzeitige Abstimmung mit der Energieversorgung Oberbaden GmbH erfolgen.

Zu beachten ist:

1. Die Station darf nicht mit brennbaren Materialien überbaut werden (Garagendach).
2. Ein freier Zutritt an die Station muß gewährleistet sein.

3.5. Fernmeldeanlagen

3.5.1. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sollen so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden bei:
Deutsche Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/284-6610, Fax -6699.

Sulzburg, den **14. Nov. 1996**



Der Bürgermeister
(Peter Wehrle)

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17

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.
Ausgegeben Sulzburg, den

13. Mai 1997
Peter Wehrle, Bürgermeister

Freiburg, den **28. April 1997**
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher