

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

1.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die in § 6 (2) Nr. 3 genannten Nutzung (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 (2) Nr. 6 und 7 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.1.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die in § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

- 1.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.
- 1.1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Tankstellen und KFZ-Lagerplätze nicht zulässig.
- 1.1.2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH)

- 1.2.1 Im Mischgebiet MI 1, in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich (Baufenster) im Mischgebiet MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird die maximale

Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m festgesetzt (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (K 4941) und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.2 Im Mischgebiet MI 2 wird für den mit Nr. 2 gekennzeichneten Bereich (Baufenster) die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 336,0 m über NN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.), dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 1.2.4 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Giebelhäuser dürfen die tatsächliche Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Siehe hierzu Ziffer 2.1.1.6.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Als Bauweise gilt im gesamten Plangebiet die offene Bauweise (o). Bei der offenen Bauweise sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO, Gebäudelängen bis 50 m zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (Nrn. 1 und 2) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Im Mischgebiet MI 1 sind Carports und Garagen auch in der spezifisch festgesetzten Zone (CP, GA) zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.2 Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässig.
- 1.6 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.6.1 Im Mischgebiet MI 1 und eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist pro Grundstück maximal eine Zu- bzw. Ausfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche (K 4941) zulässig. Diese darf eine Gesamtbreite von 6,0 m nicht überschreiten. Hierbei sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu beachten.
- 1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind in Wohngebäuden je angefangener 150 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung, maximal aber pro Wohngebäude sechs Wohnungen zulässig.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.

- 1.8.2 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird auf privaten Grundstücksflächen die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.8.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.8.5 Auf der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind im Böschungsbereich entlang des Sulzbaches folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entwicklung bzw. Erhaltung der Ufervegetation mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern
 - Entfernung von standortfremden Gehölzen und wuchernden Neophyten (Riesenknöterich)
- 1.8.6 Zum Schutz des Grundwassers sind in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen nur bis zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 312,10 m ü.NN zulässig.
- 1.8.7 Zum Schutz des Grundwassers sind in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen wasserdicht und auftriebssicher (z.B. weiße Wanne) auszuführen.
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 1.10.1 Entsprechend dem in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebot für Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche K 4941, sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.10.4 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungen etc.) zugelassen werden.
Hinweis:
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des

Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24)

1.11.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE bzw. Teilfläche TF (siehe Anlage in Ziffer 1.11.2 bzw. Anlage 6 Lärmprognose) mit einer Flächengröße $TF = 4.283 \text{ m}^2$ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche hinsichtlich Schallabstrahlung in Richtung der benachbarten „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“ bzw. „Mischgebiete“ die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder „tags“ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch „nachts“ (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	TF
Emissionskontingent in dB(A)	
tags (LEK,t)	57
nachts (LEK,t)	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45961:2006-12 Abschnitt 5.

Hinweise:

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen der TA Lärm zu berücksichtigen.

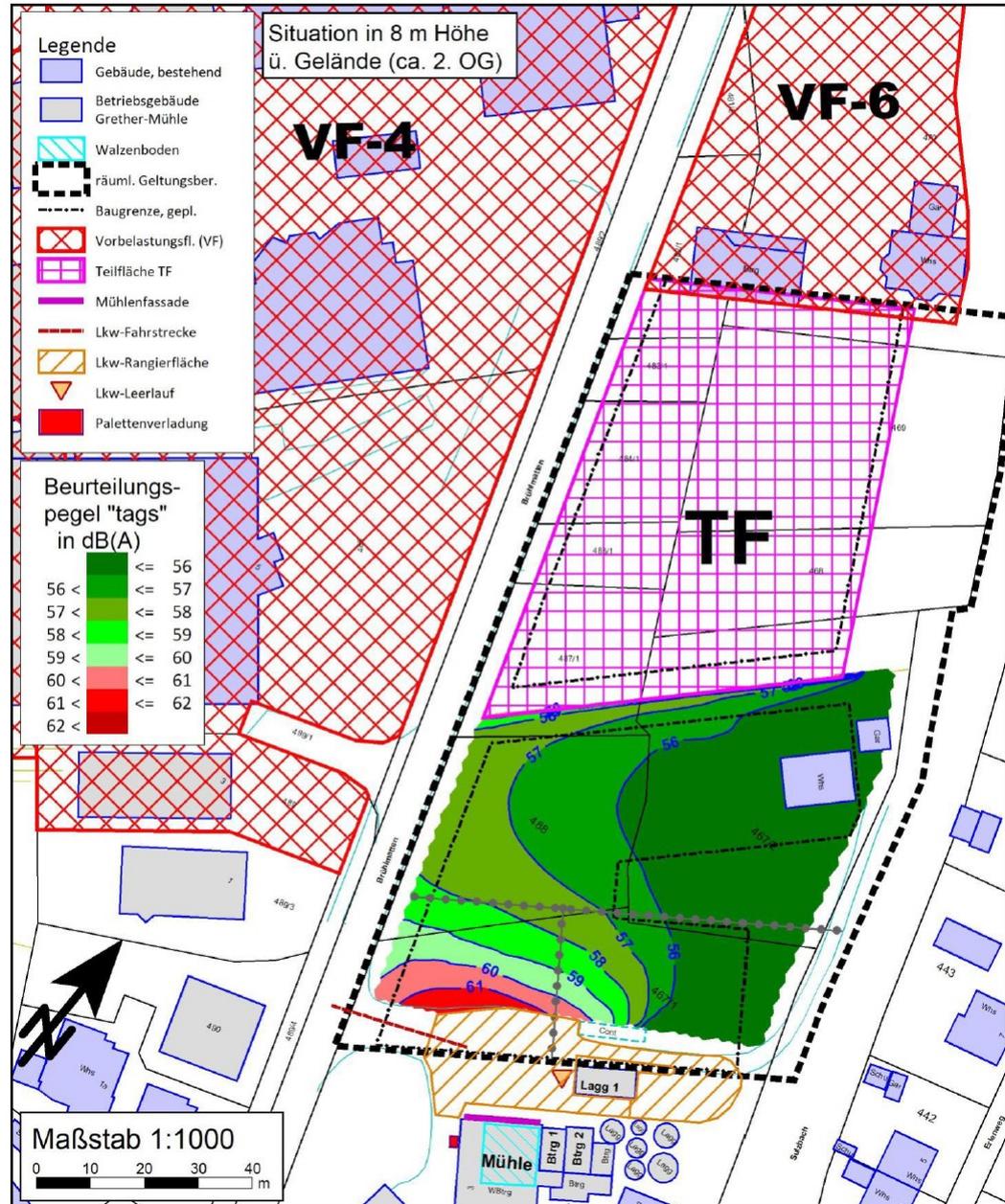
Da die Festlegung der Werte für das Emissionskontingent ausschließlich unter dem Aspekt der Vermeidung einer unzulässigen Betriebslärmwirkung im Bereich der bestehenden „Wohnbaufläche“, der „gemischten Baufläche“ bzw. der vorhandenen und geplanten „Mischgebietsflächen“ erfolgte, ist im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen, fremden Einwirkungsorten innerhalb der nächstgelegenen Gewerbefläche (GE bzw. GEE) die maßgebenden, in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

1.11.2 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Mischgebiet MI 2) bzw. in dem in folgender Anlage bzw. Anlage 13 der Lärmprognose rot gekennzeichneten Bereichen (>60 dBA), sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig. Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen.

Hinweis:

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Bebauungsplan "Auf der Rüttmatte II" in Sulzburg
 - Lageplan mit flächenhafter Darstellung der durch die Vorbelastungsflächen VF-1 bis VF-7, die Teilfläche TF sowie durch die Grether Mühle innerhalb der vorgesehenen Mischgebietsfläche verursachten Betriebslärm einwirkung "tags"; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.5.1



1.12 Durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung ist der in schutzbedürftigen Räumen übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen relevanten, gemäß DIN 4109-2:2016-07 ermittelten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{a, res}$) sind in folgenden beiden Anlagen bzw. Anlagen 19 und 20 der Lärmprognose für die schalltechnisch ungünstigste Höhenlage (in 3 m Höhe = Erdgeschoss) dargestellt. Die dort dargestellten resultierenden

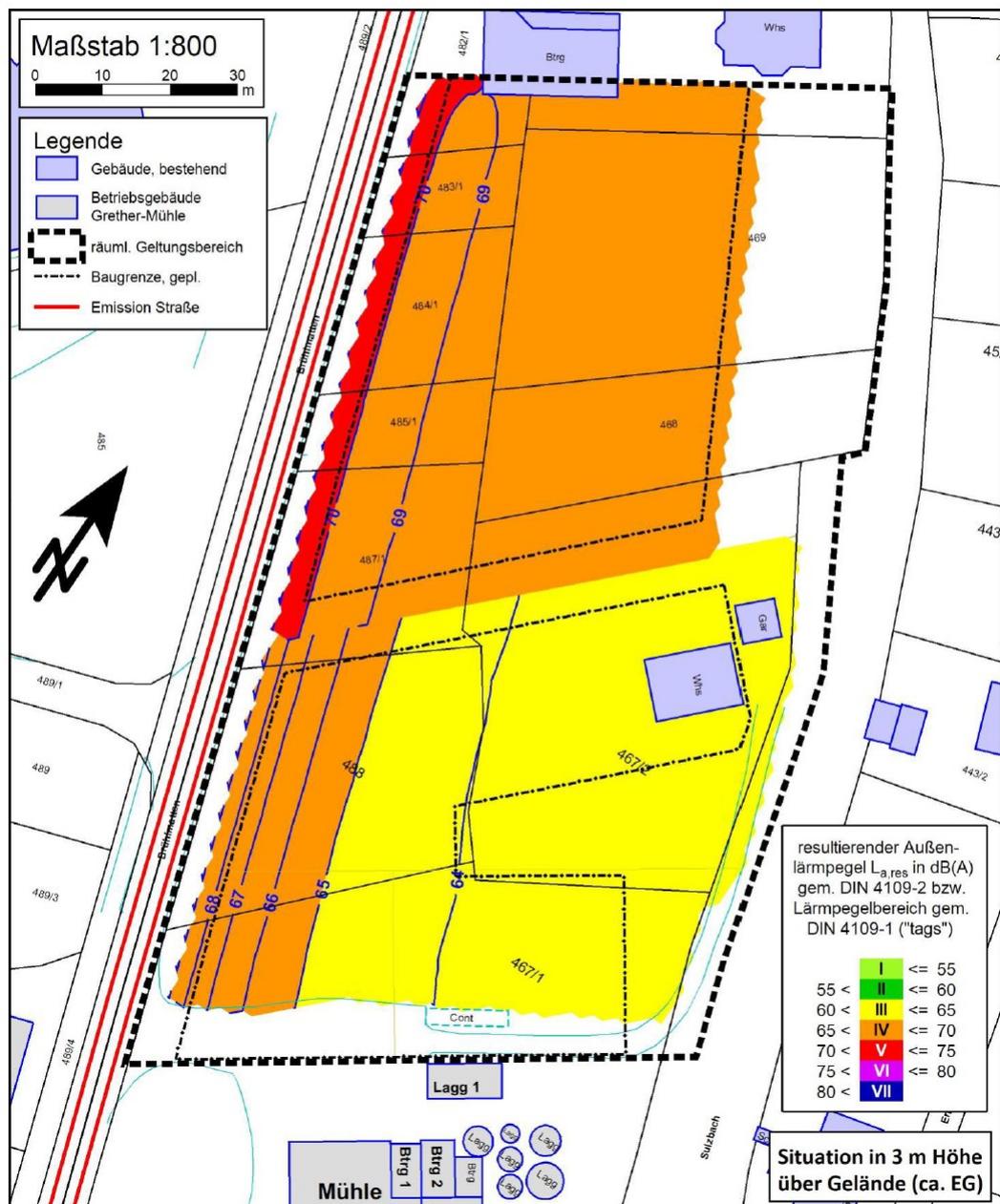
Außenlärmpegel gelten vereinfachend für alle potentiellen Geschosslagen im Plan-
 gebiet.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungs-
 verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbe-
 lastungen bestehen.

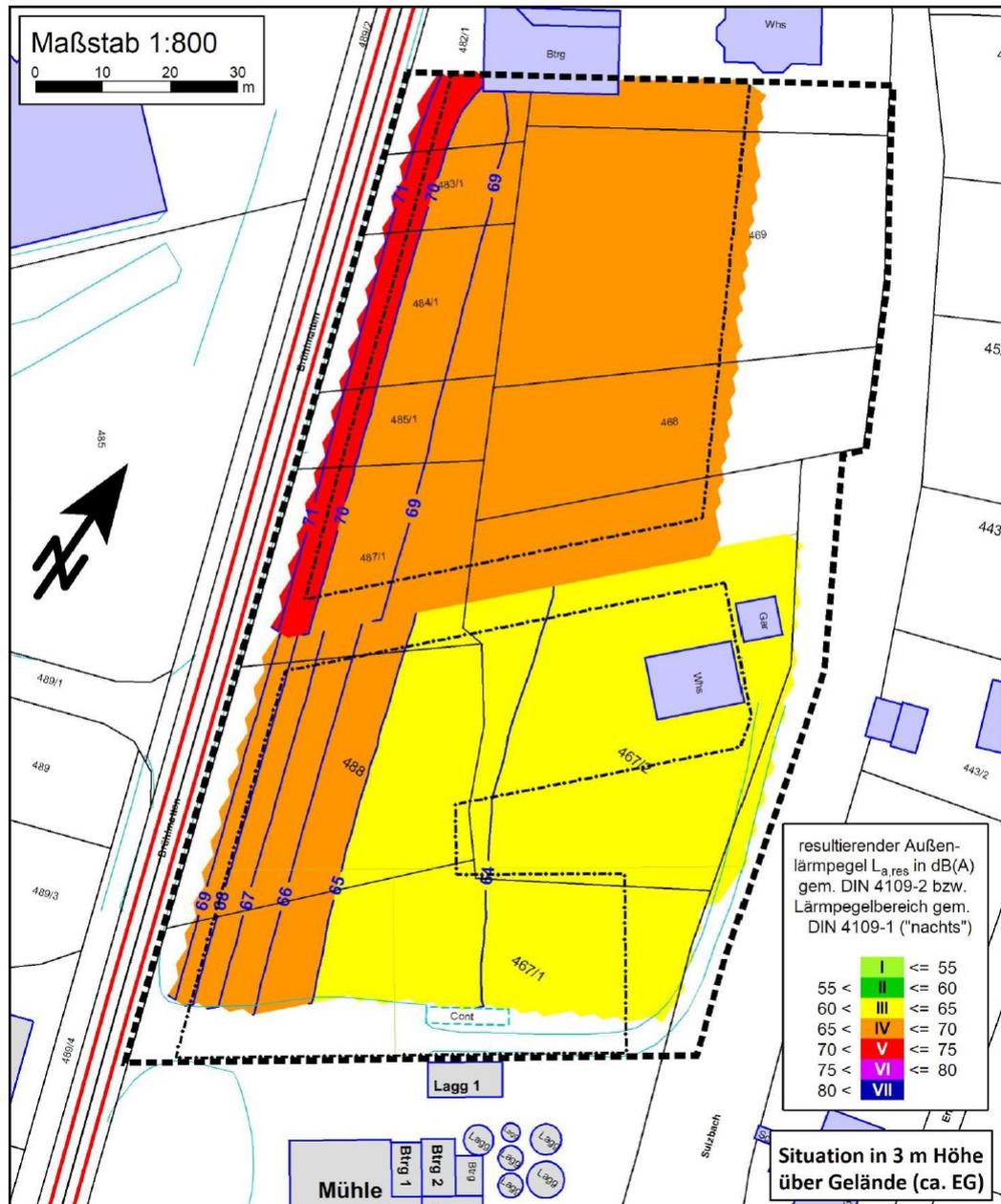
Hinweis:

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Bebauungsplan "Auf der Rüttmatte II" in Sulzburg
 - flächenhafte Darstellung der in 3 m Höhe über bestehendem Gelände (ca. EG) resultierenden
 Außenlärmpegel "tags" (Verkehrs- und Betriebslärm) gemäß DIN 4109;
 Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.4.2



Bebauungsplan "Auf der Rüttmatte II" in Sulzburg
 - flächenhafte Darstellung der in 3 m Höhe über bestehendem Gelände (ca. EG) resultierender Außenlärmpegel "nachts" (Verkehrs- und Betriebslärm) "gemäß DIN 4109; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.4.2



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer der Haupt- und Nebengebäude

- 2.1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind in einer rotbraunen bis braunen oder grauen Dacheindeckung oder mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 75% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Dacheindeckungen in schwarz oder anthrazit sind nicht zulässig.
- 2.1.1.2 Im Mischgebiet MI 1, in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich (Baufenster) im Mischgebiet MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die Dächer von Hauptgebäuden nur mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. In dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Bereich (Baufenster) im Mischgebiet MI 2 sind Dächer von Hauptgebäuden von 5° bis 45° zulässig.
- 2.1.1.3 Untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen sind von den Regelungen in Ziffer 2.1.1.1 bis 2.1.1.2 ausgenommen.
- 2.1.1.4 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.1.5 Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar. Fotovoltaik), dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.1.6 Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese sind insgesamt bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Länge der Gauben wird gemessen an der jeweiligen Gaubenaußenkante.
- 2.1.1.7 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.1.8 Carports, Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig. Die Dächer sind in einer rotbraunen bis braunen oder grauen Dacheindeckung oder mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dacheindeckungen in schwarz oder anthrazit sind nicht zulässig. Flachdächer von 0° bis 5° sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

2.3.1 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 m² zulässig.

2.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 10,5 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.3.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.4 Einfriedigungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern diese kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen. Freistehende Mauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

2.4.2 Stützmauern sind im gesamten Plangebiet zulässig. Diese dürfen jedoch eine sichtbare Höhe -vertikal gemessen zwischen Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) und Oberkante Stützmauer- von 1,5 m nicht überschreiten.

2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

2.6.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Aufschüttungen -vertikal gemessen- mindestens bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (K 4941) vorzunehmen.

2.6.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Aufschüttungen -vertikal gemessen- mindestens bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (K 4941) vorzunehmen. Maßgebend ist der Bereich zwischen Hinterkante des öffentlichen Gehwegs und der in der Planzeichnung gekennzeichneten Abgrenzungslinie für Aufschüttungen.

2.6.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Aufschüttungen -vertikal gemessen- bis maximal 0,5 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (K 4941) zulässig.

2.6.4 Ausgenommen von den in den Ziffern 2.6.1 bis 2.6.3 sind Abgrabungen für notwendige Wege, Zufahrten, Versickerungsanlagen und zur Belichtung von Untergeschossen -vertikal gemessen- bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m -horizontal gemessen- ab Gebäudekante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2.6.5 Im Mischgebiet MI 1 ist in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich eine maximale Wandhöhe von 7,0 m zulässig. Diese wird gemessen zwischen der Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

2.6.6 Höhendifferenzen zwischen zwei Grundstücken untereinander sind durch eine maximal 1,5 m hohe Stützmauer und/oder einer Böschung im Verhältnis 2:1

auszugleichen. Höhendifferenzen zu privaten Grünflächen bzw. zum offenen Mühlgraben sind nur durch eine Böschung im Verhältnis 2:1 zulässig.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit einem gedrosselten Notüberlauf in den Sulzbach zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen.

Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss dem Sulzbach zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Hinweis:

Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 HQ extrem

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist im HQ extrem-Bereich sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen –soweit wirtschaftlich vertretbar- bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Im Hinblick auf das HQ extrem sollten die entsprechenden Wasserspiegellagen von 313,2 m+NN im Süden und 312,8 m+NN im Norden bei der späteren Planung berücksichtigt werden.

3.2 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Gewässerrandstreifen, sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG folgende wasserrechtliche Verbote zu beachten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortge-bunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungs-gemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusam-menhang mit zugelassenen Anlagen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baum-pflege und Wildbisschutzmittel und
- in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Ja-nuar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteinter-vallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der um-bruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pol- lenspendenden Trachtflächen für Insekten.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

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

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein

ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.4.3 Mit Schwermetallen belastete Böden

Gemäß der durchgeführten Untersuchung ist im Plangebiet mit erhöhten Schwermetallgehalten im Boden zu rechnen. Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

Das Verwertungskonzept des nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Bodenmaterials ist mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

3.5 Grundwasser

Falls im Zusammenhang mit Gründungen von Gebäuden Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so bedürfen diese im Regelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.6 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.7 Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.8 Rettungswege für die Feuerwehr

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

3.9 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.10 Sichtfelder

Für die geplanten Zufahrten sollten die Sichtfelder (3 m auf 70 m) auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RAST 06 / RAL (2012) eingehalten werden. Die Mindestsichtfelder gemäß Richtlinie sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

3.11 Entwässerung auf die K 4941

Oberflächenwasser und Abwasser aus angrenzenden Flächen dürfen der

Kreisstraße K 4941 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden. Bei der Planung des neuen Gehweges entlang der K 4941 ist auch die Straßenentwässerung zu berücksichtigen.

3.12 Aufgrabungen und Veränderungen an der K 4941

Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 4941, insbesondere zur Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Für die Gestattung der Leitungsverlegungen in der Straße hat der Leitungsträger spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit der Straßenmeisterei Müllheim aufzunehmen und ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

3.13 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Brühlmatten mit Erdgas versorgt werden.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.14 Artenschutz

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung insbesondere im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, ist die Fällung von Bäumen und Sträuchern nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Stadt Sulzburg, den

Der Bürgermeister
Dirk Blens

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (Ausgleichsfläche F 1)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

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

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 16

Pflanzenliste für Pflanzgebote entlang der K 4941
Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen:
Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen
Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:
Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Zusammensetzung:
Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume (beispielhafte Vorschlagsliste)

Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Malus "Hillierie"	Zierapfel

Sträucher (beispielhafte Vorschlagliste)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch