

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe), § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im Mischgebiet MI wird die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Bei maximal drei Vollgeschossen (III) wird eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Diese wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der obersten Dachbegrenzungskante.

1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie Balkone dürfen die Baugrenzen auf maximal 5 m Länge um bis zu 2,5 m überschreiten.

-
- 1.4 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze und Tiefgaragen (TGA) sind ab der straßenseitigen (ostwärtigen) Baugrenze (K 4941) zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.5.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind ab der straßenseitigen (ostseitigen) Baugrenze (K 4941) zulässig.
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Sichtflächen müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von baulichen Anlagen, Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.7.3 Für die Außenbeleuchtung ist nur die Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung (LED Warmweiß) zu verwenden.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a BauGB)

1.8.1 Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgeboten, sind entlang der K 4941 („Brühlmatten“) hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus aucuparia*). Größe: 3xv Stammumfang 14-16 cm

1.8.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes bzw. Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch nachzupflanzen ist.

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 Buchstabe a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Sträucher und Bäume zulässig.

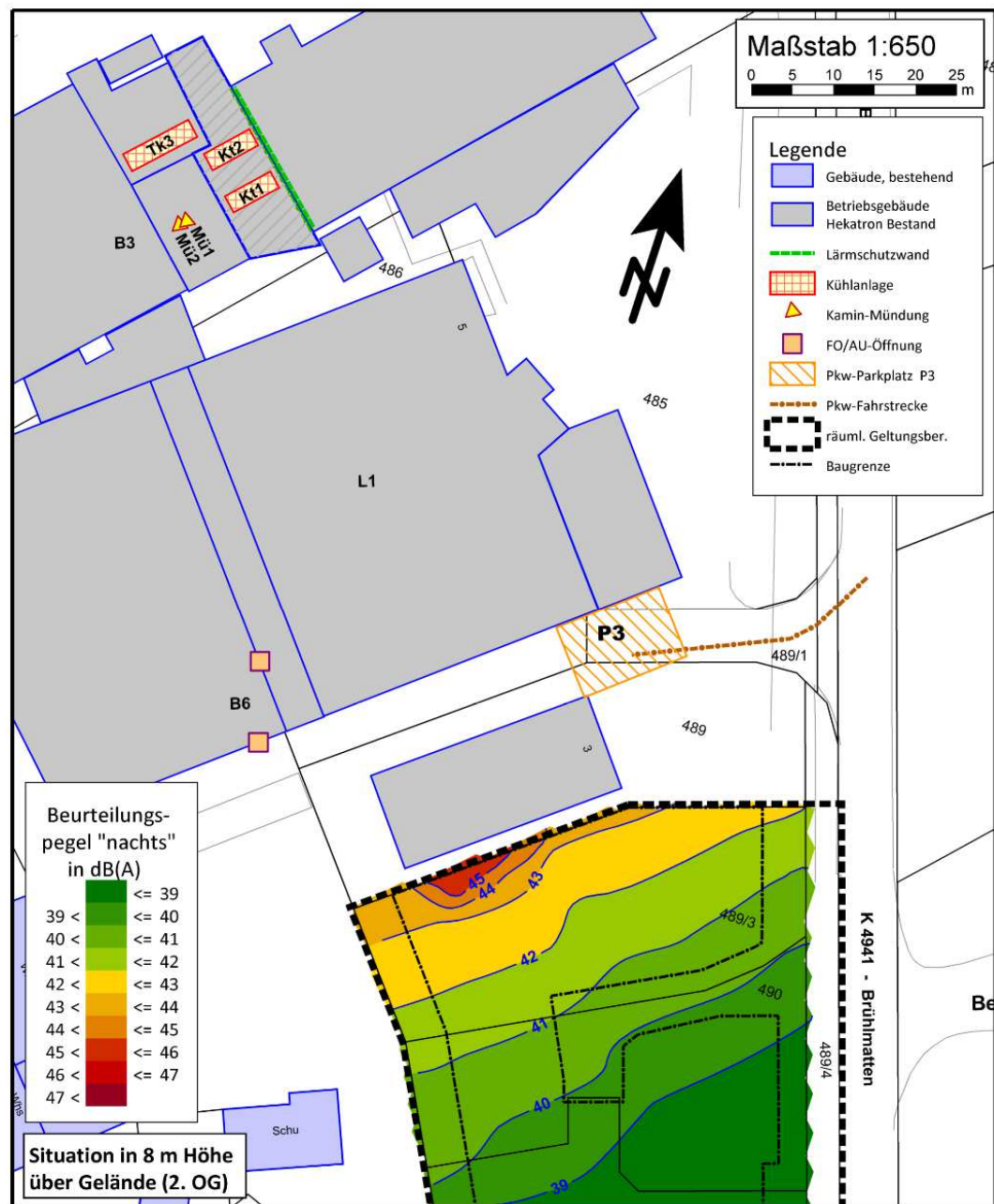
1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Schallschutz - Gewerbelärm

Als Vorkehrung zur Minderung von Schalleinwirkungen im Nachtzeitraum sind Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlafräume, Wohnräume einschließlich Wohnküchen, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) auf dem Grundstück Flst. Nr. 489/3, die zu den Grundstücken Flst. Nrn. 489 und/oder 492 orientiert sind, nicht offenbar auszuführen. Ausnahmsweise können andere Maßnahmen zur Minderung von Schalleinwirkungen (z. B. vorgehängte Fassaden) zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen dem Schutz schutzbedürftiger Räume in mindestens gleicher Weise bewirken.

Hinweis:

Im Einzelnen wird auf die gutachterliche Stellungnahme vom Büro Dr. Wilfried Jans in Ettenheim verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.



Lageplan mit flächenhafter Darstellung der durch den derzeitigen Betrieb der Fa. Hekatron in 8 m Höhe über Gelände (2. OG) verursachten Beurteilungspegel „nachts“. Siehe hierzu auch Erläuterungen gutachterliche Stellungnahme.

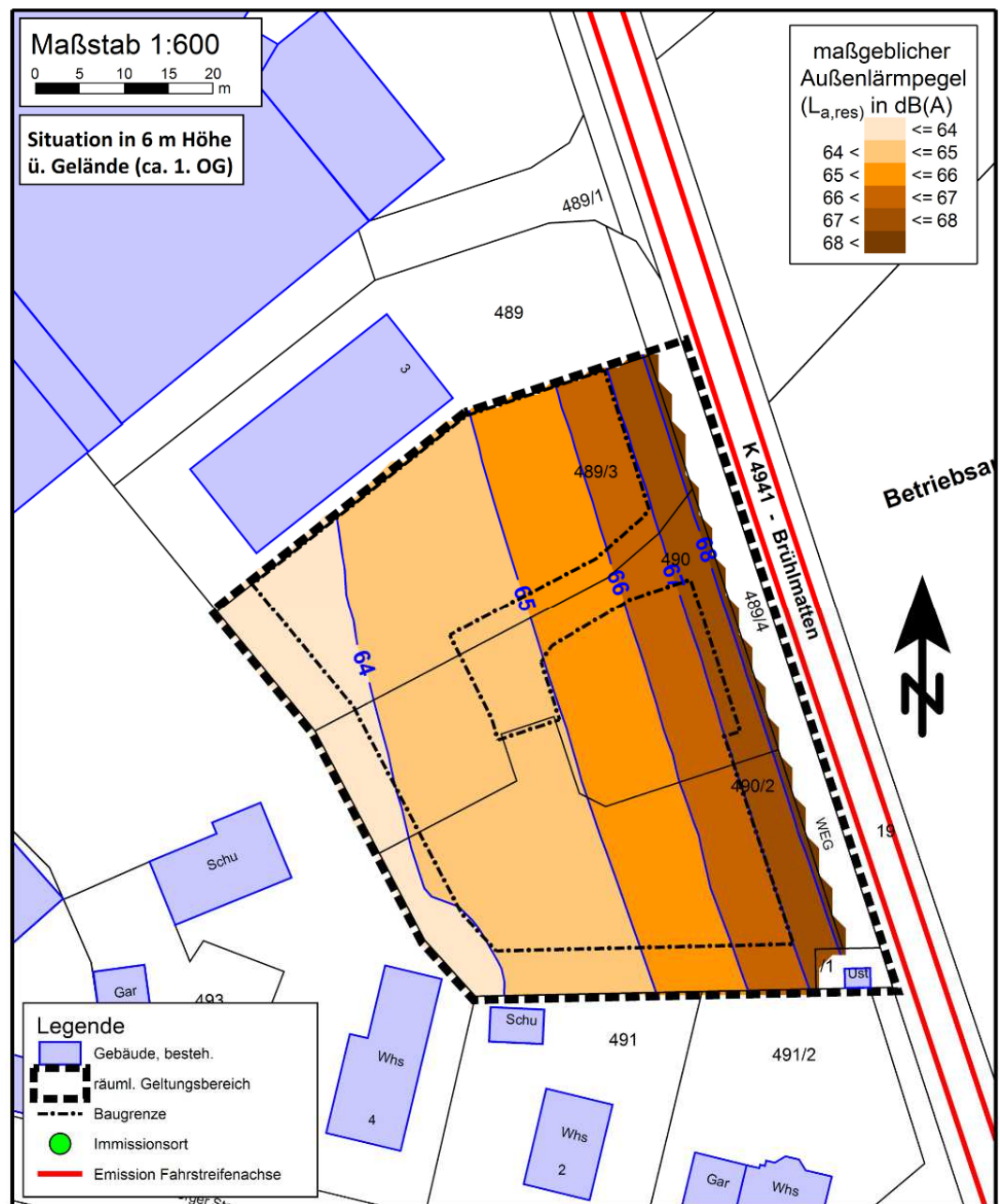
1.10.2 Passiver Schallschutz – Verkehrs- und Betriebslärm

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen eine hinreichend hohe Luftschalldämmung aufweisen. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung, d. h. der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums, erfolgt gemäß dem Verfahren der DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 bzw. Januar 2018 auf der Grundlage der in folgender Abbildung angegebenen Werte des resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels. Die Einhaltung der in DIN 4109 (2016 bzw. 2018) an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gestellten Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 (2016)

In Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) wird der maßgebliche Außenlärmpegel bzw. der resultierende Außenlärmpegel in Klassen mit einer Klassenbreite von 5 dB(A), die sogenannten "Lärmpegelbereiche", eingeteilt. Die für die Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile verschiedener Raumarten geforderten Werte werden in Abhängigkeit von der Zuordnung des betreffenden Fassadenabschnitts zu einem der Lärmpegelbereiche in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

| Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7 | | | | | | | |
|---|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| Lärmpegelbereich | I | II | III | IV | V | VI | VII |
| "Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB | bis 55 | 56 bis 60 | 61 bis 65 | 66 bis 70 | 71 bis 75 | 76 bis 80 | > 80 |
| Raumarten: | | | | | | | |
| Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,ges}$ in dB | 35 | 35 | 40 | 45 | 50 | ^b | ^b |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ in dB | 30 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | ^b |
| Büroräume ^a und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ | - | 30 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 |
| ^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. | | | | | | | |



Flächenhafte Darstellung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehrs- und Betriebslärm) gemäß DIN 4109 in 6 m Höhe über bestehendem Gelände (ca. 1.OG). Erläuterungen siehe gutachterliche Stellungnahme Büro für Schallschutz Dr. Jans.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° herzustellen.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind Farbtöne in rotbraun bis braun oder grau bis anthrazit zu verwenden. Zulässig ist auch eine extensive Dachbegrünung, wobei die Begrünung auf einer Fläche von mindestens 75% erfolgen muss. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Als Dacheindeckung sind Farbtöne in rot bis braun oder grau bis anthrazit zu verwenden. Flachgeneigte Dächer bis 5° sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachaufbauten wie Gauben, Wiederkehren, Zwerchgiebel und Giebelhäuser sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der darunterliegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.
- 2.2.2 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss –horizontal gemessen– mindestens 1,5 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.2.3 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m betragen.
- 2.2.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen bzw. öffentlichem Weg eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen bei angrenzendem Gehweg zwischen Oberkante des Weges und bei angrenzender Erschließungsstraße zwischen Oberkante der Straße jeweils an der oberen

Begrenzung der Einfriedigung.

2.3.2 Sockel und Mauern als Einfriedigung sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

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

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

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.5.1 Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und/oder eine Satellitenantenne zulässig.

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

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1 (einen) Stellplatz festgesetzt.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.2.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Abfallentsorgung

- 3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaus-
hub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen
anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z. B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.4 Umgang mit Erdaushub

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z. B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3.5 Regenwassernutzungsanlagen

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

3.6 Löschwasserversorgung

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 (zwei) Stunden kann über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten abgedeckt werden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine Leitung (DN 150) aus dem Wasserversorgungsnetz Heitersheim.

3.7 Rettungswege

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV - Feuerwehrflächen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO) ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

3.8 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sind ggf. zu entfernende Gehölze bzw. bauliche Veränderungen an Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

3.9 Naturpark „Südschwarzwald“

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. In diesem Zusammenhang sind die einschlägigen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Erschließungszone handelt, die nicht dem Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung unterliegt.

3.10 Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der K 4941

Die Pflege und der Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße K 4941 liegen in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers. Das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Radwegs sind dauerhaft freizuhalten.

3.11 Entwässerung

Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der Kreisstraße K 4941 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden.

3.12 Geologie/Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.13 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025). Auf die einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

3.14 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Straße Brühlmatten mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die entsprechende DIN wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. 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.

Stadt Sulzburg, den

Der Bürgermeister
Dirk Blens

fsp.stadtplanung

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