

Für den Änderungsbereich gelten neben den planzeichnerischen Festsetzungen folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

**Hinweis: Die bisherigen planungsrechtliche Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) sowie die Gestaltungsvorschriften (örtlichen Bauvorschriften) des bestehenden Bebauungsplans „Salzmatten-Bauerten“ vom 14.09.1978 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung finden für den Änderungsbereich keine Anwendung mehr.**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 3 BauNVO)**

#### Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

#### 1.2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 6,5 m festgesetzt. Diese wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße („Im Wachental“) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Firsthöhe (FH) auf 9,0 m fest-

gesetzt. Diese wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße („Im Wachtal“) und der oberen Dachbegrenzungskante (First) an der Mitte des Gebäudes.

**1.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

1.1.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.2 Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.3 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Hinweise:

Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.2 KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

1.2.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der speziell festgesetzten Zone (GA, CP) zulässig. Garagen müssen bei senkrechter Zufahrt von der jeweiligen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5 m als Stauraum einhalten.

Als Carports gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.2.2 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße „Im Wachtal“ und der nördlichen Baufensterflucht und zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße „Neubergweg“ und der westlichen Baufensterflucht zulässig.

**1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser (Wohngebäude) wird auf max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt.

**1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Das im Plan durch Sichtdreieck gekennzeichnete Sichtfeld ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen wie baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

**1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.5.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.5.2 KFZ-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.

**1.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

1.6.1 Bei Neubauvorhaben sind pro Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum oder 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.6.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweise:

Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, oder graue bis anthrazitfarbene nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Zulässig als Eindeckung sind auch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren).
- 2.1.4 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig.
- 2.1.6 Dachaufbauten wie Gauben sind nur ab einer Dachneigung ab 30° und nur bis zu 50% der darunterliegenden Wandlänge zulässig.
- 2.1.7 Der Abstand von Dachaufbauten wie Gauben zu den Ortgängen muss – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.8 Der Abstand von Dachaufbauten wie Gauben zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.9 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet sowie reflektionsarm und somit blendfrei auszugestalten. Diese dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.10 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.

### **2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

maximal 0,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße.

2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.2.3 Für Hecken dürfen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) nur heimische Laubgehölze wie z.B. Hainbuche (*Carinus betulus*), Fagus sylvatica (Rotbuche), Liguster (*Ligustrum vulgare*) verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.

2.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

### **2.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.4.1 Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig.

2.4.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

### **2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksflächen betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

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, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N. (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.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 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 nicht zulässig.
- 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

##### **3.2.2 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.

### **3.3 Löschwasserversorgung**

Für den Änderungsbereich ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

### **3.4 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der 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.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

### **3.5 Hydranten**

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

### **3.6 Quellenschutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025). Die einschlägigen Bestimmungen sind daher zu beachten.

### **3.7 Stellplatzsatzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salzmatten Bauerten“ incl. Änderungsbereich, gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg. Dabei sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze herzustellen.

### **3.1 Geologie**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäne lössführende Fließerde unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 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, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

### **3.2 Erdgasversorgung**

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Erdgasnetzanschlüsse für die angrenzenden Wohngebäude. Diese müssen im Zuge einer Bebauung umverlegt werden. Diese Maßnahme ist mindestens 8 Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.

Das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Leitungsnetz 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 DIN 18012 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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser



**PFANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE (AUSWAHL)**

Pflanzenliste für Pflanzgebote auf privaten Grundstücken:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohn- apfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Heimische Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel

Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Solitär- und Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche