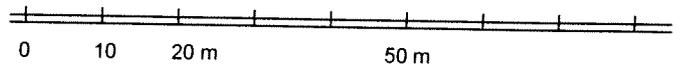




Stadt Staufen OT Grunern  
BPL "Schliermatten-Etzmatten Friedhof"  
Überlagerungsbereich bestehender  
Bebauungsplan "Schliermatten-Etzmatten"  
vom 30.07.1969 (Satzung)



Plandatum: 29.06.2011  
Bearbeiter: Schill  
Projekt-Nr: S-10-090

M. 1 / 1000  
Im A3-Format

**fsp.stadtplanung**



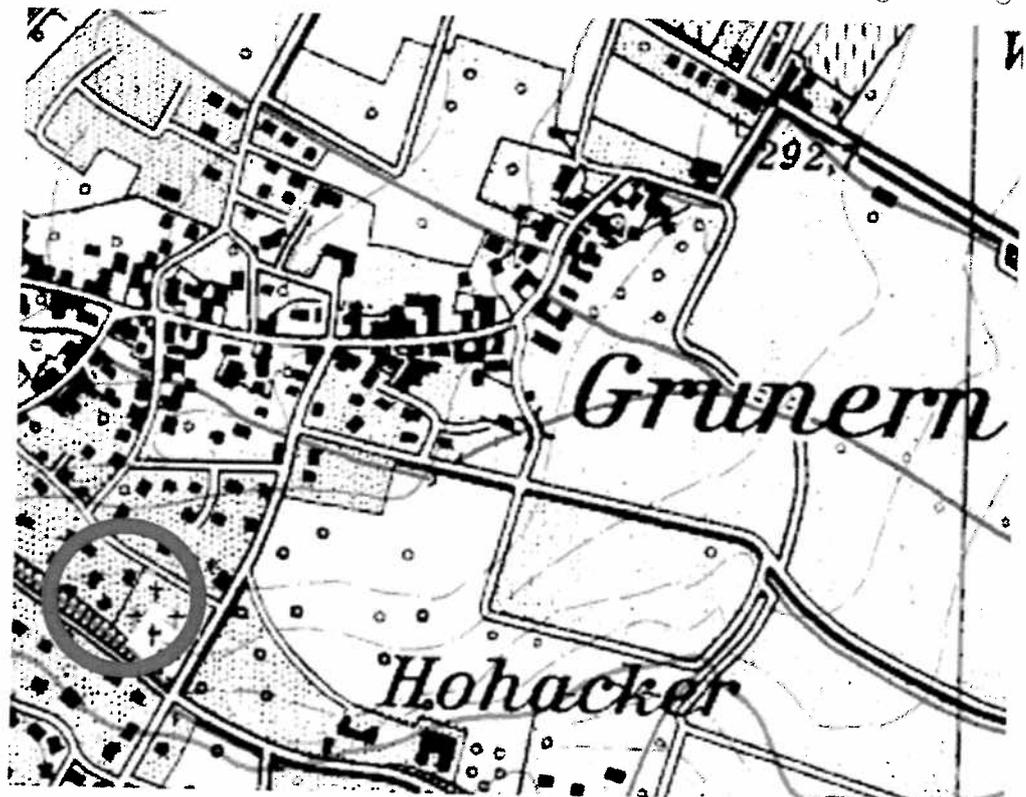
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



Stadt Staufen i.Br.  
Ortsteil Grunern

Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Schliermatten – Etmatten Friedhof“

Stand: 29.06.2011  
Fassung: Satzung



Inhalt:  
Satzung  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung

**fsp.stadtplanung**

Fähle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761 136875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

# **Stadt Staufen im Breisgau**

## **SATZUNGEN**

über

- a) **den Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen im Breisgau hat am 29.06.2011

- a) den Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“
  - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“
- ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 29.06.2011). Durch den Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schliermatten - Etmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1960 überlagert.

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 29.06.2011.
  - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 29.06.2011.
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.2011.
  - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 29.06.2011.
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 29.06.2011 mit artenschutzrelevanter und ökologische Bewertung durch das Büro Fluvalis.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“ überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Schliermatten – Etmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) außer Kraft.

Stadt Staufen, den 29. Juni 2011

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**Hinweise:**

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB unbeachtlich und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt 79219 Staufen im Breisgau unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 79219 Staufen im Breisgau geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79129 Staufen im Breisgau übereinstimmen.

Staufen im Breisgau, den 01.07.2011

(Michael Benitz, Bürgermeister)



**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 vom 07.07.2011

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 07.07.2011 in Kraft getreten.  
Staufen im Breisgau, den 07.07.2011

(Michael Benitz, Bürgermeister)



## 1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Staufen i.Br. beabsichtigt ein im Ortsteil von Grunern gelegenes Grundstück (Flst. Nr. 1960), insbesondere vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer angemessenen Bebauung zuzuführen.

Das Grundstück liegt im Osten von Grunern in direkter Nachbarschaft zum Friedhof und wurde ehemals als Garten genutzt, liegt jedoch schon seit einigen Jahren brach.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten“ von 30.07.1969 (Satzung) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes sind aus heutiger Sicht nicht mehr anwendbar und zum Teil zu unbestimmt, so dass -basierend auf den aktuellen Rechtsgrundlagen- ein eigenständiger Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt wird.

Im Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Technik wurden insgesamt zwei mögliche Bauungsvarianten diskutiert. Dabei waren folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: Die Einhaltung des Pietätsabstandes gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg von 10 m zwischen geplanter Bebauung und dem Friedhofsgrundstück und der einzuhaltende Gewässerrandstreifen von 5 m im Süden des Plangebiets.

Basierend auf dem favorisierten Entwurf für insgesamt drei Einzelhäuser, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes geschaffen werden.

Im Einzelnen werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von drei Einfamilienhäusern
- städtebauliche Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbestand
- ökonomische Erschließung mit Anbindung an die bereits bestehende Straße
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

## 2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Grundstück Flst.Nr. 1960 im Ortsteil Grunern. Es hat eine Flächengröße von 1726 m<sup>2</sup> und wird im Norden durch die Straße „In den Schliermatten“, im Süden durch den „Viehlägerbach“ und im Osten durch den Friedhof begrenzt. Im Westen grenzen weitere Wohnbaugrundstücke an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 3 VERFAHREN

### 3.1 Verfahrensart

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

## BEGRÜNDUNG

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten Friedhof“ dient der Nachverdichtung und liegt im bebauten Innenbereich von Grunern, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 1726 m<sup>2</sup> und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubare Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Mit dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

### **3.2 Verfahrensdaten**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 29.09.2010                 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Schliermatten – Etmatten Friedhof“                    |
| 30.03.2011                 | Offenlagebeschluss des Gemeinderats der Stadt Staufen i.Br.  |
| 18.04.2011 –<br>17.05.2011 | Durchführung der Offenlage: Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB                              |
| 29.06.2011                 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung |

### **3.3 Überlagerung von Bebauungsplänen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schliermatten – Etmatten Friedhof“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten“ vom 30.07.1969 im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 1960 überlagert. Dieser tritt für den Überlagerungsbereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schliermatten – Etmatten Friedhof“ außer Kraft.

## **4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

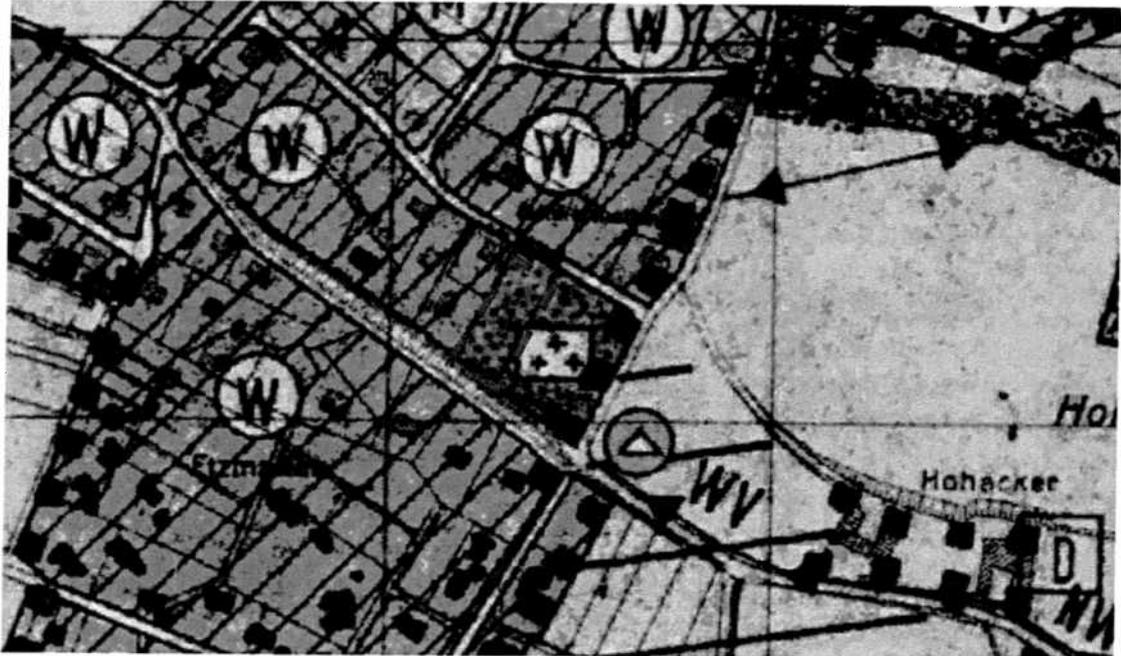
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan sieht nun entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes für den Umgebungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Da der Bebauungsplan im be-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 9

schleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist vorgesehen, die Darstellung in diesem Bereich im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung zu berichtigen. Die städtebauliche Ordnung wird durch diese Änderung nicht negativ beeinflusst.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



## **5 INHALTE**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Vorgesehen ist, unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung, das Plangebiet einer angemessenen Wohnbebauung mit insgesamt drei Einzelhäusern zuzuführen.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Form von Einzelhäusern mit Satteldächern, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Areal harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Nutzungskonzeption, der Bebauung der angrenzenden Gebiete sowie der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schliermatten – Etmatten“ wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Grundsätzlich sollen in diesem Gebietsbereich alle in § 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sein.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (5,0 m), maximale Firsthöhe (9,0 m) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. Damit wird gewährleistet, dass sich die Bebauung an der baulichen Umgebung orientiert und sich so in die bauliche Umgebung einfügt. Die maximal überbaubare Grundstücks-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 9

fläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das einzelne Gebäudevolumen durch das jeweilige, grundstücksbezogene Baufenster, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung ausreichend definiert ist.

Durch die geplante Maßnahme mit insgesamt drei Gebäuden wird zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung Rechnung getragen, zum anderen entstehen ausreichend Grünflächeanteile, so dass sich die Bebauung in sinnvoller Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Grunern einfügt.

Damit die Gebäude nicht zu dominant in Erscheinung treten, wird das Bauvolumen durch die in ihrer Größe begrenzten grundstücksbezogenen Baufenster, durch die Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen, der Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der möglichen Dachform definiert.

Neben diesen Festsetzungen sollen geringfügige Überschreitungen der Baufenster durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker ermöglicht werden. Diese dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten. Diese Bauteile sind jedoch im einzuhaltenden Pietätsabstand von 10 m zur Grundstücksgrenze des Friedhofs nicht zulässig.

Die Stadt Staufen möchte durch das Zulassen der Wintergärten die Nutzung der solaren Einstrahlung fördern, so dass die Energiebilanz der Gebäude sowie die Wohnqualität verbessert werden können. Entsprechend sind bei Baugrenzen die nach Süden und Südwesten orientiert sind, Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf jedoch nur maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Darüber hinaus wird die Anlage von Nebengebäuden deutlich beschränkt. Diese sollen nur innerhalb der Baufenster und/oder Flächen für Garagen und Carports (GA,CP), zulässig sein. Damit wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine allzu große Versiegelung der jeweiligen Gartenfläche ausgeschlossen und entsprechende Grünanteile gesichert. Auch die Beschränkung der Höhe dieser Nebengebäude auf max. 3,5 m zielt darauf ab, dass kleine, untergeordnete Bebauungen in den Gartenbereichen entstehen, so dass eine übermäßige Verdichtung des Plangebiets vermieden wird.

### **5.4 Beschränkung der Wohnungen**

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. eine Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

### **5.5 Pietätsabstand**

Besondere Beachtung erfordert die Nähe des Plangebietes zum angrenzenden Friedhof (§ 3 BestattG, Landesrecht Baden-Württemberg). Hierbei ist nach den aktuellen Vorschriften ein Abstand der Bebauung zur Grenze des Friedhofareals von 10 m einzuhalten. Die Baufenster wurden dementsprechend angeordnet und entsprechende Festsetzungen zu möglichen Standorten von Garagen, Carports sowie anderen Nebengebäuden gewählt.

## 5.6 Baugestaltung / Örtliche Bauvorschriften

Ziel ist, dass sich die geplante Bebauung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in die bestehende bauliche Umgebung einfügen soll. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen, auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen.

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten wird für das reine Wohngebiet als einzig zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° definiert. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert werden. Die Wahl der zulässigen Dachneigung trägt v.a. der umgebenden Bebauung Rechnung.

Nebengebäude und Garagen können auch mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von weniger als 10° sind diese jedoch extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits den Grundstückseigentümern eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das ortstypische Erscheinungsbild von Grunern gewahrt.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ebenso ausgeschlossen wie glänzende und reflektierende Materialien, so dass sowohl das Ortsbild, als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Die Stadt Staufen i.Br. fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und um entlang der privaten Erschließung der Hinterlieger zu hohe Einfriedigungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass deren Höhe von 0,8 m in diesen Bereichen nicht überschritten werden darf. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die Bewohner in einer angemessenen Weise gegeneinander abgrenzen und ihren privaten Freiraum schützen können, zum anderen wird eine tunnelartige Wirkung des Straßenraumes vermieden. Darüber hinaus werden Mauern und Sockel ebenfalls in ihrer maximalen Höhe definiert, um zu massive Einfriedigungen zu vermeiden.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Darüber hinaus sind die Anlagen farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges In-Erscheinungtreten dieser Anlagen zu vermeiden.

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 9

### **5.7 Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „In den Schliermatten“ von Norden über eine private Erschließungsstraße mit 4,0 m Breite, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

Zur Sicherheit beim Einfahren in die Straße „In den Schliermatten“ wird ein entsprechender Bereich von einer Bebauung und Bepflanzung freigehalten, so dass eine freie Sicht auf diese Straße gewährleistet ist.

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen getroffen.

Die möglichen Standorte für die Garagen und Carports sind auf den Grundstücken so angeordnet, dass sie in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hauptgebäuden errichtet werden, so dass eine bauliche Einheit entsteht und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden kann. Offene Stellplätze dagegen sind auf den Grundstücken in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, so dass hier die gartenbauliche Nutzung gesichert ist.

### **5.8 Grünordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Siedlungsgebietes von Grunern. Um eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Darüber hinaus sind die bestehenden Bäume und Sträucher im Süden des Plangebietes durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens geschützt, so dass die ökologisch hochwertigen Strukturen erhalten werden können. Die Festsetzung als Gewässerrandstreifen sowie der Verweis auf die geltenden Bestimmungen im Bereich des Wassergesetzes von Baden-Württemberg dienen zum Schutz der bestehenden Strukturen, sowie der Information der Bauherren, welche Maßnahmen in diesem Bereich zulässig sind. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des Baches zur Pflege durch diese Festsetzung gesichert.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf die eigentliche Bebauung minimiert. Die zusätzlichen Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten, so dass das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin hier versickern kann.

## **6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskerns von Grunern. Heute ist das Grundstück eine Brachfläche, die aufgrund der früheren Nutzung als Kleingärten und der jahrelangen fehlenden Nutzung teilweise verwildert ist. Verschiedene alte Obstbäume

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 9

haben sich entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zusätzlich eine Versiegelung vorbereitet. Unter der Berücksichtigung der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Forcierung der Innenentwicklung zugunsten eines Verzichts auf die Ausweisung von Bauflächen in den Außenbereichen ist die geplante Bebauung zu befürworten.

Die Widernutzung einer innerörtlichen Brachfläche und die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen der angemessenen Entwicklung an diesem Standort Rechnung. So werden die im Süden des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Viehlegerbach stehenden, standortgerechten Bäume und Sträucher geschützt und das Plangebiet mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Wenn möglich, sollen die bestehenden Obstbäume erhalten werden. Zusätzlich sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen sowie Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen, so dass die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden kann.

### Vögel und Fledermäuse

Durch die vorhandene Biotopstruktur mit einem teilweise älteren Obstbaumbestand sind die Belange des Artenschutzes insbesondere im Hinblick auf Vögel zu untersuchen und zu bewerten. Zu diesem Thema hat eine entsprechende Untersuchung durch das Büro Fluvialis in Ballrechten Dottingen stattgefunden. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Potential des Grundstückes hinsichtlich vorkommender Arten als mittel einzustufen ist, da der vorhandene Baumbestand nur aus kleinen bis mittelgroßen Bäumen besteht und diese keine großen offenen Höhlungen aufweisen. Außerdem liegt das Grundstück in einem ökologisch gut strukturierten Umfeld (vom Ortsrand nur durch den Friedhof getrennt, zahlreiche Gärten mit älterem Baumbestand), so dass ihm keine herausragende biotopvernetzende Funktion zukommt.

Über diese erste Grobabschätzung hinaus wurde parallel zur Offenlage durch das Büro Fluvialis eine genauere Untersuchung vorgenommen. Das Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen und ökologischen Bewertung wird im Folgenden dargestellt:

*Eine Begehung des Grundstückes erfolgte am Nachmittag des 23.05.2011.*

*Das Grundstück grenzt an der Südseite an den Bach. Entlang des Bachufers befindet sich ein dichter Vegetationssaum aus Bäumen und Büschen, dessen Kronen den Bach überdecken. Der Bach verläuft in diesem Abschnitt stark beschattet und weitgehend naturbelassen. Um diesen Zustand zu erhalten, sollte der Gewässerrandstreifen auf der Südseite des betrachteten Grundstückes mindestens 5 m Breite haben. Die dort vorhandenen Gehölze sollten nach Möglichkeit erhalten und entwickelt werden.*

*Im Norden grenzt an diesen Gehölzsaum eine Zone aus bis zu 2 m hohem Brombeergestrüpp und Brennesseln an, durchsetzt von einzelnen schwachen Bäumen und Büschen. Diese Zone hat als Rückzugsgebiet und Habitat für Kleinsäuger und Vögel während der Vegetationsperiode eine besondere Bedeutung. Amsel, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Haussperling, Buchfink und Elster konnten bei der Begehung dort festgestellt werden.*

*Die nördlichen 2/3 des Grundstückes wurden im vergangenen Winter bereits vom Gestrüpp befreit. Dort wachsen Himbeeren und Gras. Dort befinden sich auch die meisten der 8 größeren Obstbäume (vor allem alte Apfelsorten), in denen Baumhöhlen vorkommen könnten. Diese Bäume wurden eingehend mit Hilfe einer Leiter auf das Vorkommen von Höhlungen untersucht. 3 Bäume wiesen keine Höhlen auf, zwei davon sind stark mit Efeubewachsenen. In einem Efeubewachsenen Baum ist eine Höhle, die aber für Vögel und Fledermäuse zu klein ist.*

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 9

*Die anderen 4 Bäume hatten Höhlungen, die für Vögel und Fledermäuse relevant sein konnten. Diese Höhlen wurden optisch und mit Hilfe eines Endoskopes auf mögliche Bewohner untersucht. Es konnten weder brütende Vögel, noch alte Vogelnester noch anwesende Fledermäuse nachgewiesen werden. In einer Höhle (ehemalige Spechthöhle) war ein Volk von Wildbienen. Die Höhlen sind teilweise durch Spechte angelegt worden, überwiegend aber durch ausgefallene Verletzungen entstanden. Sie sind überwiegend potentiell für brütende Vögel und teilweise auch für Fledermäuse geeignet.*

*Da nicht auszuschließen war, dass von Fledermäusen bewohnte Höhlen übersehen wurden, erfolgte eine abendliche Kontrolle des Geländes mit Hilfe eines Ultraschall-detektors. Damit können Fledermäuse, die das Gelände überfliegen und vor allem solche, die ihre Wohnhöhlen verlassen, gut geortet werden. Diese Kontrolle am Abend des 24.05. ergab keine Nachweise von Fledermäusen in den vorhandenen Bäumen. Lediglich wenige Zwerg- oder Rauhhautfledermäuse nutzten die Gehölze zu Nahrungsflügen und in der Ferne war wiederholt ein Großer Abendsegler zu hören.*

*Fledermäuse sind streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz und Vögel sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützt. Die Untersuchungen am 23. und 24.05.2011 ergaben keine Nachweise von Vorkommen brütender Vögel in den Bäumen und keine Vorkommen von Fledermäusen. Allerdings ist sehr wahrscheinlich, dass sowohl Amseln als auch Rotkehlchen in den dichten Gehölzen auf dem Grundstück brüten. Weiterhin dient das Grundstück in seinem derzeitigen relativ naturnahen Zustand Fledermäusen als Jagdgebiet.*

*Das Grundstück hat durch seinen anthropogen wenig beeinflussten, "ungepflegten" Zustand und der dort vorherrschenden "Wildnis" eine erhöhte ökologische Bedeutung. Die noch weitgehend gesunden Obstbäume sollten bei einer Bebauung nach Möglichkeit erhalten werden, ebenso wie der Gehölzsaum am Bachufer. Weiterhin sollten aus natur- und artenschutzrelevanten Gründen während der Vegetationsperiode keine Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind solche Arbeiten vom 1. März bis zum 30. September ohnehin verboten.*

Dieser Bewertung entsprechend wird der Gewässerrandstreifen als solcher festgesetzt. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, welche Bäume im Einzelnen erhalten werden können und auch wie weit der Strauchbestand im Süden des Plangebiets in die Planungen integriert werden kann. In die Bebauungsvorschriften wird darüber hinaus ein Hinweis aufgenommen, der sowohl auf den Umgang mit den zu erhaltenden Bäumen während der Baumaßnahmen als auch auf den Zeitraum für die Baumfällarbeiten hinweist.

### 7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt von der bestehenden Straße „In den Schliermatten“ von Norden.

### 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Räumlicher Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 1.726 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohnfläche	ca. 1.595 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	ca. 131 m <sup>2</sup>

### 9 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Stadt Staufen i.Br. entstehen durch die Entwicklung des Baugebietes keine Erschließungskosten.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 9

**10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das Grundstück ist Eigentum der Stadt Staufen i.Br.. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

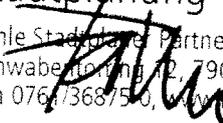
Staufen i.Br., den 29. Juni 2011

  
Michael Benitz  
Der Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

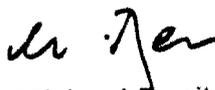
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/368750, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

  
Der Planverfasser

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten Friedhof“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.06.2011 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.07.2011

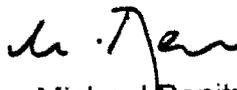
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten Friedhof“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 07.07.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 07.07.2011

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



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

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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

#### **Reines Wohngebiet WR** (§ 3 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

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

Im reinen Wohngebiet (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

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

1.3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) wird die maximale Traufhöhe auf 5,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.3.2 Im reinen Wohngebiet (WR) wird die maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der obersten Dachbegrenzungskante und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

### 1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten. Eine Überbauung der Baugrenzen in den Pietätsabstand von 10 m zur Grundstücksgrenze des Friedhofs ist nicht zulässig.

Kanten  
Grenze  
Mauerwerk  
Grenze  
Fahrbahnrand

- 1.4.2 Bei Baugrenzen nach Süden und Südwesten sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 1.5 Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den ausgewiesenen Zonen (GA/CP) zulässig. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.2 Offene Stellplätze sind nur zulässig im Bereich zwischen der Erschließungsstraße oder der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche und der rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen (Erschließungsstraße „In den Schliermatten“ und Fläche mit Geh- Fahr-Leitungsrecht) liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.6 Nebengebäude**
- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen Standorten für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig.
- 1.6.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.  
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf max. eine Wohnung beschränkt.
- 1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
- 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 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.
- 1.10.2 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.11 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

- 1.11.1 Pro Grundstück sind mindestens 1 standortheimischer, hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) oder Laubbaum und 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artempfehlung und Größe siehe Pflanzenliste im Anhang.  
Hinweis: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.
- 1.11.2 Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laub- oder Obstbaum nachzupflanzen.
- 1.12 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- 1.12.1 Im Gewässerrandstreifen dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig. Darüber hinaus dürfen im Gewässerrandstreifen keine Auffüllungen oder Abgrabungen vorgenommen werden. Zur Unterhaltung und Pflege des Gewässers und des Uferbereichs muss die Längszugänglichkeit des Baches jederzeit sichergestellt bleiben.
- 1.12.2 Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35°-45° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

### **2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)**

- 2.2.1 Für die Dacheindeckung sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende

Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig.

### **2.3 Dachaufbauten**

- 2.3.1 Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.
- 2.3.2 Der Abstand von Dachaufbauten 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.
- 2.3.3 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.3.4 Dacheinschnitte und Negativbauten sind nicht zulässig.
- 2.3.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

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

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und/oder entlang der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche (private Erschließungsstraße) maximal 0,80 m betragen. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

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

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

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

- 2.6.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig.
- 2.6.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

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

- 2.7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mind. 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen.
- 2.7.2 Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **3 HINWEISE**

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

Der Friedhof Grunern mit Umfassungsmauer und Kapelle ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Bei Arbeiten auf den Grundstücken sowie beim Anlegen der privaten Erschließungsstraße parallel zur Friedhofsmauer ist darauf zu achten, dass diese nicht in ihrer Substanz oder Standsicherheit beeinträchtigt wird.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere 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 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.

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.

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

### **3.3 Baumfällungen und Schutz der Vegetation**

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

Baumfällungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

### **3.4 Abfallentsorgung**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet 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 Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

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.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

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.

### **3.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 55) auszuführen.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen der Stadt Staufen vom 22. Mai 1996.

**3.7 Telekom**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Kabel erforderlich.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg.

**3.8 Badenova**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Senkelgasse, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

**3.9 Energiedienst Netze GmbH**

Die elektrische Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung aus dem vorhandenen Ortsnetz im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Wir benötigen eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen. Ansprechpartner ist unser Projektbetreuer Herr Markus Kraus (Tel. 07623/92-6122).

**3.10 Geotechnik**

Als Baugrund werden z. T. setzungsempfindliche Talablagerungen oder Hanglehm über z.T. sulfathaltigen Keuper-Festgesteinen erwartet. Es wird daher objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Staufen i.Br., den **29. Juni 2011**

  
Michael Benitz  
Der Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

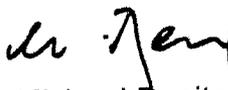
  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 17, 79108 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten Friedhof“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.06.2011 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.07.2011

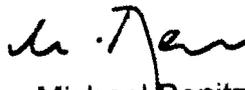
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten Friedhof“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 07.07.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 07.07.2011

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**Pflanzenliste für Pflanzgebote nach LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

**Bäume und Sträucher für private Grundstücke**

**Bäume:**

**Acer campestre**  
**Carpinus betulus**  
Frangula alnus  
**Prunus avium**  
Prunus padus  
Sorbus torminalis

**Feldahorn**  
**Hainbuche**  
Faulbaum  
**Wildkirsche**  
Traubenkirsche  
Elsbeere

**Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten**

**Sträucher:**

**Cornus sanguinea**  
**Corylus avellana**  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
**Euonymus europäus**  
**Ligustrum vulgare**  
Lonicera xylosteum  
**Prunus spinosa**  
Rhamnus cathartica  
**Rosa canina**  
Rosa rubiginosa  
**Salix alba**  
Salix caprea  
Salix cinera  
**Salix purpurea**  
**Salix rubens**  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
**Viburnum lantana**  
Viburnum opulus

**Roter Hartriegel**  
**Hasel**  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
**Pfaffenhütchen**  
**Liguster**  
Heckenkirsche  
**Schlehe**  
Kreuzdorn  
**Hundsrose**  
Weinrose  
**Silber-Weide**  
Sal-Weide  
Grau-Weide  
**Purpur-Weide**  
**Fahl-Weide**  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
**Wolliger Schneeball**  
Gemeiner Schneeball