

Stadt Staufen i.Br.

## 5. Bebauungsplanänderung und örtliche Bauvorschriften sFalkenstein II%

Stand: 27.01.2016  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**Inhalt:**  
Satzung  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Anlage

**fsp**.stadtplanung

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

## SATZUNGEN

**der Stadt Staufen i.Br. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB über**

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Falkenstein III“**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Falkenstein III“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat in der öffentlichen Sitzung am 27.01.2016

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Falkenstein III“ sowie
- b) den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Falkenstein III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### § 1

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan „Falkenstein III“ der Stadt Staufen i.Br. mit Satzung vom 19.05.1976 in der Fassung der letzten Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 20.01.2016

- b) Gegenstand der 5. Änderung sind ferner die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans sFalkenstein II%in der Fassung der letzten Änderung.

## § 2

### Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 20.01.2016
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1916 und 2835 (Teil) geändert.
  - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich neu erlassen.
- b) Nach Maßgabe der Begründung vom 20.01.2016
- werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der letzten Änderung finden für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr.

## § 3

### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 20.01.2016
  2. den neu erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom 20.01.2016
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vom 20.01.2016  
Beigefügt sind
- c) die gemeinsame Begründung vom 20.01.2016
- d) der Bericht über die geotechnischen Untersuchungen (Geotechnisches Institut Weil am Rhein) vom 31.03.2015

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

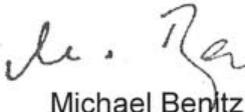
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 5

### Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Falkenstein II“ der Stadt Staufen i.Br. sowie die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Falkenstein II“ vom 19.05.1976 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung finden für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr.

Stadt Staufen i.Br., den 03. Feb. 2016

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 03.02.2016

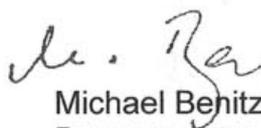
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Die 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.02.2016

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



Nutzungsschablone

TH. max.= 7,0 m  
FH max.= 11,0 m

WR	II
GRZ 0,4	-
DN 20°-35°	ED

max. 3 WE pro Einzelhaus  
max. 2 WE pro Doppelhaushälfte

5. Bebauungsplanänderung  
"Falkenstein II"

ausgefertigt: 03. Feb. 2016

rechtswirksam: 04. Feb. 2016

Michael Benz  
Bürgermeister  
Staufen i.Br., den 04. Feb. 2016



WR

Stiegeler

Ergänzung Legende

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Hauptfirstrichtung

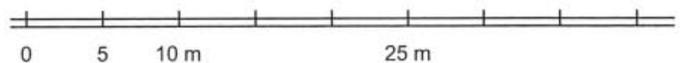
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
Siehe Ziffer 1.11 planungsrechtliche Festsetzungen.

Stadt Staufen i.Br.



5. Bebauungsplanänderung  
"Falkenstein II"

Deckblattbereich



Planstand: 20.01.2016

Projekt-Nr: S-14-132

Bearbeiter: Schill

20-01-20 Deckblatt (15-12-09).dwg

M. 1 / 500

Im A4-Format

fsp.stadtplanung



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



Stadt Staufen i.Br.

5. Bebauungsplanänderung und  
örtliche Bauvorschriften  
sFalkenstein II‰

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 20.01.2016  
Fassung: Satzung  
gem. §10 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

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

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55))

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

#### 1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO alle dort genannten Nutzungen zulässig.

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

#### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Bei Satteldächern und versetzten Satteldächern wird als maximale Traufhöhe 7,0 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Gehwegoberkante an der Straße ~~sAm Stiegelenweg~~ und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.1.2 Bei Satteldächern und versetzten Satteldächern als maximale Gebäudehöhe 11,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Gehwegoberkante ~~sAm Stiegelenweg~~ und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.2 Durch Dachaufbauten darf die Traufhöhe um bis zu 2,0 m . vertikal gemessen- überschritten werden. Siehe hierzu Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften.

- 1.3 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.3.1 Offene, nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze wie Carports und oberirdische Garagen für KFZ sind bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Garagen müssen, senkrecht vor der Garagenöffnung gemessen, einen Abstand von 5,0 m und Carports einen Abstand von 0,5 m zur Erschließungsstraße einhalten. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.4 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.4.1 Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4.2 Im gesamten Plangebiet wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker sind bis zu 1,50 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.
- 1.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Dachvorsprünge sind bis zu 1,0 m ohne Längenbeschränkung zulässig.
- 1.5.3 Bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,00 m zulässig.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1 Die Zahl der Wohnungen für *Einzelhäuser* wird auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.
- 1.6.2 Die Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 1.7 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Zum Schutz des Grundwassers darf unterhalb des festgelegten mittleren Grund-

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 13

wasserhöchststands MGWH (278,0 m ü.NN) nicht gegründet werden. In den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen.

*HINWEIS: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Druck wasserdichter Baukörper zu erstellen ist.*

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

### **1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)**

- 1.9.1 Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder/und hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

*Hinweise:*

*Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu bepflanzen.*

*Die Baufeldräumung soll im Winterhalbjahr, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.*

### **1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 1.10.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau (Stiegeleweg) nicht überschreiten.

- 1.10.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 1,5 m . vertikal gemessen- unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m . horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

### **1.11 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- 1.11.1 Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 3,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

- 1.11.2 Alternativ ist ein mindestens 2,0 m hoher, dichter Zaun oder eine Mauer zu erstellen und mit einer vorgelagerten, einreihigen und mindestens 3,0 m hohen Hecke zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss

eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Hauptdächer sind als Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° herzustellen.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung der Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende und spiegelnde Materialien als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.5 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der darunterliegenden Wand nicht überschreiten.
- 2.1.6 Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.
- 2.1.7 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.8 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Ist die Abweichung nicht sichergestellt, gilt als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

### **2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 5° bis 35° in einer roten bis braunen oder grauen Dachfarbe herzustellen oder bei einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

### **2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 13

2.3.3 Einfriedigungen mit standortuntypischen Gehölzen wie Fichte und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) sind nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum i.S.*) und Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.

### 2.4 **Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

### 2.5 **Außenantennen** (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

### 2.6 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

### **3 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, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 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. 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.

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**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden sollte soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

### 3.2.3 **Geogene Belastungen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Schwemmfächers des Neumagens. Durch historische Bergbautätigkeit im Münstertal ist mit einer erhöhten Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der VwV Boden und nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden, 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 im Allgemeinen auf die Parameter der VwV Boden zu untersuchen, ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen.

### 3.3 **Regenwassernutzungsanlagen**

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

### 3.4 **Löschwasserversorgung**

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Änderungsbereich durch vorhandene Anlagen sicherzustellen.

### 3.5 **Rettungswege**

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

### 3.6 **Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### 3.7 **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine zusätzliche geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.8 **Geotopschutz**

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.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann verwiesen.

### **3.9 Erdgasversorgung**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Stiegenweg 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. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

### **3.10 Telekommunikation**

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebietes ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich ein Auftrag für einen Anschluss über den Bauherren Service (Hotline 0800 33 01903) erfolgen.

### **3.11 Stromversorgung**

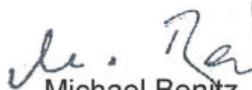
Die zukünftige Stromversorgung des Plangebietes, kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes erfolgen. Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei der ED Netze GmbH nicht zugelassene Firma vergeben werden, sehen wir uns leider gezwungen, unsere Arbeiten an unseren Jahresvertragsunternehmer zu vergeben. Daher bitten wir Sie, im Rahmen einer Ausschreibung vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für unsere Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hinzuweisen, um gegebenenfalls späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken.

Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte zum Beispiel auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen. Der Ansprechpartner ist unter der Tel. Nr. 07623/92- 6122, Fax- 6129 zu erreichen.

### 3.12 Stellplatzverpflichtung

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Staufen i.Br. vom 22.05.1996. Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Als Ausnahme wird bei kleineren Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 35 m<sup>2</sup> die Stellplatzverpflichtung auf 1,0 Stellplätze festgesetzt.

Stadt Staufen i.Br., den **03. Feb. 2016**

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Der Planverfasser



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 03.02.2016

*Michael Benitz*

Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Die 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.02.2016

*Michael Benitz*

Michael Benitz  
Bürgermeister



**Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen auf Privatflächen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Taxodium distichum	Sumpfyzypresse
Quercus robur sFastigiata%	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Aesculus-Sorten	Kastanien

**Obstbaumarten**

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geiß-

Malus sylvestris- Sorten	hirtle) gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)



Stadt Staufen i.Br.

## 5. Bebauungsplanänderung und örtliche Bauvorschriften „Falkenstein II“

Begründung

Stand: 20.01.2016  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

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

## **1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Stadt Staufen i.Br. beabsichtigt das im Westen von Staufen gelegene Grundstück Flst. Nr. 1916 einer Bebauung in Form eines Einfamilienhauses oder alternativ eines Doppelhauses zuzuführen.

Das Grundstück grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das Wohngebiet „Falkenstein II“ an und ist bereits über den „Stiegelenweg“ direkt an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. angebunden. Der Bebauungsplan „Falkenstein II“ datiert aus dem Jahr 1976 und setzt für den Gesamtbereich ein Reines Wohngebiet (WR) fest.

Um die geplante Bebauung nun zu realisieren, soll das o.g. Grundstück in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes miteinbezogen werden. Dieses Grundstück ist Teil einer weiteren Gesamtentwicklung in diesem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt ist und im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Rundacker“ den zukünftigen Siedlungsrand im Westen von Staufen i.Br. definiert.

Aufgrund der umgebenden, baulichen Prägung und der Tatsache, dass es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes in diesem Bereich handelt, kann im vorliegenden Fall die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13 a BauGB erfolgen (siehe hierzu Ziffer 3.1 dieser Begründung).

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Falkenstein II“ aus heutiger Sicht zu großen Teilen nicht mehr anwendbar bzw. zu unbestimmt sind, sollen für den Änderungs-/Erweiterungsbereich - basierend auf den aktuellen Rechtsgrundlagen- eigenständige Festsetzungen und gestalterische Vorschriften erlassen werden.

Im Einzelnen werden mit der Planung insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses
- städtebauliche Einbindung in den östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbestand insbesondere unter Berücksichtigung des Stadt- und Landschaftsbildes
- ökonomische Erschließung mit direkter Anbindung an die bereits bestehende Straße „Stiegelenweg“
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Der Geltungsbereich des Änderungs-/Erweiterungsbereichs umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1916 und ein Teil des öffentlichen Wegegrundstückes Flst. Nr. 2835 Gemarkung Staufen i.Br. Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 792 m<sup>2</sup> auf. Er wird begrenzt: Im Osten durch Grundstücke mit Wohnbebauung; Im Süden durch den „Stiegelenweg“ und im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

### 3 VERFAHREN

#### 3.1 Beschleunigtes Verfahren

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 als sogenannte 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.

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 Änderungsbereich, welcher bisher als Garten genutzt wurde, grenzt unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „Falkenstein II“ und ist bereits durch bestehende Bebauung, welche unmittelbar im Osten und Süden angrenzt, baulich geprägt. Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Siedlung nach Westen zur freien Landschaft hin in sinnvoller Weise abgerundet. Hinzu kommt, dass dieser Bereich im aktuellen Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit bekundet die Stadt Staufen i.Br. grundsätzlich eine bauliche Entwicklung dieser Fläche. Somit sind die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben.

Neben o.g. Kriterien dient der Bebauungsplan primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Im vorliegenden Fall beträgt die maximal überbaubare Fläche bei einer Grundstücksgröße (WR) ca. 792 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. 317 m<sup>2</sup>. Damit liegt diese deutlich unter dem o.g. Schwellenwert. Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (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 befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Nach o.g. Kriterien kann daher die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum im Zusammenhang eines bereits bebauten Siedlungsbereichs von Staufen i.Br. geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

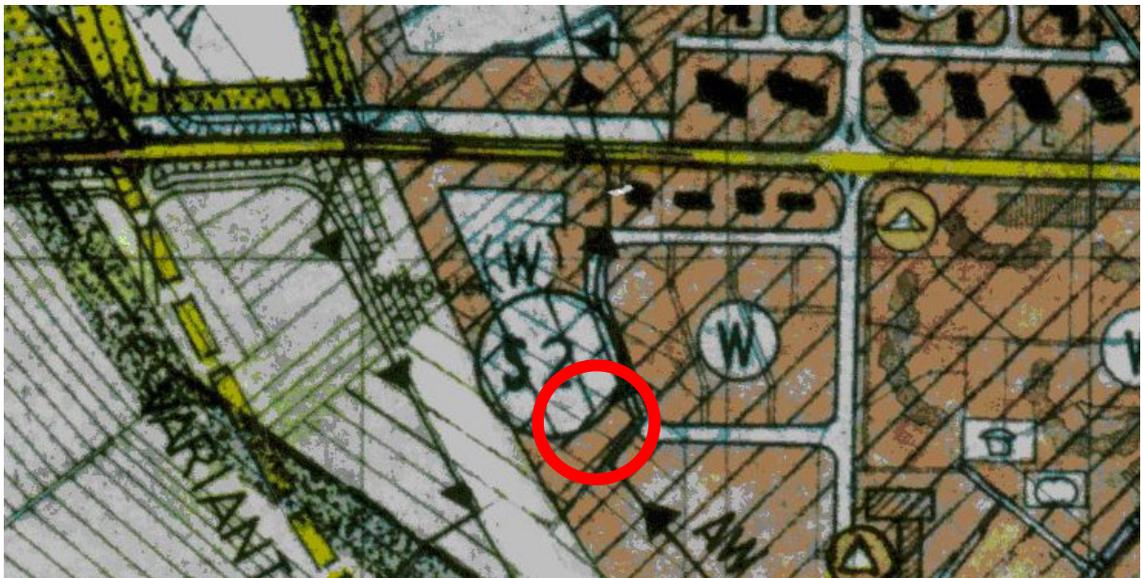
### 3.2 Verfahrensdaten

30.09.2015	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ im beschleunigten Verfahren.
30.09.2015	Offenlagebeschluss des Gemeinderats der Stadt Staufen i.Br.
02.11.2015 bis 02.12.2015	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB.
27.01.2016	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 5. Bebauungsplanänderung „Falkenstein II“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal (1. Fortschreibung am 19.01.1999 genehmigt) der mehrmals punktuell geändert wurde, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Damit ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (3) BauGB entwickelt.

*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) ohne Maßstab*

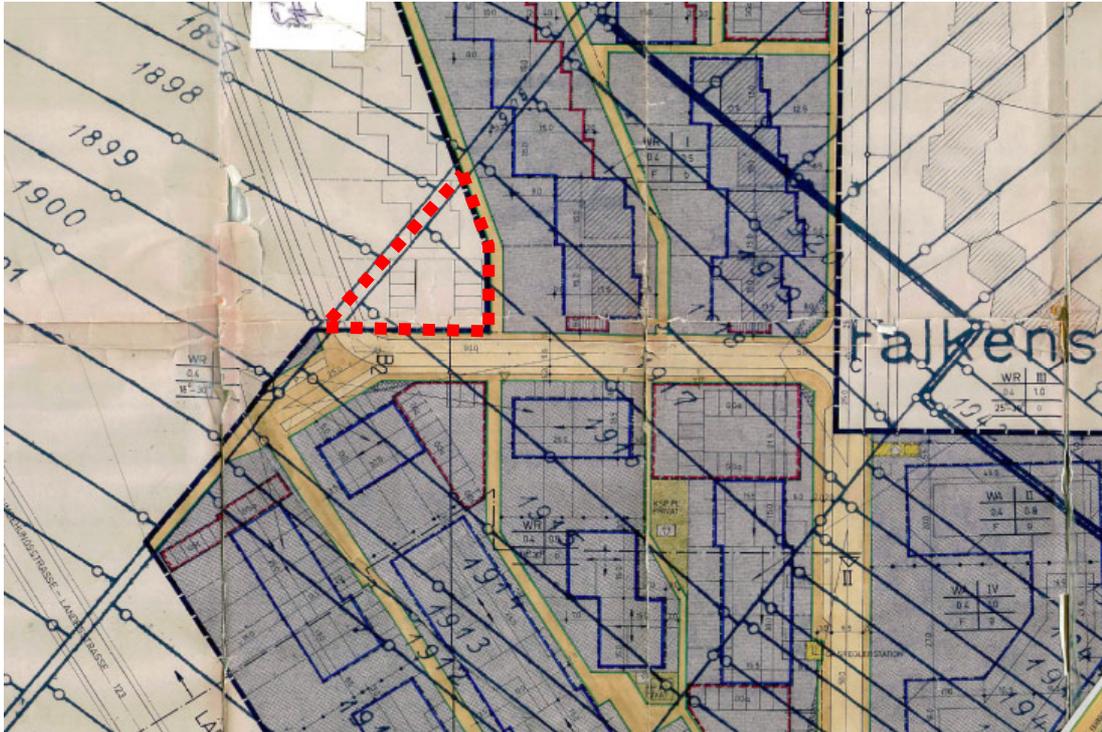


## 5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan „Falkenstein II“ vom 19.05.1976 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1916 nach Westen hin zu erweitern, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Analog der Regelung dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung soll für den Erweiterungsbereich ebenfalls ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Durch diese Festsetzung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung von Staufen i.Br. erwartet und nachbarschaftliche Belange gewahrt.

*Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan mit dem Erweiterungsbereich ohne Maßstab*



## 6 INHALTE DER PLANUNG

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist, unter Berücksichtigung des östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbestandes das Grundstück Flst. Nr. 1916 einer Bebauung in Form eines Einfamilienhauses oder alternativ eines Doppelhauses zuzuführen.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass eine Bauform mit Satteldach bzw. versetztem Satteldach entsteht, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich diese insbesondere unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und in Weiterführung des südlich angrenzenden Siedlungsbestandes in harmonischer Weise einfügt.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption sowie der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan „Falkenstein II“ wird der Deckblattbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

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

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (7,0 m) und maxi-

male Firsthöhe (11,0 m) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) definiert. Damit wird gewährleistet, dass die geplante Bebauung sich so in den südlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügt und fortführt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Gebäudevolumen durch das grundstücksbezogene Baufenster, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Dachneigung ausreichend definiert ist.

Insgesamt soll sich das geplante Gebäude zum einen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zum anderen im Hinblick auf gründerische Belange in den südlich angrenzenden Siedlungsbereich unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes in diesem Bereich von Staufen i.Br. in sinnvoller Weise einfügen.

#### **6.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen**

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 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. Dabei sind die Abstandsregelungen der aktuellen Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen.

Die Stadt Staufen i.Br. 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 Westen 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.

#### **6.5 Stellplätze Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Um die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen für KFZ getroffen.

Diese sollen grundsätzlich zwischen der Erschließungsstraße „Stiegelenweg“ und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig sein.

Garagen müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straße einhalten. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie müssen jedoch zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Durch diese Vorschriften sollen auch Gefährdungssituationen gerade bei rückwärts ausfahrenden PKW minimiert werden.

Diese Regelungen werden auch erlassen, um insbesondere die Wohnruhe und damit einhergehende begrünte Gärten insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Hinblick auf die benachbarte Bebauung zu sichern.

Zum Schutz vor einer zu großen Versiegelung soll die Anlage von Nebenanlagen wie Nebengebäude eingeschränkt werden. Diese sind daher prinzipiell nur innerhalb der Baufenster zulässig. Jedoch sollen Nebengebäude wie Gartenlauben, Geräteschup-

pen etc. im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis zu 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster ermöglicht werden. Die Höhe darf bei diesen Gebäuden mit Flachdach maximal 3,0 m und bei Gebäuden mit geneigtem Dach 4,0 m betragen. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

Für o.g. Grenzgebäude sind grundsätzlich die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten.

#### **6.6 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. drei Wohneinheiten pro Gebäude und für Doppelhäuser auf zwei Wohneinheiten pro Doppelhäufte beschränkt.

#### **6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Damit das Gebäude insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes nicht auf einem sogenannten „Erdhügel“ errichtet wird, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen über der bestehenden Erschließungsstraße „ Stiegelenweg“ – zulässig.

Um das vollständige „Freigraben“ von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen nur bis zu 1,50 m – vertikal gemessen - unter Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe Rohfußboden auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

#### **6.8 Spritzmittelabdrift**

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Aufgrund der intensiven Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor abdriftenden Spritzmitteln wird daher festgesetzt, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 3 m breite und 3 m hohe, dichte Hecke zu pflanzen ist. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen, so dass Lückenbildungen vermieden werden. Als Gehölze kommen in Betracht: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

#### **6.9 Firstrichtung**

Analog der im Süden angrenzenden Bebauung, welche traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße orientiert ist und damit einen klaren Straßenraum definiert, soll auch das geplante Gebäude eine Traufständigkeit zum „Stiegelenweg“ aufweisen. Zudem erlaubt die Festsetzung eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche, welche sich optimal für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung eignet (Solar, Fotovoltaik). Aus diesen Gründen wird eine entsprechende Firstrichtung für das geplante Gebäude festgesetzt.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

### Allgemeines

Ziel ist, dass sich die geplante Bebauung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in den südlich angrenzenden Siedlungsbestand insbesondere unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes einfügen soll. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen, auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung für den Änderungsbereich erlassen.

### Dächer

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten wird für das reine Wohngebiet als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach bzw. versetzte Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 35° definiert. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert werden. Die Wahl der zulässigen Dachneigung trägt v.a. der südlich angrenzenden Bebauung Rechnung.

Nebengebäude und Garagen können auch mit einem geneigten Dach von 5° bis 35° oder einem Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von weniger als 5° sind diese jedoch extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits dem Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das Erscheinungsbild in diesem Bereich von Staufen i.Br. gewahrt.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. So sind nur rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckungen aus Ton oder Beton zulässig. Für Staufen i.Br. untypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ebenso ausgeschlossen wie glänzende und spiegelnde Materialien, so dass sowohl das Stadtbild, als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Dies dürfen jedoch die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. 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 zu der im Süden angrenzenden Bebauung.

### Einfriedigungen

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erhalten, sind für Hecken standorttypische Gehölze wie Fichten und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche, Buche, Feldahorn und Liguster als Einfriedung zu verwenden.

Als ortstypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ausgeschlossen.

### Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

### Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes 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.

### Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Staufen i.Br. als Träger der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

### Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation gesammelt werden. Das Rückhaltevolumen

muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

#### **6.11 Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt in ökonomischer Weise direkt über die bestehende und bereits ausgebaute Straße „Stiegelenweg“ von Süden. Damit sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das städtische Grundstück Flst. Nr. 2835 ist im Änderungsbereich als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg dient daher zur ausschließlichen Nutzung als Fuß- und Radweg.

#### **6.12 Grünordnung**

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Staufen. Um eine möglichst wirkungsvolle Eingrünung insbesondere nach Westen zur freien Landschaft zu gewährleisten ist eine dichte Hecke zu pflanzen, welche gleichzeitig zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln dienen soll. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und auf dem Grundstück zusätzlich ein Baum zu pflanzen ist.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß minimiert. Die Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten, so dass das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin direkt versickern kann.

### **7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

#### **7.1 Schutzgüter**

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 maßgebliche Grundstück grenzt im Osten und Süden unmittelbar an bestehende Bebauung an und rundet den Siedlungsbestand in diesem Bereich von Staufen i.Br. in sinnvoller Weise ab. Das aufgeschüttete Gelände wird derzeit intensiv als Nutz- und Ziergarten genutzt und weist zu benachbarten Ackerflächen einen Höhenunterschied von ca. 1,0 m auf. Neben einem Gartenhaus sind einige kleinstämmige Obstbäume und Ziersträucher sowie ein größerer Nussbaum eingestreut. An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Esche, welche sich aus einem Sämling entwickelt hat,

vorhanden. Das Grundstück wird zur Straße „Stiegelenweg“ durch eine ca. 3 m hohe Thujahecke abgegrenzt.

Im Einzelnen werden die Schutzgüter wie folgt betrachtet:

#### Schutzgut Boden/Wasser

Durch die vorliegende Änderung findet gegenüber dem heutigen Zustand eine Mehrversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen statt. Damit ist ein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen verbunden. Zudem kann das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr direkt dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs ist dieser Verlust jedoch relativierbar. Als Minimierungsmaßnahmen ist, wenn möglich, das anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasserkörper wieder zuzuführen. Zudem sind Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der intensiven Nutzung bzw. vorgefundenen Habitatstrukturen sowie Kleinflächigkeit angrenzend an intensiv genutzte Ackerflächen, werden keine relevanten artenschutzrechtlichen Belange tangiert. Obwohl nicht ausgeschlossen wird, dass das Untersuchungsgebiet evtl. Vögeln als Nahrungsraum dient, ist es aufgrund der Kleinflächigkeit vernachlässigbar und dessen geplante Bebauung als nicht gravierend anzusehen. Außerdem wird das Gebiet auch nach der Bebauung mit seinen Gartenanlagen wieder als Teilhabitat (Nahrungsraum) zur Verfügung stehen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ und Vogelschutzgebiet Nr. 8011441 „Bremgarten“) sind 1,3 km bzw. 7 km vom Änderungsbereich entfernt. Aufgrund der Größe, der Biotopstruktur und der weiten Entfernung sind keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. Durch die geplante Bebauung werden aufgrund des geringen Umfangs die Schutzzwecke nicht beeinträchtigt bzw. gewahrt.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der Tatsache, dass das Grundstück innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges liegt, wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering eingeschätzt.

Durch die geplante Versiegelung (zusätzlicher Baukörper, Garage und Nebenanlagen) ist insbesondere in den Sommermonaten in geringfügigem Maße eine Erhöhung der thermischen Belastung gegeben. Diese beschränkt sich jedoch nur auf das jeweilige Grundstück selber und wird insgesamt als gering eingestuft.

Grundsätzlich ist eine Bebauung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesen Bereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Da das Landschaftsbild aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bereits vorbelastet ist, wird sich dieses durch die zusätzliche Bebauung nur geringfügig verändern. Für die Erholung werden sich keine negativen Veränderungen ergeben.

#### Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplante Nutzung selber und der vorbeiführenden, untergeordneten Erschließungsstraße (Stiegelenweg) nicht zu erwarten. Die geplante Umgehungsstraße und Grunerer Straße befinden sich ca. 280 m bzw. 120 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund dieser großen Entfernungen sind keine erhöhten Lärmemissionen zu erwarten. Im Westen grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Spritzmittelabdrift zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Bebauung und damit des Menschen, wird an der Westseite des Grundstücks eine mindestens 3 m breite und 3 m hohe, dichte Hecke festgesetzt. Zudem werden landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch erwartet. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen.

Der zusätzlich geschaffene Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

#### Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

### **8 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN**

#### Geotechnik

Durch das Geotechnische Institut in Lörrach wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass das geplante Gebäude unter Beachtung der genannten Vorgaben sowie Empfehlungen und Hinweise erdstatisch standsicher durchgeführt werden kann. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Erd- und Gründungsmaßnahmen geotechnisch betreuen zu lassen.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Abweichungen von den dargestellten Untersuchungsergebnissen angetroffen werden, so sind die Erd- und Gründungsarbeiten, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Bausachverständigen entsprechend anzupassen.

#### Grundwasserverhältnisse

Entsprechend den bereits durchgeführten Untersuchungen im Bebauungsplangebiet „Rundacker II“ und den vorliegenden Unterlagen ist im Änderungsbereich von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 276,30 m ü.NN bzw. einem mittleren Grundwasserhöchststand von 278,0 m ü.NN auszugehen. Bei einer extremen Hochwassersituation kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Grundwasseroberfläche bis in eine für das geplante Gebäude relevanten Tiefe ansteigt. Der Bemessungsgrundwasserstand ist daher auf der Höhenkote von 280 m ü.NN. anzusetzen.

### Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Der im Untergrund vorhandene Decklehm ist Erfahrungsgemäß nur schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig und somit zur Versickerung wenig bis nicht geeignet. Die darunter anstehenden Neumagenschotter sind bei geringem Feinkornanteil als wasserdurchlässig einzustufen und somit zur Versickerung prinzipiell geeignet. Sollten Versickerungsmaßnahmen geplant sein, ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Versickerungsversuch zu prüfen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ein Mindestabstand von mind. 1,0 m zur Grundwasseroberfläche eingehalten werden muss.

## **9 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Staufen i.Br. misst diesem Belang insbesondere vor dem Hintergrund zur Erlangung einer CO2 neutralen Kommune einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Süden orientierte Dachfläche, welche sich besonders für eine solare Energienutzung eignet, sowie der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **10 LÄRMEMISSIONEN**

Nördlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 120 m verläuft die Grunerer Straße. Des Weiteren ist westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 280 m die neue Umgehungsstraße geplant. Aufgrund dieser großen Entfernungen werden keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete erwartet.

## **11 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt von der bestehenden Straße „Stiegelenweg“ von Süden.

## **12 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

Der Stadt Staufen i.Br. entstehen durch die geplante Änderung keine Erschließungskosten.

## **13 BODENORDNUNG**

Das maßgebliche Grundstück Flst.Nr. 1916 befindet sich im Besitz des Grundstückseigentümers. Im Zusammenhang mit einer weiteren Erschließung der im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Wohnbaufläche westlich des Änderungsbereichs, werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig, in welche auch das zu überplanende Grundstück einbezogen wird.

## **14 FOLGEWIRKUNGEN**

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes durch

**14 FOLGEWIRKUNGEN**

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes durch ein zusätzliches Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus bebaut werden kann, sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

**15 STÄDTEBAULICHE DATEN**

**Räumlicher Geltungsbereich:**

davon:

Reines Wohngebiet (WR)

ca. 792 m<sup>2</sup>

ca. 676 m<sup>2</sup>

Öffentlicher Geh- und Radweg

ca. 116 m<sup>2</sup>

Staufen i.Br., den **03. Feb. 2016**

  
Michael Benitz  
Der Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

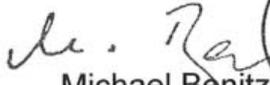
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 03.02.2016

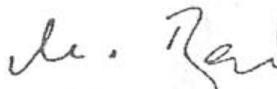
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Die 5. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein II“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.02.2016

  
Michael Benitz  
Bürgermeister

