

S T A D T S T A U F E N
=====

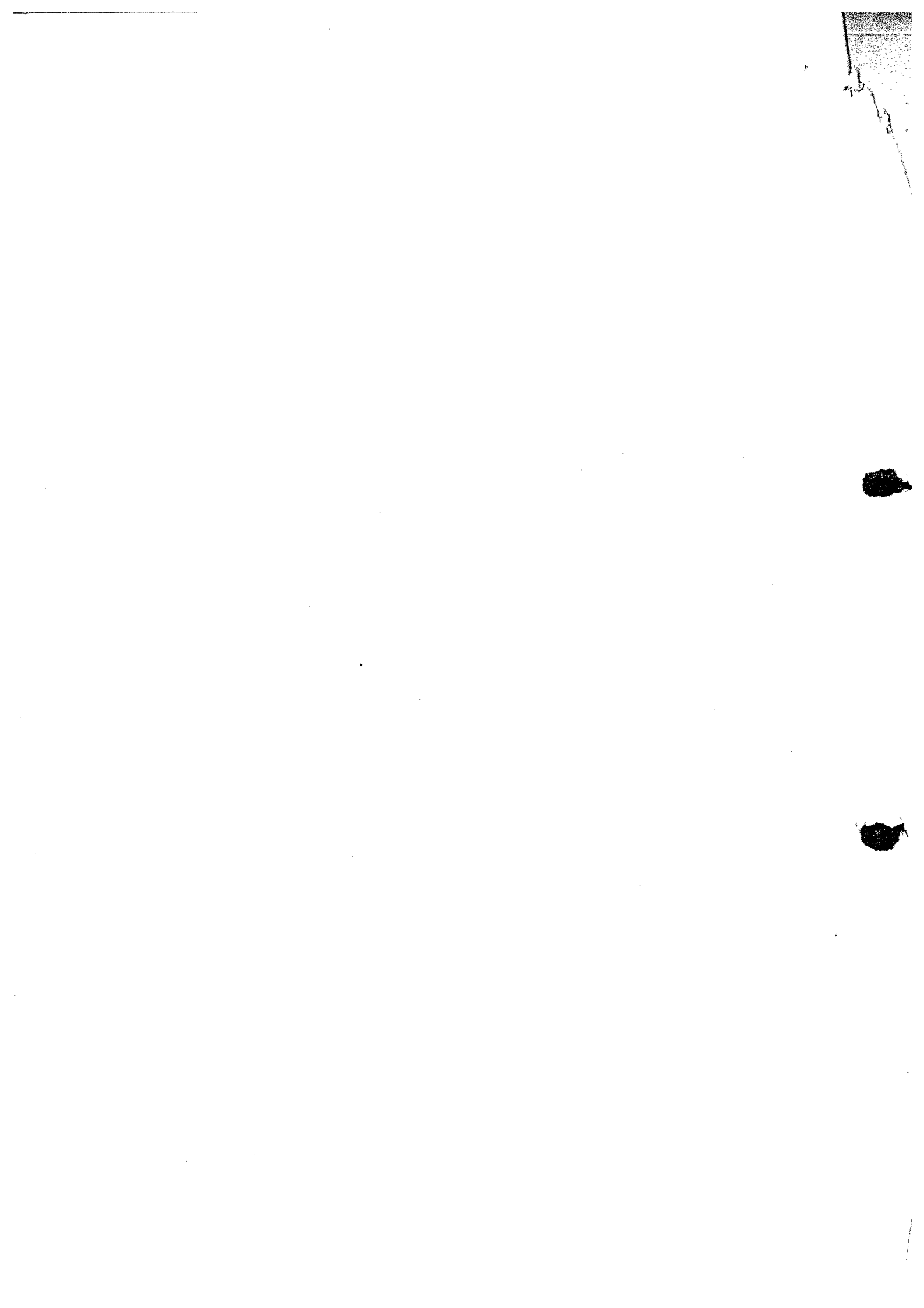
Fertigung:².....

Bebauungsplan "Burghalden-Rondell"

Inhalt:

- | | |
|------------------------------|----------|
| 1. Satzung vom 18. Juni 1986 | |
| 2. Begründung | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften | Anlage 2 |
| 4. Zeichnerischer Teil | Anlage 3 |
| 5. Funktionsplan | Anlage 4 |
| 6. Schnitte I-I bis V-V | Anlage 5 |
| 7. Flächennachweis | Anlage 6 |
| 8. Übersichtsplan | Anlage 7 |

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018



Satzung

der Stadt Stauf (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen Burghalden und Rondell.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Burghalden-Rondell".

Der Gemeinderat hat am 26.11.86 den Bebauungsplan "Burghalden-Rondell" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- a) § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246), berichtigt GEs.Bl. S. 770;
- e) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1); geändert durch Novelle vom 3. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 3).

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 vom 23.10.85 (Anlage 3, 1 Blatt)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 23.10.85 (Anlage 2, Bl. 1-6)

Der Satzung beigelegt sind:

1. die "Begründung" vom 23.10.85 (Anlage 1, Bl. 1-5)
2. der "Funktionsplan" M. 1 : 500 vom 23.10.85 (Anlage 4, 1 Blatt)
3. die Schnitte I-I + V-V M. 1 : 200 vom 23.10.85 (Anlage 5, Bl. 1-5)
4. der "Flächennachweis" M. 1 : 500 vom 23.10.85 (Anlage 6, 1 Blatt)
5. der "Übersichtsplan" M. 1 : 5000 vom 23.10.85 (Anlage 7, 1 Blatt)

Letzter Stand der Überarbeitung: 18. Juni 1986



§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den ... 28. 11. 86



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textl. Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Staufen übereinstimmen.

ausgefertigt, den 22. 02. 1987



[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

G E N E H M I G T

6. FEB. 1987

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger

gez. Glaeser
Begl. Ramminger

Aktenvermerk:

Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 06.02.1987 genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 26.02.1987 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 26.02.1987 in Kraft getreten.

Staufen, den 27.02.1987



Alfred Hohenenthal
(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister

Auf die örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der
Stellplatzverpflichtung vom 18. Juni 1996 wird
hingewiesen!"

Fertigung: ...2.....
Anlage: 2
Blatt: 1 - 6

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Burghalden-Rondell" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau--
Hochschwarzwald).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintrag im
"Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allge-
meines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ziff. 2 ("sonstige
nichtstörende Gewerbebetriebe"), 5 ("Tankstellen") und 6 ("Ställe für
Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen
Nebenerwerbsstellen") ausgeschlossen.

§ 3

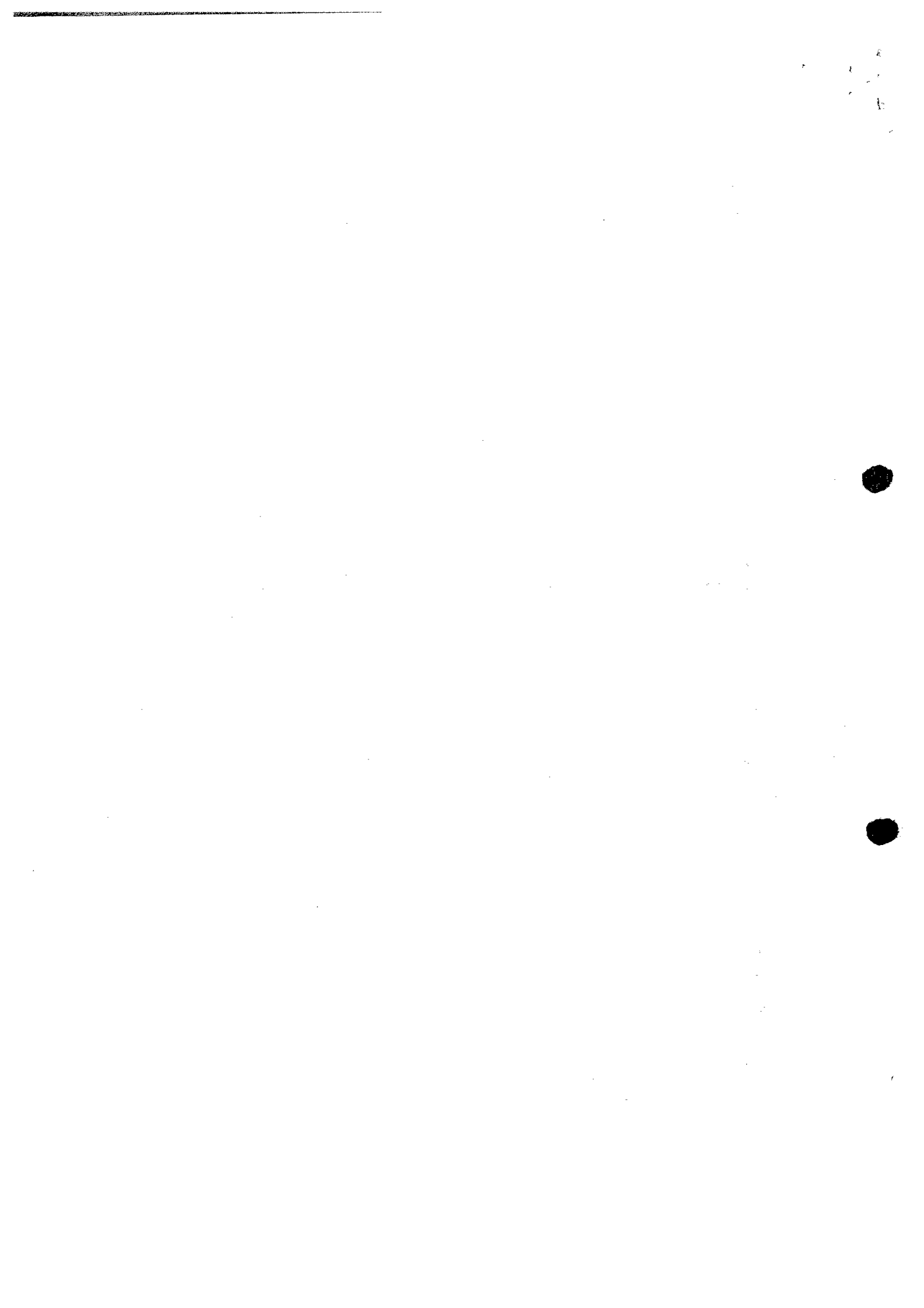
Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 2
BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. Einrichtungen und Anlagen
für Kleintierhaltung sind unzulässig.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
 - b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Be-
bauungsplanes.



-1a-

§ 4 (Neufassung vom 23.09.1992, siehe § 2 der Satzung)

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
 - .1 der Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO
 - .2 der Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauBVO
 - .3 der Geschoßflächenzahl (GFZ)¹ § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
- 3) Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte. Diese Höchstwerte sind durch die mit Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.
- 4) Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" unterscheidet teilweise zwischen obersten Geschossen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes nach § 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO ergeben können (im Plan als "Dachgeschoß-Geschosse" bezeichnet) und anderen Vollgeschossen.

¹ Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Rauscher
Breunissen

[Faint, mostly illegible text covering the majority of the page]

- Ingeborg -
born 11 24 08

30 JAN 1983

NEWSPAPER



3. Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte. Diese Höchstwerte sind durch die mit Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.
4. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße im "Zeichnerischen Teil" unterscheidet teilweise zwischen obersten Geschoßen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes nach § 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO ergeben können (im Plan als "Dachgeschoß-Vollgeschoße" bezeichnet) und anderen Vollgeschoßen.

§ 5

Bauweise

Als Bauweise ist eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO durch Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

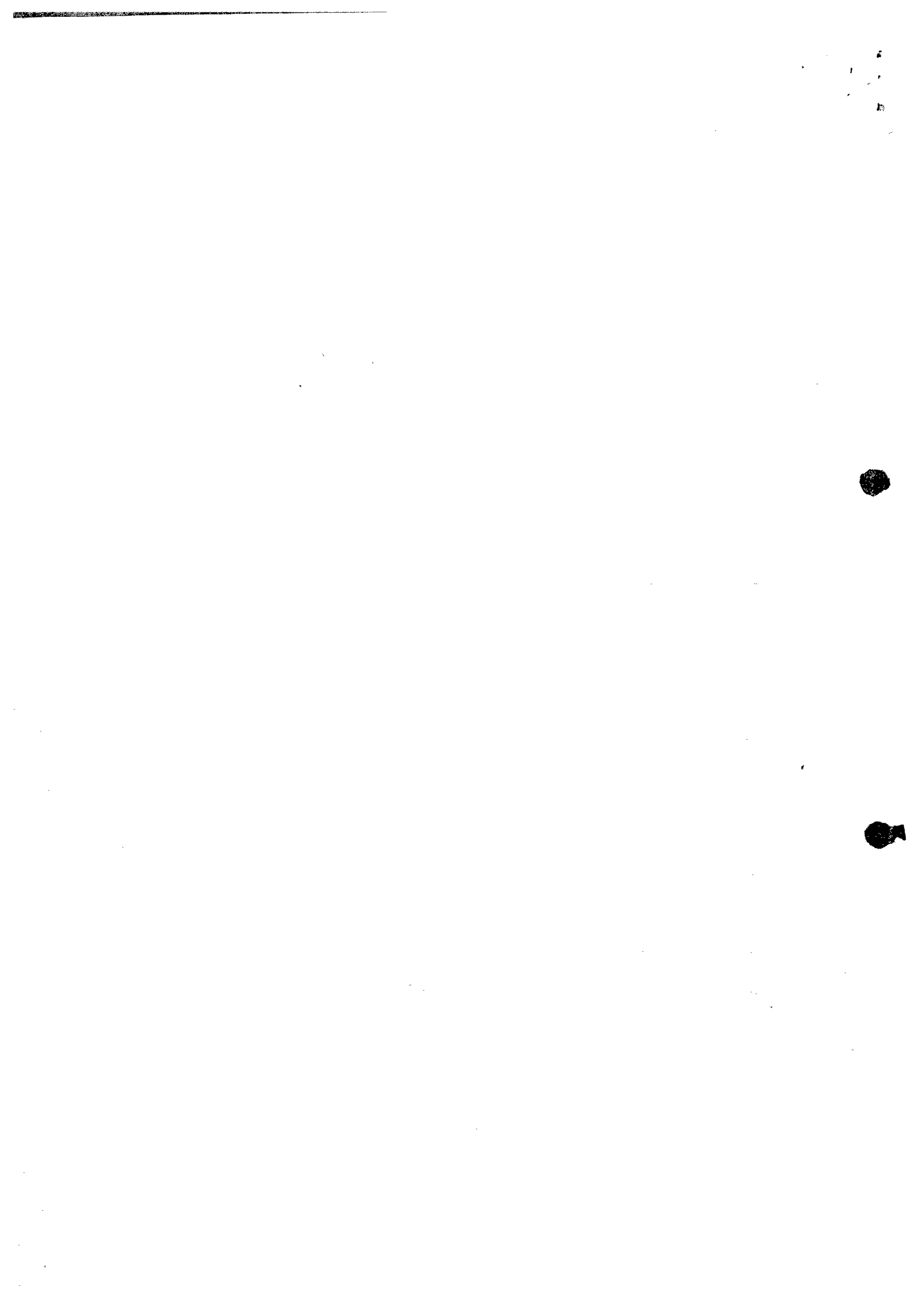
Stellung der Gebäude

Für die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend. (Rechtwinklige Anbauten - sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel" - sind zulässig, soweit sie die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten).

§ 8

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen. Die beigefügten Geländeschnitte dienen zur Veranschaulichung der beabsichtigten höhenmäßigen Einordnung.



§ 8 (Neufassung vom 23.09.1992, siehe § 2 der Satzung)

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlagen der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzelzeichnungen nachzuweisen. Die beigegeführten Geländeschnitte dienen zur Veranschaulichung der beabsichtigten höhenmäßigen Einordnung.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist im Zeichnerischen Teil z.T. festgesetzt (Sockelhöhe = Abstand zwischen OK. Erschließungsstraße Mitte Gebäude und OK. Rohfußboden Erdgeschoß). Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise festgesetzt.
- 3) Ab OK. Rohfußboden im EG. bis zum Schnittpunkt Außenmauer - UK. Dachhaut dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:
 - a. bei Hauptgebäuden pro Vollgeschoß 3,0 m zzgl. 0,50 m
 - b. bei Garagen 2,50 m.
- 4) Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung zugelassen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude müssen, mit Ausnahme der im Plan zur Begrünung vorgesehenen Garagen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Als Firstrichtung gelten die Darstellungen, soweit vorhanden, im "Zeichnerischen Teil", sowie die Beifügungen "Funktionsplan" und der "Schnitte I-I" bis "V-V", als Vorgabe.

- 5) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
 - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
 - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
 - d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.

[Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page]



6) Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre Gesamtlänge darf max. 50% der jeweiligen Gebäude-seitenlänge betragen.
- b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.

7) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäude-seitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch etwas steiler.

8) Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.

9) Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Wiederkehr" oder Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptgebäudeflucht vorspringen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- c) Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.
- d) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

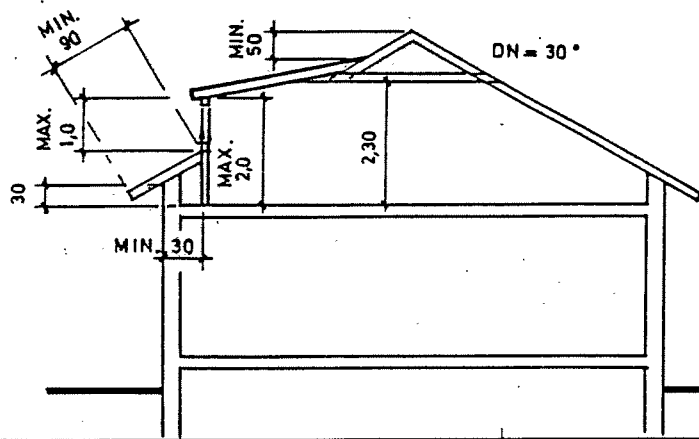


Renn
Brenneisen

BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTE FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Burghalden-Rondell"

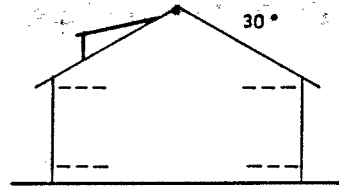
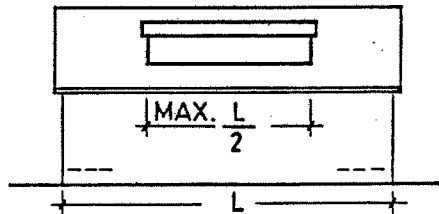
① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT



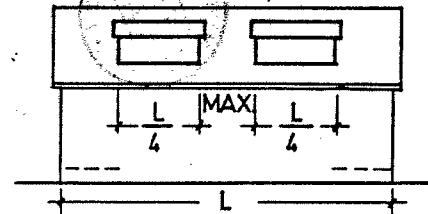
STAUFEN 16.8.1991
STADTBÄUAMT

STADTBÄUAMT
BURGHALDEN-RONDELL
STADTBÄUAMT

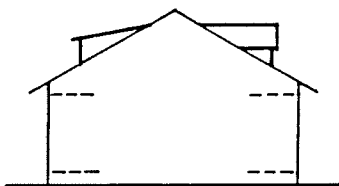
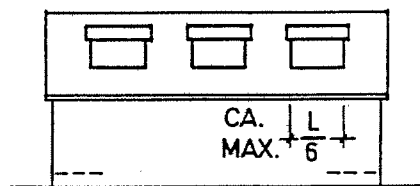
② SCHLEPPGAUBE



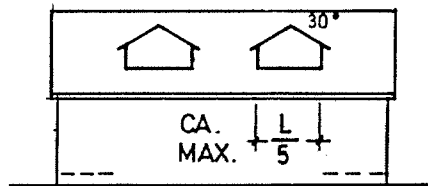
③ SCHLEPPGAUBEN



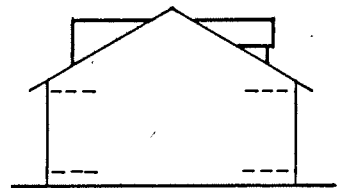
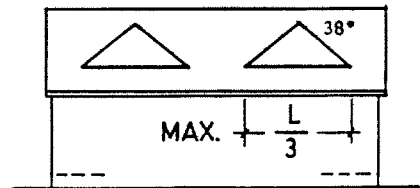
④ SCHLEPPGAUBEN



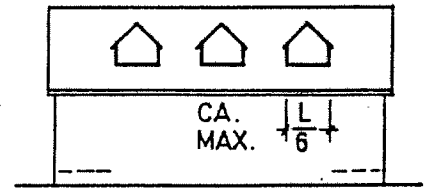
⑤ GIEBELGAUBEN



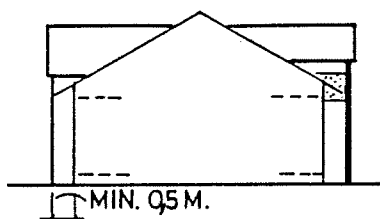
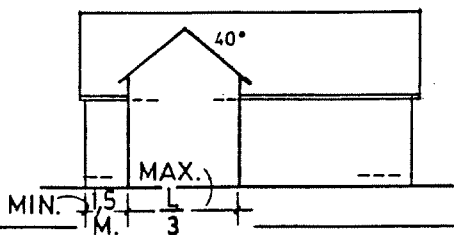
⑥ DREIECKSGAUBEN



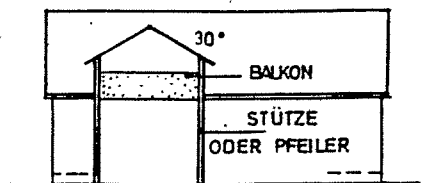
⑦ GIEBELGAUBEN



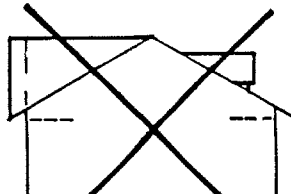
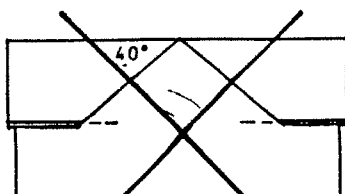
⑧ ZWERCHGIEBEL



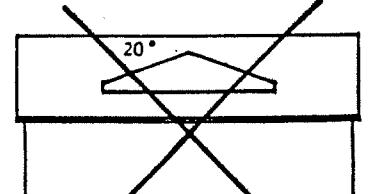
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



BILDLICHE DARSTELLUNG
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
FÜR DACHGÄUßEN UND
DACHAUFBAUTEN
ZUM BEHAUUNGSPLAN

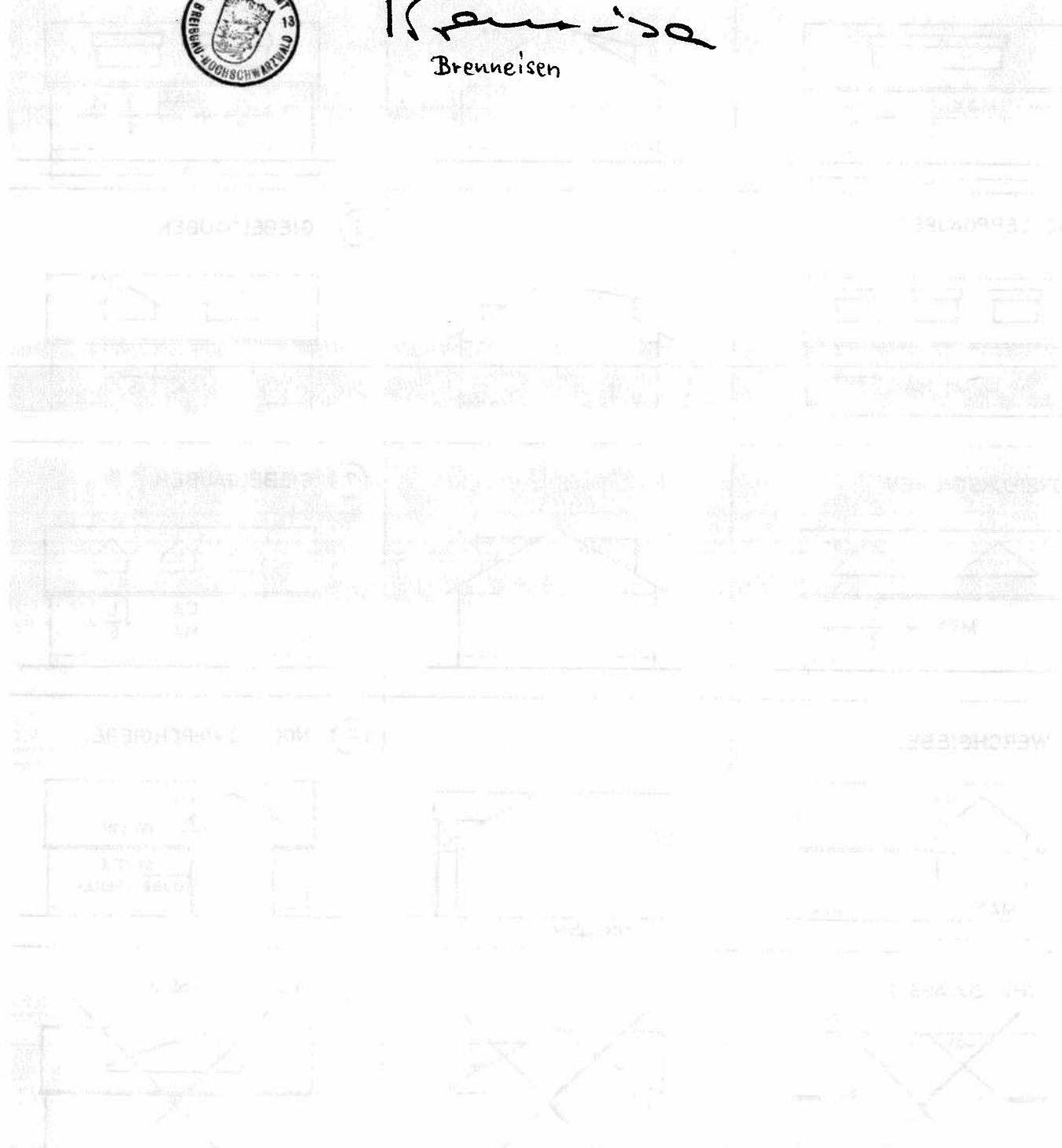


- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramisa
Brenneisen



2. Die Sockelhöhe der Gebäude ist im Zeichnerischen Teil z.T. festgesetzt (Sockelhöhe = Abstand zwischen OK. Erschließungsstraße Mitte Gebäude und OK. Rohfußboden Erdgeschoß). Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise festgesetzt.
3. Ab OK. Rohfußboden im EG. bis zum Schnittpunkt Außenmauer - UK. Dachhaut dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:

(1. Änderung vom 23.05.1990, Abs. 4 des § 8 erhält neuen Wortlaut)

4. Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung zugelassen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude müssen, mit Ausnahme der im Plan zur Begrünung vorgesehenen Garagen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Als First-richtung gelten die Darstellungen, soweit vorhanden, im "Zeichnerischen Teil", sowie die Beifügungen "Funktionsplan" und der "Schnitte I-I" bis "V-V", als Vorgabe".

entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

8. Für die Dachdeckung ist nur rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden.

§ 9

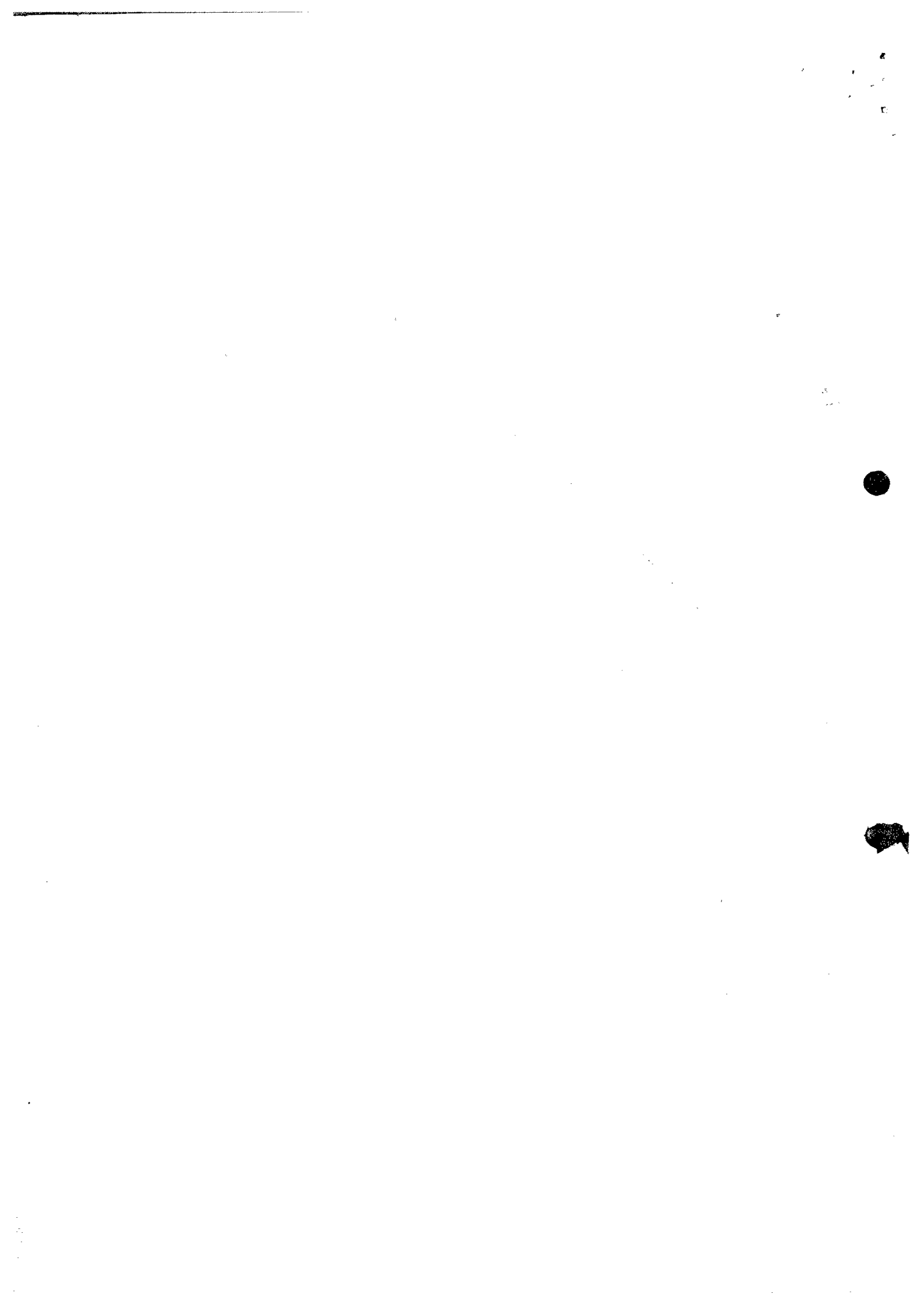
Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 70 cm sein.
2. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
3. Bei der Gestaltung der Einfriedigungen ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

§ 10

Garagen

1. Die Garagen sind auf den im Plan eingezeichneten Flächen zu errichten. Auf denjenigen Grundstücken, für die der Bebauungsplan keine Flächen für Garagen festsetzt, sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen im Rahmen der Landesbauordnung (LBO) zulässig.
2. Sie dürfen ausnahmsweise an anderen Stellen errichtet werden, wenn folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:
 - a. städtebauliche, gestalterische
z.B. einheitliches Straßenbild - Zusammenfassung mehrerer Baukörper - Einbeziehung in das Hauptgebäude.



b. verkehrliche

z.B. Einhaltung der Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen - Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen - Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen.

c. gesundheitliche und nachbarliche

z.B. Schaffung und Erhaltung ruhiger Wohnbereiche - Schutz vor Lärm - Sicht und Besonnung.

3. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen (steile Abfahrten) und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
4. vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
5. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Je Wohneinheit sind 1,5 Einstellplätze (Garagen und Stellplätze) zu errichten.

§ 11

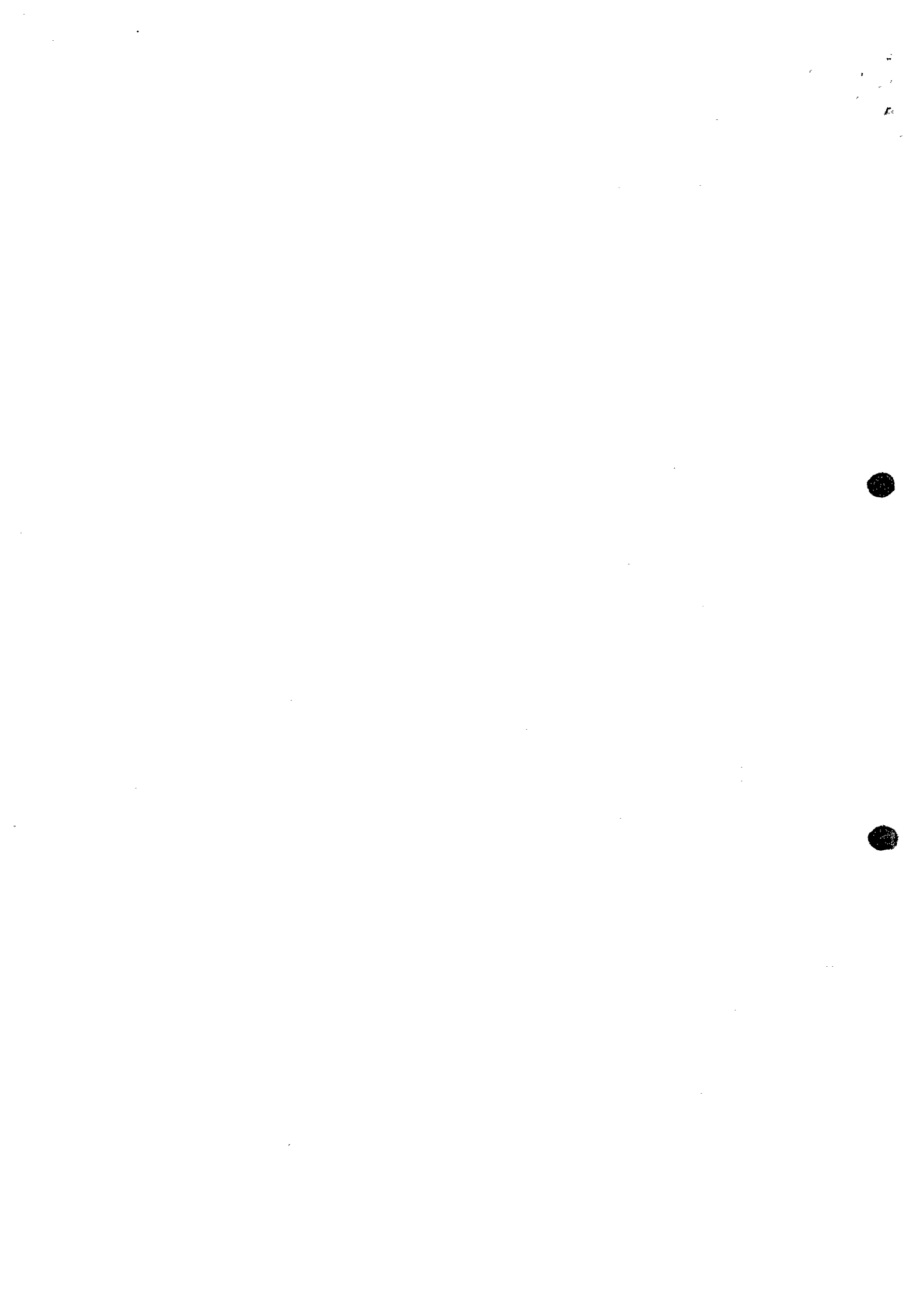
Stromversorgung

1. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Dies bezieht sich im wesentlichen auf den Bereich der Sixtgasse nebst Nebenstraßen. Das übrige Gebiet ist bereits bebaut und wird über das Freileitungsnetz versorgt.
2. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen (Badenwerk) erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke, Straßenbeleuchtungsmasten und die Art der Lampen werden vom EVU im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

§ 12

Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Höhen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.



§ 13

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen den Rand des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit einem geschlossenen Streifen bodenständiger Wildgehölze zu versehen. Besonders geeignet sind Hainbuchen, Feldahorn aber auch andere größere Sträucher wie Hasel, Schneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Luguster und ähnliche. Nach innen können Gartenkulturarten Verwendung finden. Auf die im Zeichnerischen Teil festgesetzte Schutzbepflanzung wird verwiesen.

Die Auswahl der Pflanzen ist so zu wählen, daß eine Mindestpflanzhöhe = Endwuchshöhe von 2,50 m erreicht bzw. gewährleistet ist.

2. Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten.
3. Im Zeichnerischen Teil sind Einzelbäume festgesetzt. Sorten zur Auswahl:
corylus colurma (Baumhasel)
sorbus intermedin (schwedische Mehlbeere)
acer platenoides globosum (Kugelahorn)
acer pseudoplatanus compestre (Feldahorn).
4. Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag mit darzustellen.

§ 14

Sichtfelder

Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichthindernissen über 0,80 m freigehalten werden.

§ 15

Außenantennen

Soweit die Voraussetzung für den Anschluß an eine Gemeinschafts-Antenne gegeben ist, ist die Errichtung einer Außenantenne unzulässig.

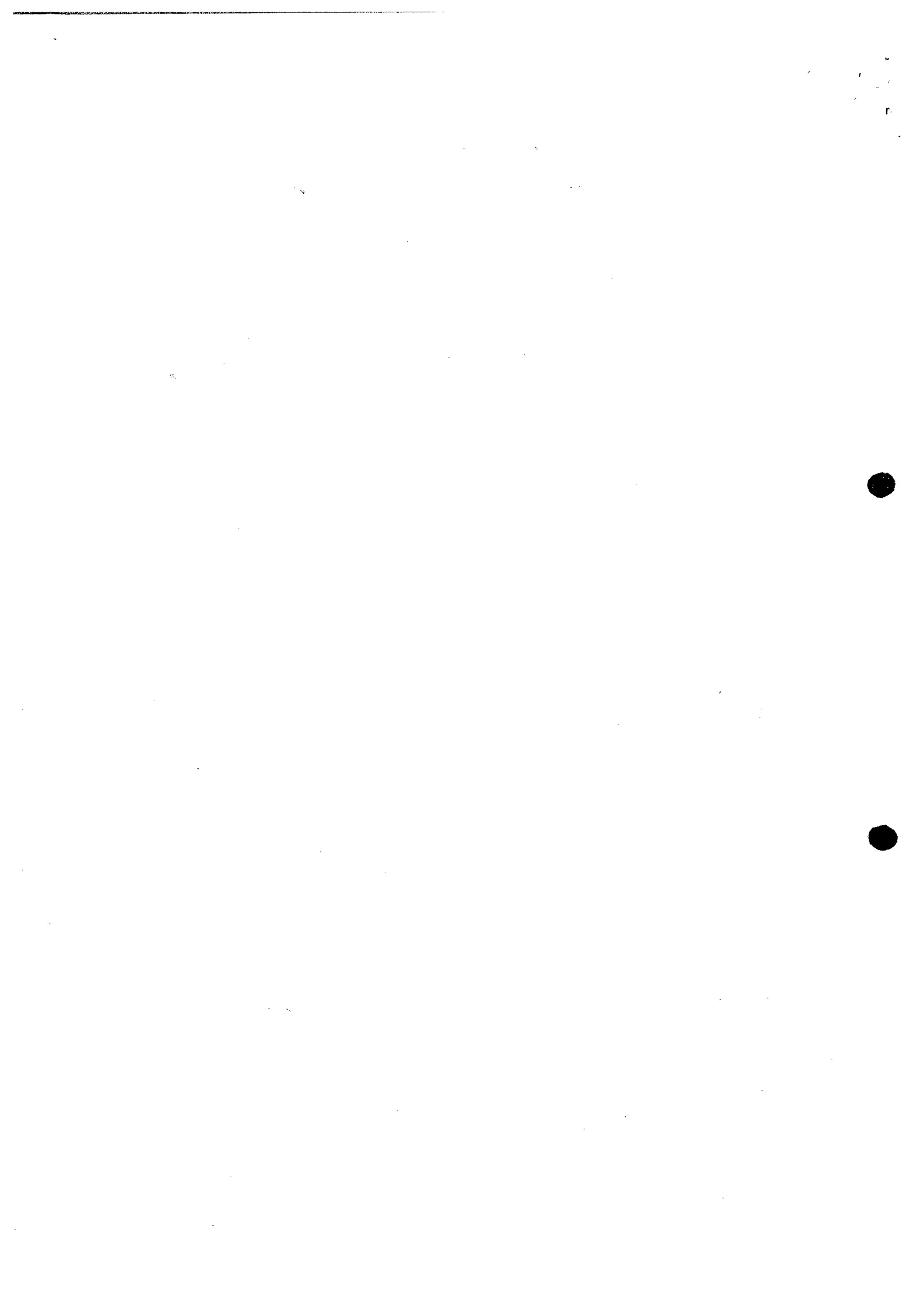
§ 16

Wasserwirtschaft

A. Festsetzung

Ableitung von Oberflächenwasser (Hof- und Dachflächenwasser)

- a) Die Stadt Staufen verpflichtet sich, in dem neuen Baugebiet, dort, wo dies ohne Beeinträchtigung Dritter möglich ist und wo die Untergrundverhältnisse dies erlauben, dafür zu sorgen, daß unschädliches Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen möglichst breitflächig auf den Grundstücken dem Boden und damit dem Grundwasser zugeführt und nicht abgeleitet wird (z.B. Garagenzufahrten so kurz wie möglich, untergeordnete Hofflächen und Stellplätze mit durchlässigen Materialien herstellen, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Gefälle zu angrenzenden Rasenflächen etc.).



Begründung

zum Bebauungsplan "Burghalden-Rondell" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Soweit der Bebauungsplan neue Baumöglichkeiten ausweist (nördlicher Teil), handelt es sich um eine Fläche, die seit über einem Jahrzehnt in einem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren behandelt wird (früheres Bebauungsplanverfahren "Burghalden-Rondell"), welches einen wesentlich größeren räumlichen Geltungsbereich umfaßte. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich die seit langem bestehenden Bauerwartungen auf dasjenige Maß begrenzen, welches aus der besonderen Situation des "Burgsattels" vertretbar ist und die städtebauliche Entwicklung Staufens in dieser Richtung endgültig begrenzen.

Die weit überwiegend bebauten Bereiche im Osten und Süden (Gewann "Rondell") wurden in das Verfahren einbezogen, um die vereinzelt dort noch vorhandenen Bauten planungsrechtlich zu regeln und die mögliche bauliche Entwicklung durch Um- und Anbauten sowie Bebauung von hinterliegendem Gelände auf den z.T. großen Grundstücken zu regeln. Darüber hinaus galt es, ein endgültiges Konzept für die Erschließungsstraßen (besonders Schloßgasse und Burghaldenweg) hinsichtlich der Ausbaubreite und ihres Charakters zu entwickeln.

1.2 Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan M. 1 : 5000)

Das Plangebiet schließt unmittelbar im Norden an den alten Stadtkern an, erfaßt einen größeren Teil bereits bebauten Geländes und erstreckt sich hangaufwärts in Richtung "Burgsattel".

1.3 Flächennutzungsplan

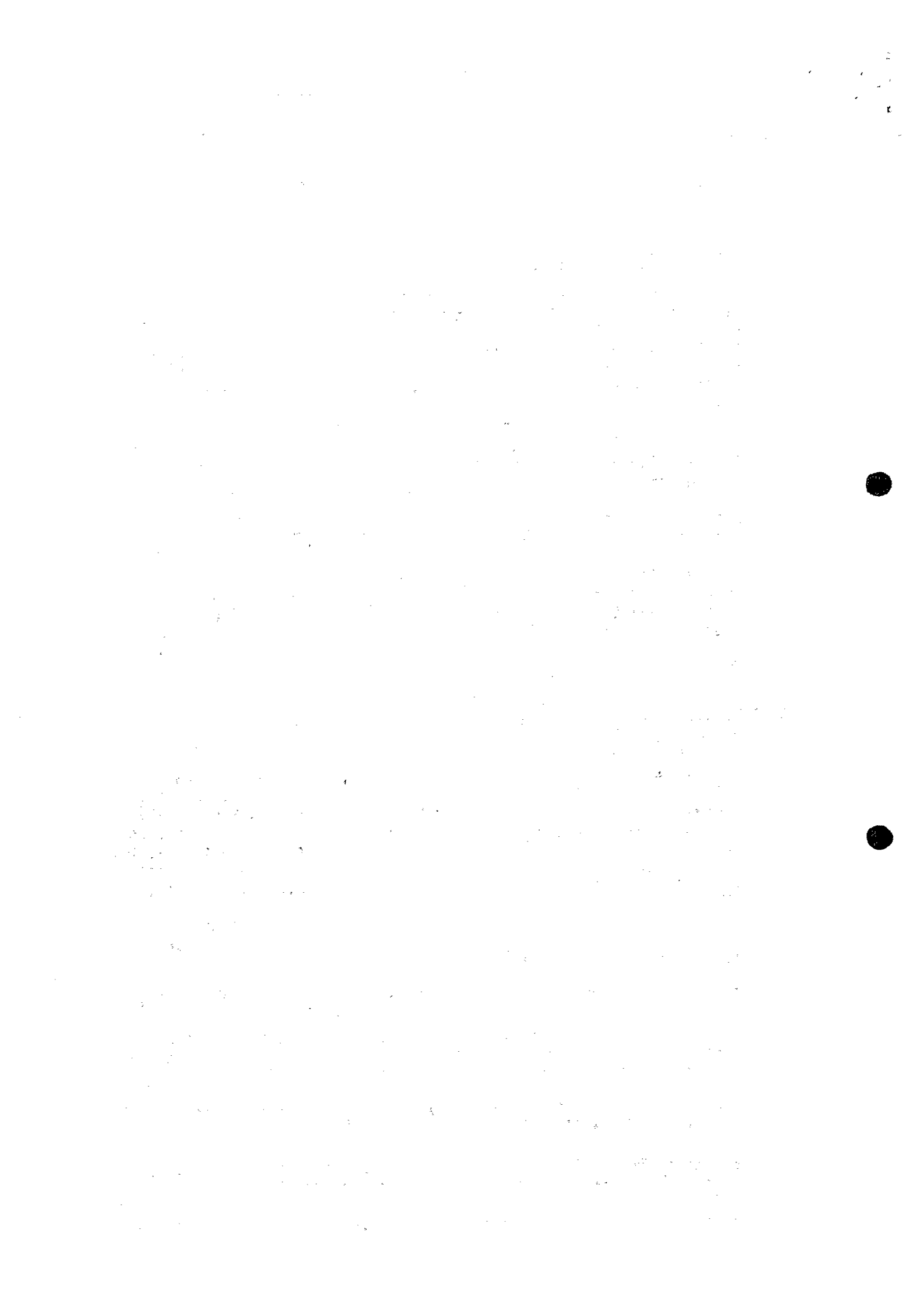
Die Stadt Staufen verfügt über einen genehmigten FNP (1984) im Rahmen der Gesamtflächennutzungsplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal.

Das vorliegende Baugebiet ist durch die Darstellung im FNP gedeckt.

2 Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt mit seinem südlichen Bereich an die historische Stadtmitte (Stadtmauer im Bereich des "Rempart"), erfaßt mit seinem südlichen und östlichen Bereich Ein- bis Zwei-Familienhausbebauung, welche überwiegend in den letzten Jahrzehnten nach dem Krieg entstanden ist. Das Baugebiet fällt von Norden nach Süden mäßig ab. Der Bebauungsplan soll die vorhandene Bebauung unter planerischen Gesichtspunkten erfassen und zusätzlich eine ordnende Begrenzung der Bebauung nach Norden und Nordwesten bewirken. Das Baugebiet ist hinsichtlich seiner Versorgung eng mit dem bestehenden Stadtkern vernetzt und wird von den vorhandenen Einrichtungen mitversorgt. Dies gilt insbesondere für die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, aber auch für die Gemeinschaftseinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kinderspielplatz usw.



2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im FNP als bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Die neu zu bebauenden Grundstücke sollen zwar den Charakter eines "gehobenen Wohngebietes" erhalten, wofür "Reines Wohngebiet" angezeigt wäre. Die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weinbau) bringen jedoch Immissionen in das Baugebiet, die nur die Ausweisung von "Allgemeinem Wohngebiet" zulassen. Die Stadt will durch Aufklärung die Landwirte und Bauinteressenten auf mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen hinweisen und so zur Vermeidung von Konflikten beitragen. Um den Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zu vermindern, wurde mit der Bebauung ein Mindestabstand von 15 m zum angrenzenden landwirtschaftlichen Gelände eingehalten. Darüber hinaus wurde ein 5 m - Streifen mit einem Pflanzgebot für eine Schutzbepflanzung vorgesehen, welche das Baugebiet an den freien Seiten abschirmen soll.

Mit der Ausweisung des weitgehend bebauten Gebietes als WA wird dem vorhandenen Gebietscharakter Rechnung getragen.

Das auf Flst.Nr. 814 vorhandene private Altenheim ist ebenfalls mit in das "Allgemeine Wohngebiet" einbezogen. Es stellt nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine "Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke" dar. Wegen der relativ bescheidenen Ausdehnung dieser Anlage schien die auch grundsätzlich mögliche Ausweisung eines Sondergebietes nicht angezeigt.

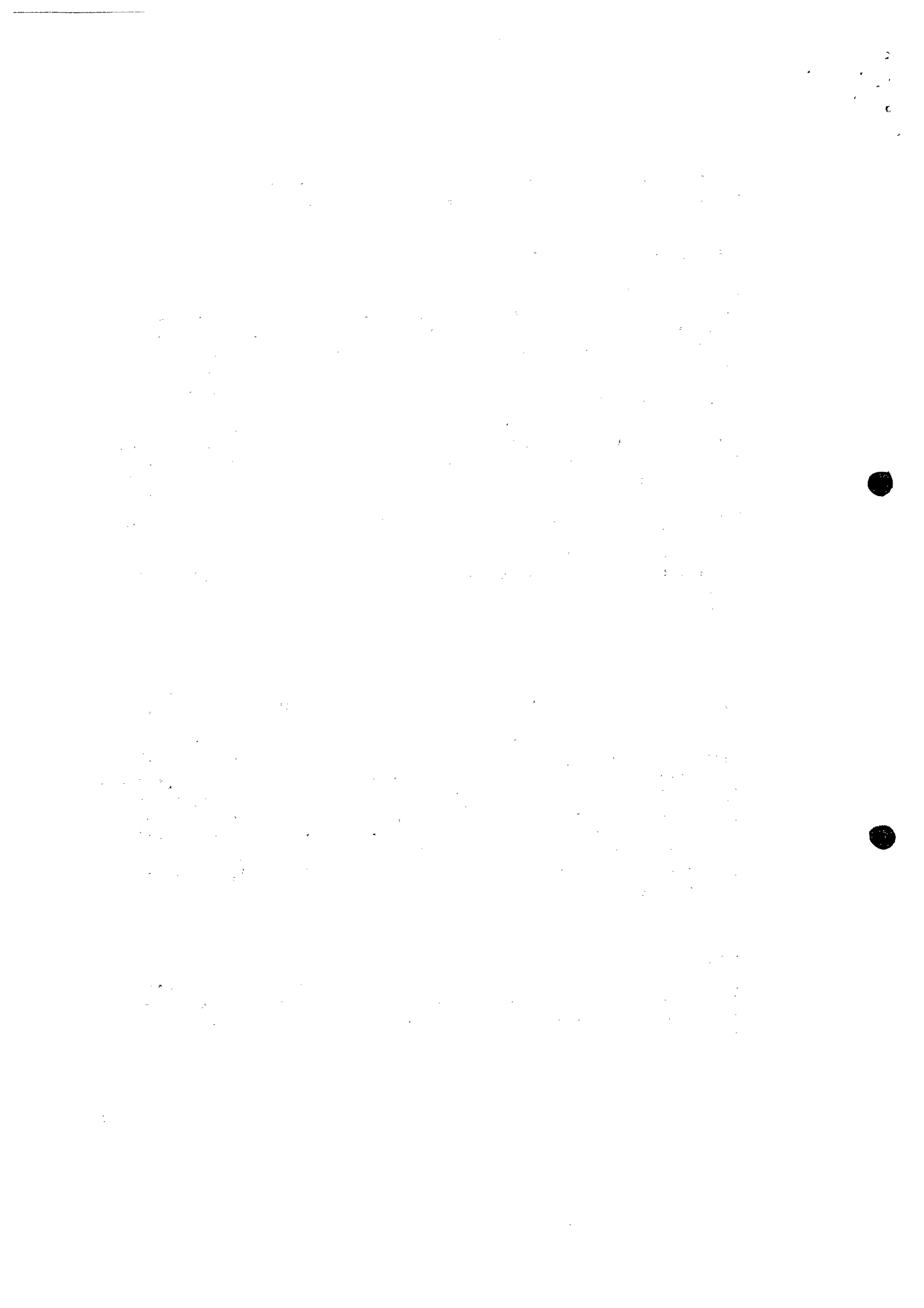
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Die Festsetzung der zulässigen Geschoßzahl ist, besonders im nördlichen Bereich wegen der exponierten Lage, für das gestalterische Erscheinungsbild des Baugebietes von erheblicher Bedeutung. Durch genaue Geländeschnitte wurde daher die höhenmäßige Einordnung der Gebäude in das gewachsene Gelände und ihre Zuordnung zu den vorhandenen bzw. zukünftigen Erschließungsstraßen geprüft und im Bebauungsplan entsprechend geregelt. Die Zielsetzung war hierbei, die Sockelhöhe so zu drücken, daß keine auf die Zahl der Vollgeschoße zählenden unterste Geschoße (talseitig zutage tretend) entstehen. Durch eine nicht zu steile Ausformung der Dächer (Ziegeldachdeckung) wurde auch die Höhenentwicklung begrenzt und das Entstehen von Vollgeschoßen im Dachraum unterbunden.

In den bebauten Bereichen wurde die Festsetzung der Geschoßzahl entsprechend dem Bestand vorgenommen und vorhandene Baulücken entsprechend aufgefüllt. So bekam auch die neue Häuserzeile unterhalb der Sixtgasse, welche auch landschaftlich weniger exponiert in Erscheinung tritt, eine steilere Dachneigung (45 - 48°).

Grund- und Geschoßflächenzahl: Die Höchstwerte des § 17 Abs. 2 BauNVO wurden nicht überschritten.

Bauweise: Der Gebietscharakter im bereits bebauten Bereich ist hinsichtlich der Bauweise durch die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO geprägt. Die offene Bauweise wurde auch in die Neubebauung übernommen, um insgesamt den Gebietscharakter mit einzelstehenden



Gebäuden zu bewahren. Da die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng ausgewiesen wurden, und im Prinzip für jedes Baugrundstück geschlossen sind, war es nicht notwendig, die "offene Bauweise" einzuschränken (z.B. "nur Einzelhäuser" oder dergl.).

2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den einzelnen Parzellen so festgesetzt, daß dort, wo durch die Bauweise bzw. durch den städtebaulichen Entwurf ein seitliches Anbauen der Grenzen nicht beabsichtigt war, die Baufenster auch seitlich geschlossen wurden. Insgesamt wurde die überbaubare Grundstücksfläche relativ einschränkend festgesetzt, um den vorstehend beschriebenen Charakter einer "offenen Bebauung" zu gewährleisten und einer in diesem Gebiet unerwünschten baulichen Verdichtung vorzubeugen. Im Zusammenhang mit der Regelung der Bebauung durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche steht auch die Festlegung der Garagenstandorte im Bebauungsplan. Sie sollte darüber hinaus auch die Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Randsteinabsenkung, Parkplatzeinteilung usw.) regeln. Darüber hinaus ist die Festlegung der Garagenstandorte auch im Interesse der Abstimmung benachbarter Planungen (Nachbarschutz) wichtig, damit lärm anfällige Nutzungen so gelegt werden können, daß sie von den Garagenzu- und -abfahrten möglichst wenig gestört sind.

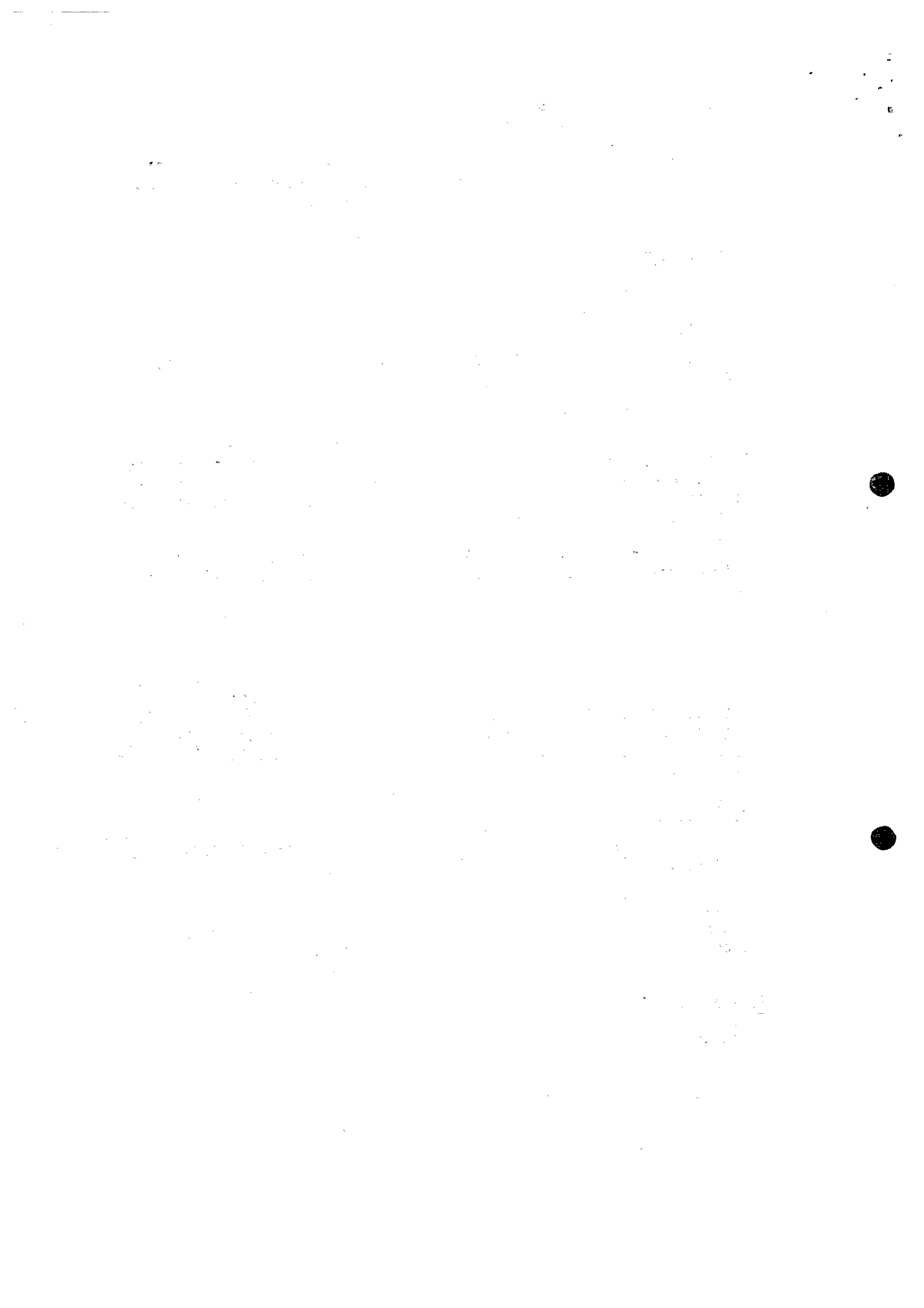
2.3 Städtebauliche Gestaltung

Im Bereich der bereits weitgehend bebauten Flächen wurde die städtebauliche Gestaltung, wie sie bereits vorhanden ist, beibehalten.

In den städtebaulich empfindlicheren Bereichen im Norden des Baugebietes war vor allem die Abgrenzung der Bebauung nach Norden hin Gegenstand sorgfältiger Untersuchungen und Erörterungen mit den hierfür zuständigen Trägern öffentlicher Belange. Als wichtigstes Gestaltungsmerkmal für die Einbindung des nördlichen Planbereiches sind die Begrenzung der Höhenentwicklung, Gestaltung der Flächen hinsichtlich Farbe und Material sowie die Durchgrünung der Bebauung anzusehen. Der Bebauungsplan trifft die hierfür erforderlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen.

2.4 Verkehr

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bauen, soweit möglich, auf den vorhandenen Straßen und Wegen auf. Die Schloßgasse soll in ihrer derzeitigen Ausbaubreite erhalten werden und weiterhin dem Anliegerverkehr dienen.



Die Sixtgasse wird im Bereich des Bebauungsplanes neu angelegt und mündet weniger spitzwinklig in die Bötzenstraße ein. Über die neu angelegte Einmündung erfolgt weiterhin der Zugang zur Burg (Burgweg), der im unteren Teil in seiner Linienführung verändert wird, um dann im vorhandenen Bestand weitergeführt zu werden. Eine Verbreiterung ist nicht vorgesehen. Um eine Verbindung zwischen dem Kaplaneiweg und der Sixtgasse herzustellen, wird der im Einmündungsbereich zum Kaplaneiweg bereits als Privatweg vorhandene Burghaldenweg als öffentliche Straße ausgebaut und bis zur Sixtgasse verlängert.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisationsplanung der Stadt Staufen enthält die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem. Eine Detailplanung ist noch aufzustellen. Eventuell ist der Bau neuer Leitungen für die Regenwasserentlastung notwendig.

Die Ableitung und Klärung der Abwässer ist durch die Mitgliedschaft beim Abwasser-Zweckverband Staufener Bucht bis zur Verwirklichung des Baugebietes sichergestellt.

Die Stadt Staufen verpflichtet sich, in dem neuen Baugebiet, dort, wo dies ohne Beeinträchtigung Dritter möglich ist und wo die Untergrundverhältnisse dies erlauben, dafür zu sorgen, daß unschädliches Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen möglichst breitflächig auf den Grundstücken dem Boden und damit dem Grundwasser zugeführt und nicht abgeleitet wird (z.B. Garagenzufahrten so kurz wie möglich, untergeordnete Hofflächen und Stellplätze mit durchlässigen Materialien herstellen, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Gefälle zu angrenzenden Rasenflächen etc.).

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes erfolgt durch das Badenwerk (früher Bakage) über Erdkabel.

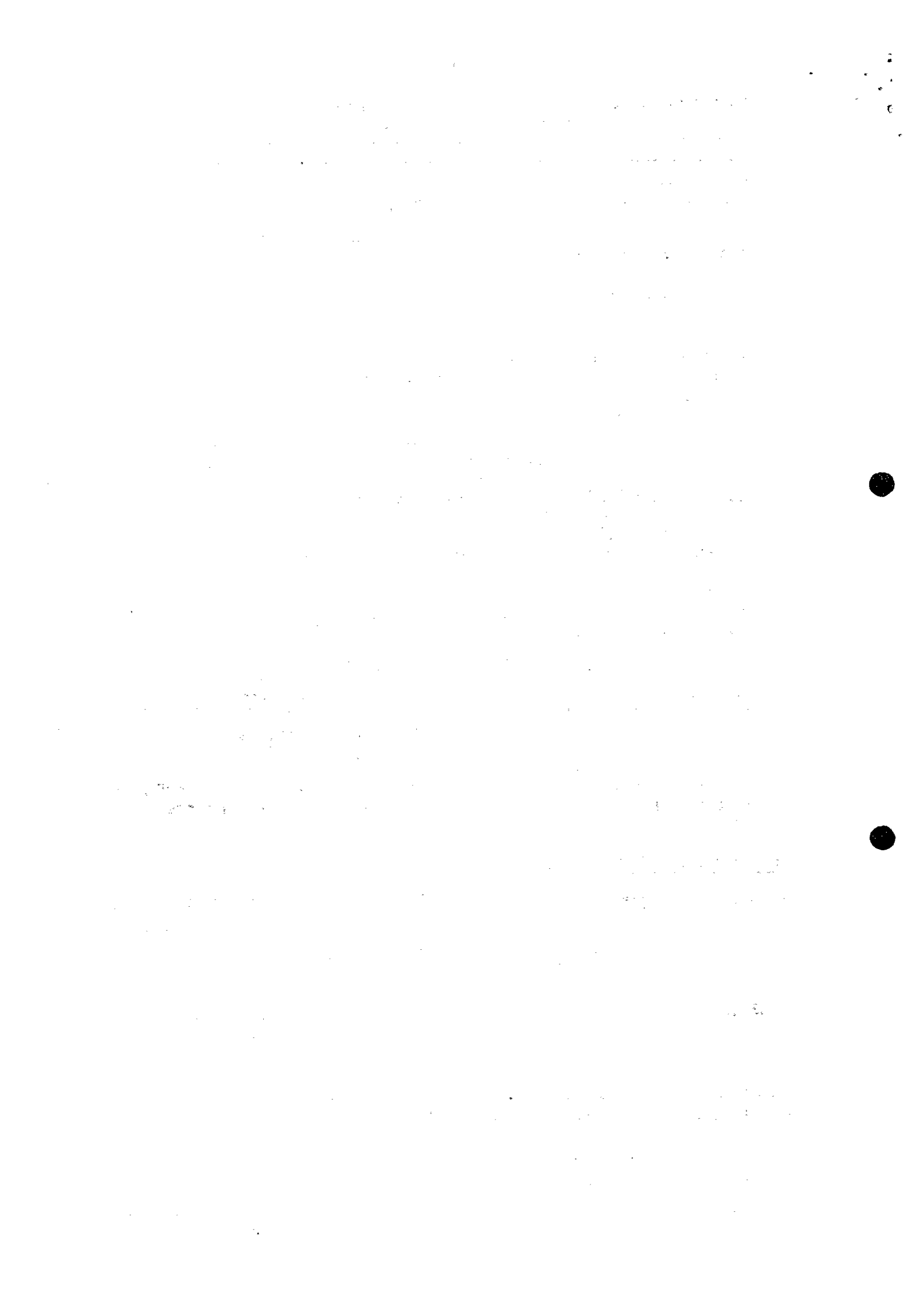
3 Folgeeinrichtungen

Bedingt durch die relativ geringe zusätzliche Einwohnerzahl bringt die Planung keinen unmittelbaren zusätzlichen Bedarf an Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof usw.

4 Städtebauliche Daten

4.1 Flächengliederung

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------|
| Private Grundstücksfläche | 36.345 m ² | 81,9 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 7.250 m ² | 16,3 % |
| Fläche für Landwirtschaft | 645 m ² | 1,5 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 110 m ² | 0,3 % |
| Gesamtfläche: | 44.350 m ² | 100 % |



4.2 Bauformen und Einwohner

| Bauform | WoE/Hauskörper | WoE |
|---|----------------|-------------|
| Freistehende Einfam.Häuser 1-gesch. mit flachgen. Dach | 11 x 1,5 | 16,5 |
| Freistehende Ein- bis Zwei- fam.Häuser 1-geschoßig, mit steilgeneigtem Dach | 6 x 2,0 | 12,0 |
| Einlieger möglich | | |
| Einfam.Häuser 1-geschoßig flachgeneigtes Dach einseitige Grenzbebauung | 2 x 1,5 | 3,0 |
| Doppelhaushälften 1-geschoßig steilgeneigtes Dach | 2 x 1,0 | 2,0 |
| | | <u>33,5</u> |

33,5 WoE x 2,5 EW = rd. 84 Einwohner

Netto-Siedlungsdichte: $\frac{84 \text{ EW}}{1,447 \text{ ha}} = \text{rd. } \underline{58 \text{ EW/ha}}$
(Planung)

5 Kosten

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Kanalisation | DM 345.000.-- |
| Wasserversorgung | DM 125.000.-- |
| Straßenbau (mit Beleuchtung) | <u>DM 346.000.--</u> |
| DM 26.000.-- | |
| | DM 821.000.-- |
| | ===== |

Die Finanzierung der Erschließung ist durch Einstellung der erforderlichen finanziellen Mittel im Haushalt der Stadt Staufen sichergestellt.

6 Beabsichtigte Maßnahmen

Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine Baulandumlegung durchzuführen.

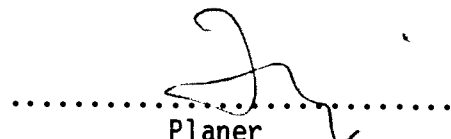
Staufen, den 28. 11. 86



.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018
,den 23.10.1985



.....
Planer

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungs~~
planes.

6. FEB. 1987

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]

gez. Glaeser
Begl. Ramminge

Einzelversickerungen über Schluckbrunnen können nur vorgesehen werden, wenn gewährleistet ist, daß Fehlanschlüsse ausgeschlossen sind und eine Überwachung durch Inaugenscheinnahme dauernd möglich ist, d.h. geschlossene Anlagen mit abgedeckten Schluckbrunnen können nicht zugelassen werden, sondern allenfalls Dachflächenableitungen in Form von Wasserspreiern oder heruntergezogenen Falleitungen mit freiem Auslauf in einen bis zur Geländeoberfläche hochgezogenen Sickerschacht.

- b) Gegen breitflächiges Verteilen über die belebte Bodenschicht bestehen keine Bedenken, wenn die Rechte anderer (Unterlieger, Nachbargrundstücke) nicht betroffen werden.
- c) Im Einzelfall, insbesondere bei größeren Einzelbauvorhaben, können auch bei unterirdischer Ableitung von Hof- und Dachflächenwasser offene Sickerbecken mit vorgeschaltetem Absetzraum vorgesehen werden, da das zur Versickerung kommende Wasser jederzeit kontrollierbar ist. Niederschlagswasser aus Umschlagflächen von Gewerbe- oder Industriegrundstücken müssen hiervon ausgenommen werden.
- d) Gegen den Einbau von Zisternen für Regenwasser bestehen keine Bedenken. Ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation ist jedoch in der Regel notwendig.

B. Nachrichtliche Hinweise:

- 1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Staufen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Staufenener Bucht in Breisach-Grezhausen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche und betriebliche Abwasser sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, evtl. auch Hangsicker- und Quellwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

- 2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf § 13 der gültigen Entwässerungssatzung durch das Tiefbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist beim Tiefbauamt zu verwahren.

- 3. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

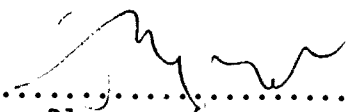
Stadt Staufen, den ..28.11.86.....


.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018

,den 23.10.1985


.....
Planer

GENEHMIGT

am: 6. FEB. 1987

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminget
gez. Glaeser
Bogl. Ramminget

S a t z u n g

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die **1. Änderung** des Bebauungsplanes "Burghalden-Rondell", Gemarkung Staufen.

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 23.05.1990 den Bebauungsplan "Burghalden-Rondell" -1. **Änderung**- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127); i.V.m. § 25 c der Überleitungsvorschrift;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz V 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 577), zuletzt geändert am 18.5.1987 (Ges.Bl. S. 161).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 6.2.1987.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 23.11.1989 erhält § 8 Abs. 4 folgenden neuen Wortlaut:

- "4. Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,0 mtr.) mit symmetrischer Neigung zugelassen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude müssen, mit Ausnahme der im Plan zur Begrünung vorgesehenen Garagen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Als Firstrichtung gelten die Darstellungen, soweit vorhanden, im "Zeichnerischen Teil", sowie die Beifügungen "Funktionsplan" und der "Schnitte I-I" bis "V-V", als Vorgabe".

10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10



§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- 1. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500) vom 23.10.1985 (Anlg. 3, 1 Blatt),
- 2. "Bebauungsvorschriften" vom 23.10.1985 i.d.F. der 1. Änderung vom 23.11.1989 (Anlg. 2, Blatt 1-6)

Der Satzung sind beigefügt:

- 1. "Begründung" vom 23.10.1985 (Anlg. 1, Blatt 1-5)
- 2. "Begründung"/ 1. Änderung vom 23.11.1989 (Anlg. 1a, 1 Blatt)
- 3. "Funktionsplan" M 1:500 vom 23.10.1985 (Anlg. 4, 1 Blatt)
- 4. "Schnitte" I-I bis V-V M 1:200 vom 23.10.1985 (Anlg. 5, Blatt 1-5)
- 5. "Flächennachweis" M 1:500 vom 23.10.1985 (Anlg. 6, 1 Blatt)
- 6. "Übersichtsplan" M 1:5000 vom 23.10.1985 (Anlg. 7, 1 Blatt)

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig in Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den 23.07.1990

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Planänderung mit seinen textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

ausgefertigt:
-Stadtbauamt Staufen-
pf/23.07.1990

(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 10. OKT. 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Aktenvermerk:

Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 26. Juli 1990 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 10. Oktober 1990, AZ. 41-621.41 wurde mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht.

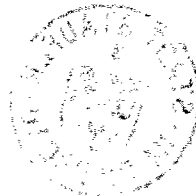
Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen am 15. November 1990 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die erste Änderung dieses Bebauungsplanes wurde damit am 15. ~~Oktober~~ 1990 rechtsverbindlich.

November

Staufen i.Br., den 28.11.1990

i.A. 
(Pfeiffer)
Stadtbauamt Staufen



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Burghalden-Rondell"

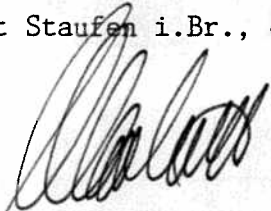
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für die Gestaltung der Dächer Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung getroffen. Diese Festsetzungen bezogen sich einheitlich auf Haupt- und Nebengebäude.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes zeigte sich, daß der z.T. der begründete Wunsch besteht, eine gegenüber der im "Zeichnerischen Teil" getroffenen Festsetzung verminderte Dachneigung zu verwirklichen. Dies ist insbesondere in den Planbereichen der Fall, wo Steildächer festgesetzt sind.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beabsichtigt daher eine unterschiedliche Festsetzung der Dachneigungen für Hauptgebäude einerseits und Nebengebäude andererseits. Die Mindestdachneigung von 15° gibt die Voraussetzung, daß die ursprüngliche Planungsabsicht, auf Garagen mit Flachdächern zu verzichten, verwirklicht werden kann.

Sonderfälle stellen Lösungen dar, bei denen die Dächer von Garagen übergrünt werden (Einbau in das Gelände).

Stadt Staufen i.Br., den 23.07.1990



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



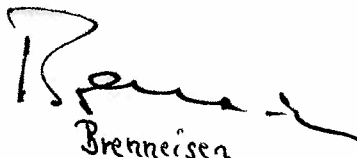
Stadtbauamt Staufen i.Br.
pf/ 23.11.1989

— Angezeigt —

gem. § 11 BauGB

10. OKT. 1990

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen



1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

Satzung

der Stadt Staufen i.Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Burghalden-Rondell", Gemarkung Staufen.

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Burghalden-Rondell", Gemarkung Staufen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2039), mit Änderung vom 25.07.1988.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132), jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 4 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung".

§ 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBL. S. 577, ber. S. 720), geändert durch G. v. 23.07.1984 (GBL. S. 474) vom 17.12.1984 (GBL. S. 675) vom 16.02.1987 (GBL. S. 43) und vom 18.05.1987 (GBL. S. 161).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 23.10.1985 in der Fassung vom 23.11.1989.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 8 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 4 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

Änderung

Die Stadt Stuttgart hat die ...

Die Gemeinde ...

Die ...

Die ...

Die ...

Die ...

Inhalt der Änderung

Die ...

Die ...

Die ...

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1) Geänderte Bauvorschriften vom 23.09.1992
- 2) Begründung vom 03.12.1991

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

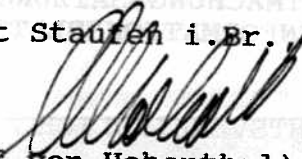
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br. den 23. September 1992

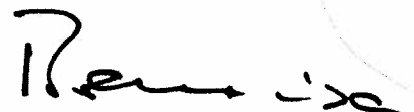

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald





Breunneisen

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER ÄNDERUNG, EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS, MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMT.

AUSGEFERTIGT, DEN 10.02.1993




(GRAF VON HOENTHAL)
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

DIE ÄNDERUNG WURDE DEM LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD AM 06.11.1992 ZUR ANZEIGE VORGELEGT.

MIT VERFÜGUNG VOM 20.01.1993, AZ. 41-621.41 WURDE MITGETEILT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE EINE VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2 BAUGB RECHTFERTIGEN WÜRDEN, NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

DIE ANZEIGE WURDE ENTSPRECHEND DER BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DER STADT STAUFEN AM 11.02.1993 IM AMTS- UND INFORMATIONSBLETT DER STADT STAUFEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993




I.A.
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN



§ 8 (Neufassung vom/siehe § 2 der Satzung)

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlagen der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzelzeichnungen nachzuweisen. Die beigelegten Geländeschnitte dienen zur Veranschaulichung der beabsichtigten höhenmäßigen Einordnung.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist im Zeichnerischen Teil z.T. festgesetzt (Sockelhöhe = Abstand zwischen OK. Erschließungsstraße Mitte Gebäude und OK. Rohfußboden Erdgeschoß). Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise festgesetzt.
- 3) Ab OK. Rohfußboden im EG. bis zum Schnittpunkt Außenmauer - UK. Dachhaut dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:
 - a. bei Hauptgebäuden pro Vollgeschoß 3,0 m zzgl. 0,50 m
 - b. bei Garagen 2,50 m.
- 4) Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung zugelassen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude müssen, mit Ausnahme der im Plan zur Begrünung vorgesehenen Garagen, eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Als Firstrichtung gelten die Darstellungen, soweit vorhanden, im "Zeichnerischen Teil", sowie die Beifügungen "Funktionsplan" und der "Schnitte I-I" bis "V-V", als Vorgabe.

- 5) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
 - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
 - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
 - d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firshöhe abzusetzen.

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

6) Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre Gesamtlänge darf max. 50% der jeweiligen Gebäude-seitenlänge betragen.
- b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.

7) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäude-seitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch etwas steiler.

8) Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.

9) Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Wiederkehr" oder Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptgebäudeflucht vorspringen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- c) Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.
- d) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.

1. The first part of the document is a list of names and addresses.

2. The second part of the document is a list of names and addresses.

3. The third part of the document is a list of names and addresses.

4. The fourth part of the document is a list of names and addresses.

5. The fifth part of the document is a list of names and addresses.

6. The sixth part of the document is a list of names and addresses.

7. The seventh part of the document is a list of names and addresses.

8. The eighth part of the document is a list of names and addresses.

9. The ninth part of the document is a list of names and addresses.

10. The tenth part of the document is a list of names and addresses.

11. The eleventh part of the document is a list of names and addresses.

12. The twelfth part of the document is a list of names and addresses.

13. The thirteenth part of the document is a list of names and addresses.

14. The fourteenth part of the document is a list of names and addresses.

15. The fifteenth part of the document is a list of names and addresses.

§ 4 (Neufassung vom / siehe § 2 der Satzung)

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
 - .1 der Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO
 - .2 der Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauBVO
 - .3 der Geschoßflächenzahl (GFZ)¹ § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
- 3) Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte. Diese Höchstwerte sind durch die mit Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.
- 4) Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" unterscheidet teilweise zwischen obersten Geschossen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes nach § 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO ergeben können (im Plan als "Dachgeschoß-Geschosse" bezeichnet) und anderen Vollgeschossen.

¹ Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfangswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data.

In the second section, the author outlines the various methods used to collect and analyze the data. This includes both primary and secondary data collection techniques. The primary data was gathered through direct observation and interviews with key personnel. Secondary data was obtained from existing reports and databases.

The third section details the statistical analysis performed on the collected data. Various statistical tests were used to determine the significance of the findings. The results indicate a strong correlation between the variables being studied, suggesting that the observed trends are not due to chance.

Finally, the document concludes with a series of recommendations based on the research findings. These recommendations aim to improve the efficiency of the current processes and address the identified areas of concern. It is hoped that these suggestions will be implemented to achieve the desired outcomes.



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Burghalden-Rondell",
der Gemarkung

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs und der zwischenzeitlich baurechtlichen Erleichterungen und Förderungsmöglichkeiten der kurzfristigen Aktivierung zusätzlichen Wohnraums, sollen damit gerade die Eigentümer bzw. Bauherren nachdrücklich zum Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken ermuntert werden.

Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung der Dachgeschosse nicht zu.

Nachdem die Stadt Staufen grundsätzlich dem Ausbau bereits vorhandener und bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räume positiv gegenübersteht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Erleichterungen zum nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen bzw. der Einbau von Dachgauben und Dachaufbauten geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschosßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zusätzliche Kosten durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Staufen nicht.

Stadt Staufen i.Br., den 23. September 1992

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991

(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



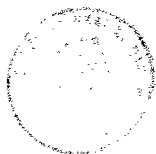
Brenneisen

Faint, illegible text covering the upper and middle portions of the page, likely bleed-through from the reverse side.



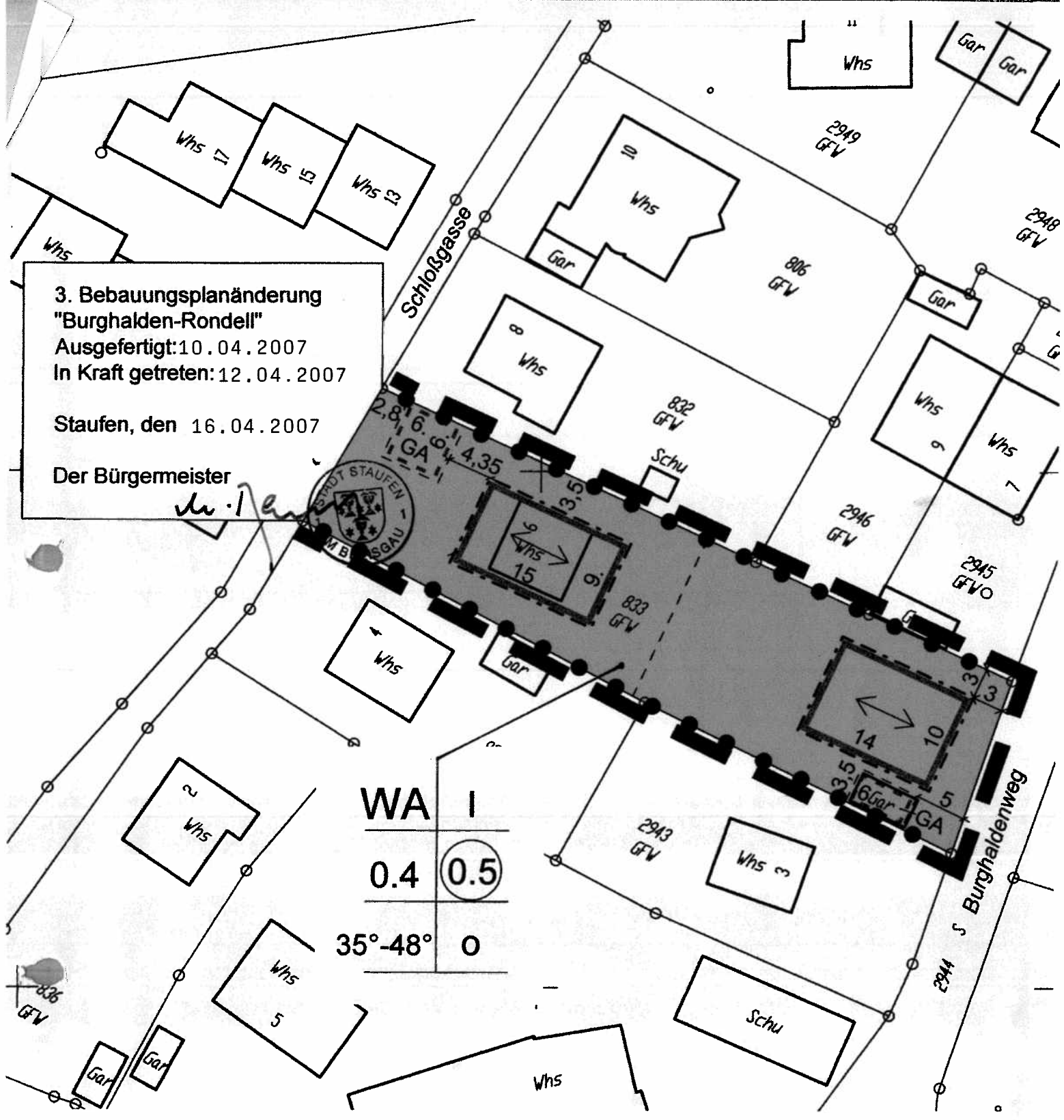
10/10/50
10/10/50

10/10/50
10/10/50



3. Bebauungsplanänderung
 "Burghalden-Rondell"
 Ausgefertigt: 10.04.2007
 In Kraft getreten: 12.04.2007
 Stufen, den 16.04.2007
 Der Bürgermeister

Dr. J. ...



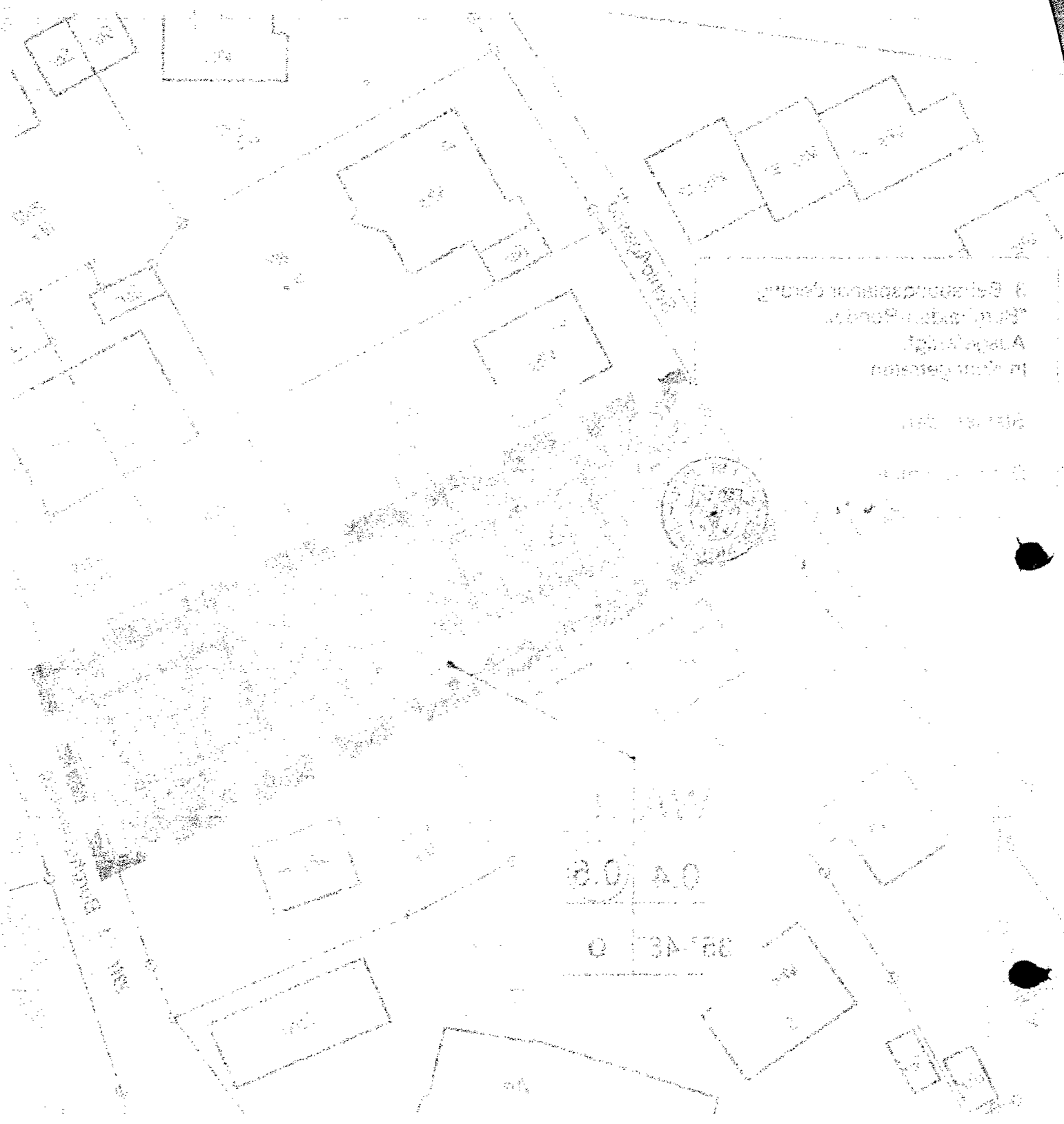
STADT STAUFEN

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
 "BURGHALDEN-RONDELL"
 UND ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN**



M. 1 : 500

28.03.2007



1. Bestimmung des
 2. Bestimmung des
 3. Bestimmung des
 4. Bestimmung des

10.10.1950

10.10.1950

2.0 4.0

0 30-40

STADT STÄTTEN

1. ANFORDERUNG DES BEWAHRUNGSAMT
 "BURGHALLEBROUWER"

UND ERLAß DER BAUKOMMISSION

10.10.1950

10.10.1950



[Handwritten signature or stamp]
 10.10.1950

SATZUNG

der Stadt Staufen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB über

- a) **die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burghalden-Rondell“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Burghalden-Rondell“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 28.03.2007

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Burghalden-Rondell“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Burghalden-Rondell“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung.
- 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)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), in der Fassung der letzten Änderung.

§ 1

Gegenstand der Änderung

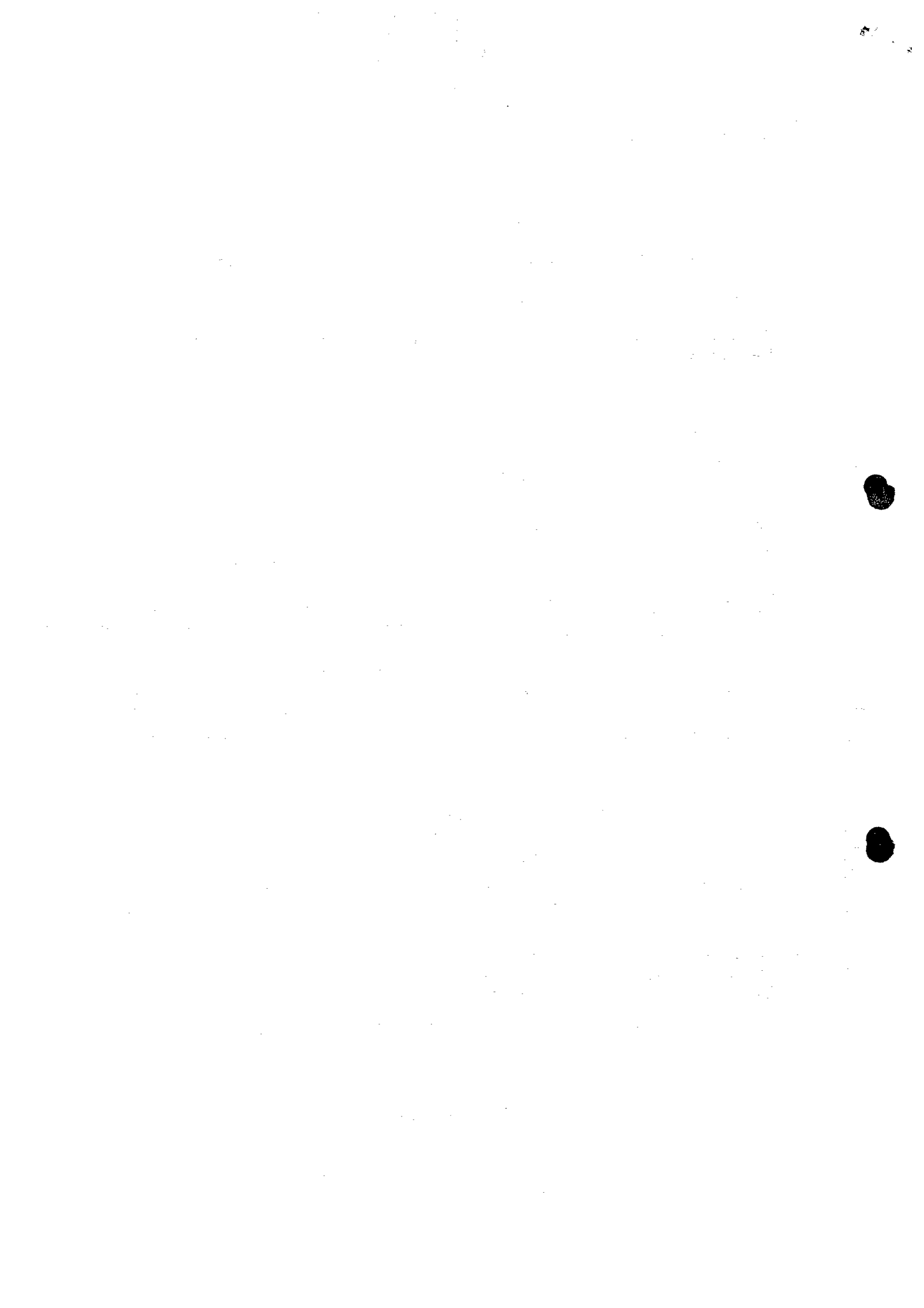
- a) Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Burghalden-Rondell“ der Stadt Staufen, mit Rechtskraft vom 26.02.1987 in der 2. Änderung (Neufassung) vom 23.09.1992.
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Burghalden-Rondell“ mit Rechtskraft vom 26.02.1987 in der 2. Änderung (Neufassung) vom 23.09.1992.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom 28.03.2007.

§ 2

Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 28.03.2007
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 833 geändert.



- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen wie in § 3 dieser Satzung beschrieben, für den Deckblattbereich geändert
 - werden die bisherigen Festsetzungen in § 8 (Nrn. 4-9), § 9, § 10 und § 15 für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.
- b) Gleichzeitig werden für den Deckblattbereich die örtliche Bauvorschriften neu erlassen.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

§ 13 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) wird geändert:

Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer großkroniger Laubbaum-Hochstamm oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) und zehn standortheimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Artenempfehlung Bäume (3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm): Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Artenempfehlung Sträucher (2x verpflanzt, 60-100 cm): Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

§ 4

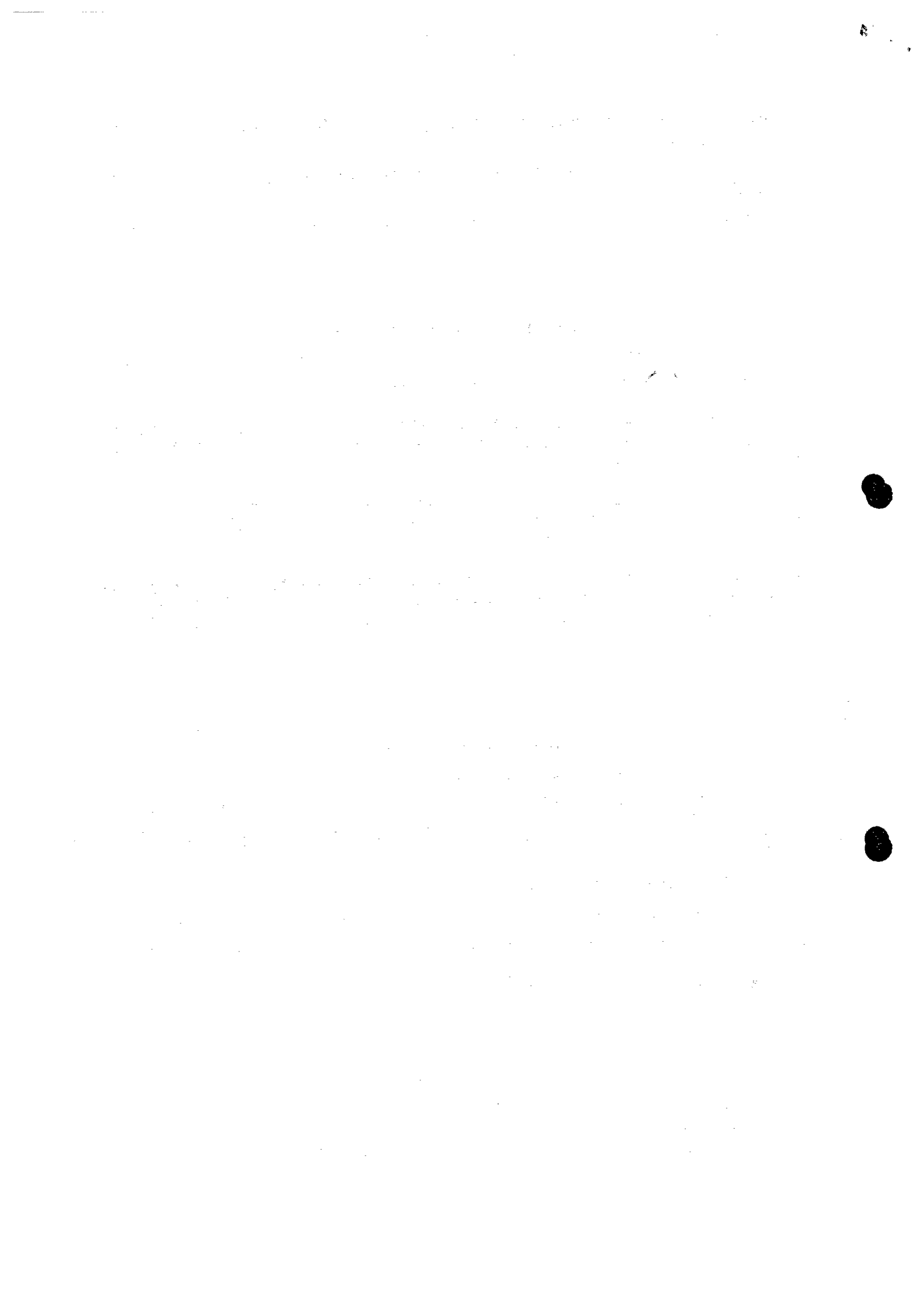
Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
- | | |
|--|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) | vom 28.03.2007 |
| 2. den zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich | vom 28.03.2007 |
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
- | | |
|--|----------------|
| 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) | vom 28.03.2007 |
| 2. den örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich | vom 28.03.2007 |
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung

§ 5

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.



§ 6

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Burghalden-Rondell“ der Stadt Staufen sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den 28.03.2007


Der Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burghalden-Rondell“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.03.2007 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 10.04.2007


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burghalden-Rondell“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.04.2007 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 16.04.2007


Michael Benitz
Bürgermeister



Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der zuletzt geänderten Fassung.

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dächer von Hauptgebäuden

1.1.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung von 35° bis 48° herzustellen.

1.1.1.2 Die Dacheindeckung ist in einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten

1.1.2.1 Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauben oder Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.1.2.2 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Orgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,5 m betragen.

1.1.2.3 Der Anschnitt von Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.1.2.4 Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten sind bei allen Dachformen und Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

1.1.3 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

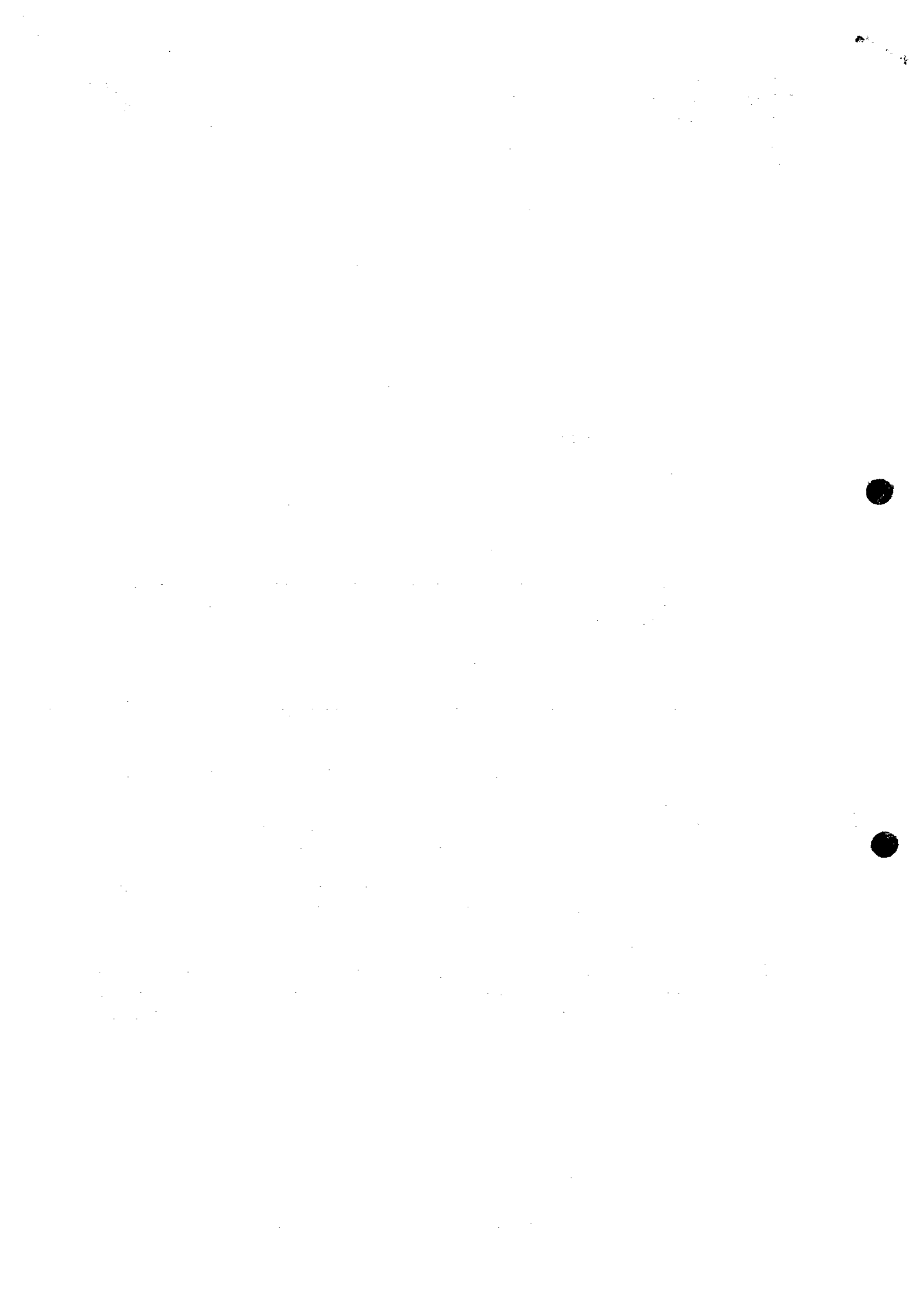
1.1.3.1 Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° und in einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung zu versehen. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

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

1.2.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßen- bzw. Gehwegoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein.

1.2.2 In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

1.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.



- 1.3 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 1.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.4 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
- 1.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

2 **HINWEISE**

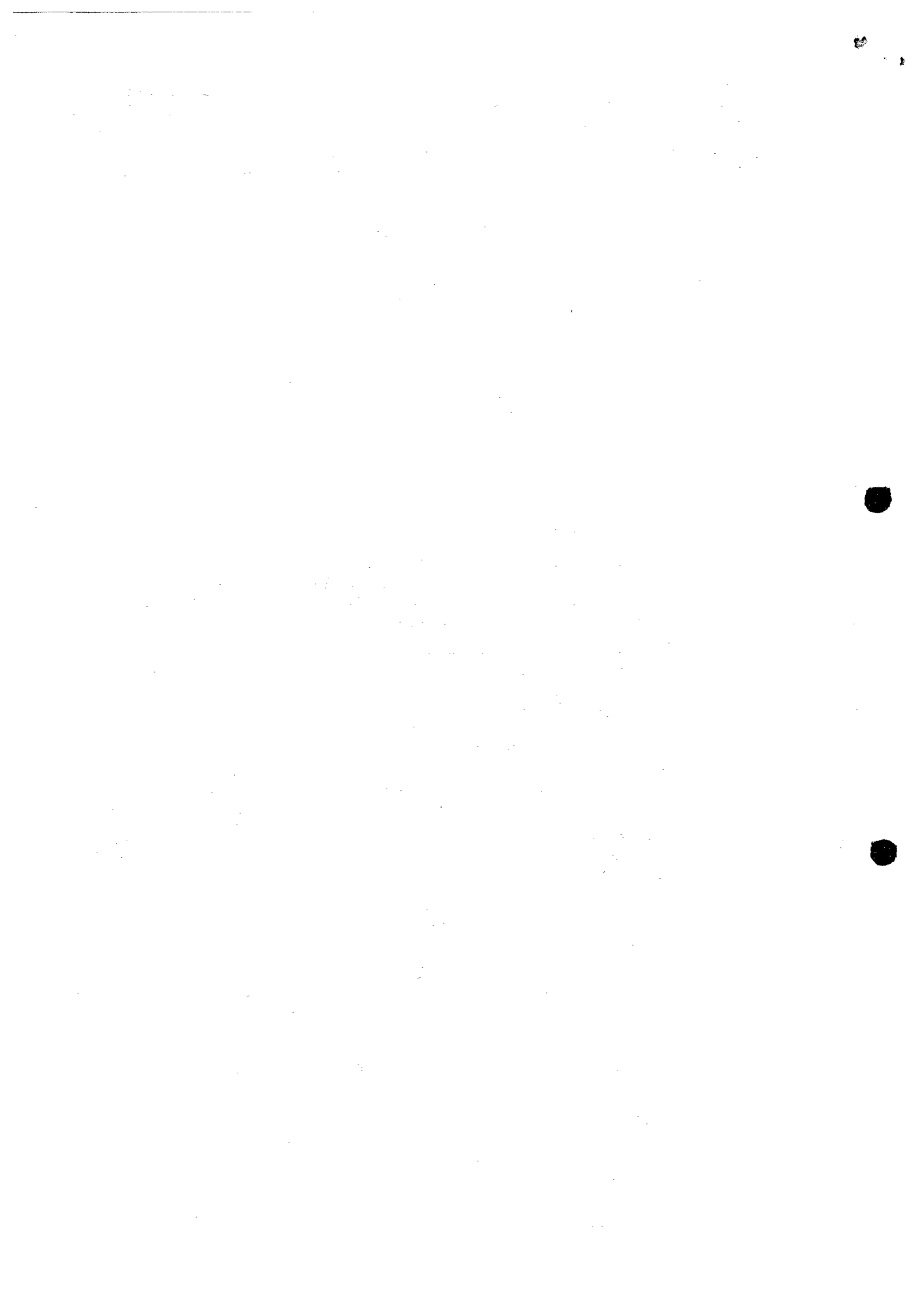
2.1 **Bodenschutz**

Allgemeine Bestimmungen:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

8. 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.
9. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet



ist.

10. 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.
11. Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.2 Denkmalschutz

- 2.2.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

2.3 Ortsrechtliche Vorschriften

- 2.3.1 Für den Deckblattbereich gelten folgende ortsrechtliche Vorschriften:
 - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 22.05.1996 (Satzung).
 - Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen vom 25.03.1992

2.4 Geotechnik

- 2.4.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Versorgung mit Erdgas

- 2.5.1 Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Erdgas kann durch Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung durch die badenova sichergestellt werden.

2.6 Elektrische Versorgung

- 2.6.1 Die elektrische Versorgung erfolgt aus dem vorhandenen Niederspannungs-Ortsnetz durch den Energiedienst. Bei Grabarbeiten sind vorhandene Kabelanlagen zu berücksichtigen.

Stadt Staufen, den 28.03.2007

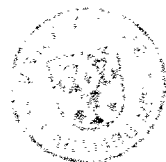

Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabentorring 2 | 74098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de
Der Planverfasser

[Handwritten signature]



1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNGSÄNDERUNG

Der von der Stadt Staufen aufgestellte Bebauungsplan „Burghaldenweg-Rondell“ wurde am 26.11.1986 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde seinerzeit u.a. mit dem Ziel aufgestellt, die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes in diesem Bereich von Staufen zu regeln.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, nämlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 833 mit einer Gesamtgröße von 1.153 m² hat sich nun ein Änderungswunsch zur Bebauung dieses Grundstückes ergeben.

Der Eigentümer beabsichtigt, den östlichen Teil zusätzlich mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. In diesem Zusammenhang soll das Gesamtgrundstück entsprechend geteilt werden. Weiter ist vorgesehen, nordwestlich des bestehenden Gebäudes an der „Schlossgasse“ eine Doppelgarage zu errichten.

Da der geplante Gebäude- und Garagenstandort den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes widersprechen und aus Sicht des zuständigen Landratsamtes eine Befreiung nicht erteilt werden kann, hat der Gemeinderat der Stadt Staufen in seiner Sitzung am 20.12.2006 auch im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung beschlossen, den Bebauungsplan „Burghaldenweg-Rondell“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 833 im Deckblattverfahren zu ändern.

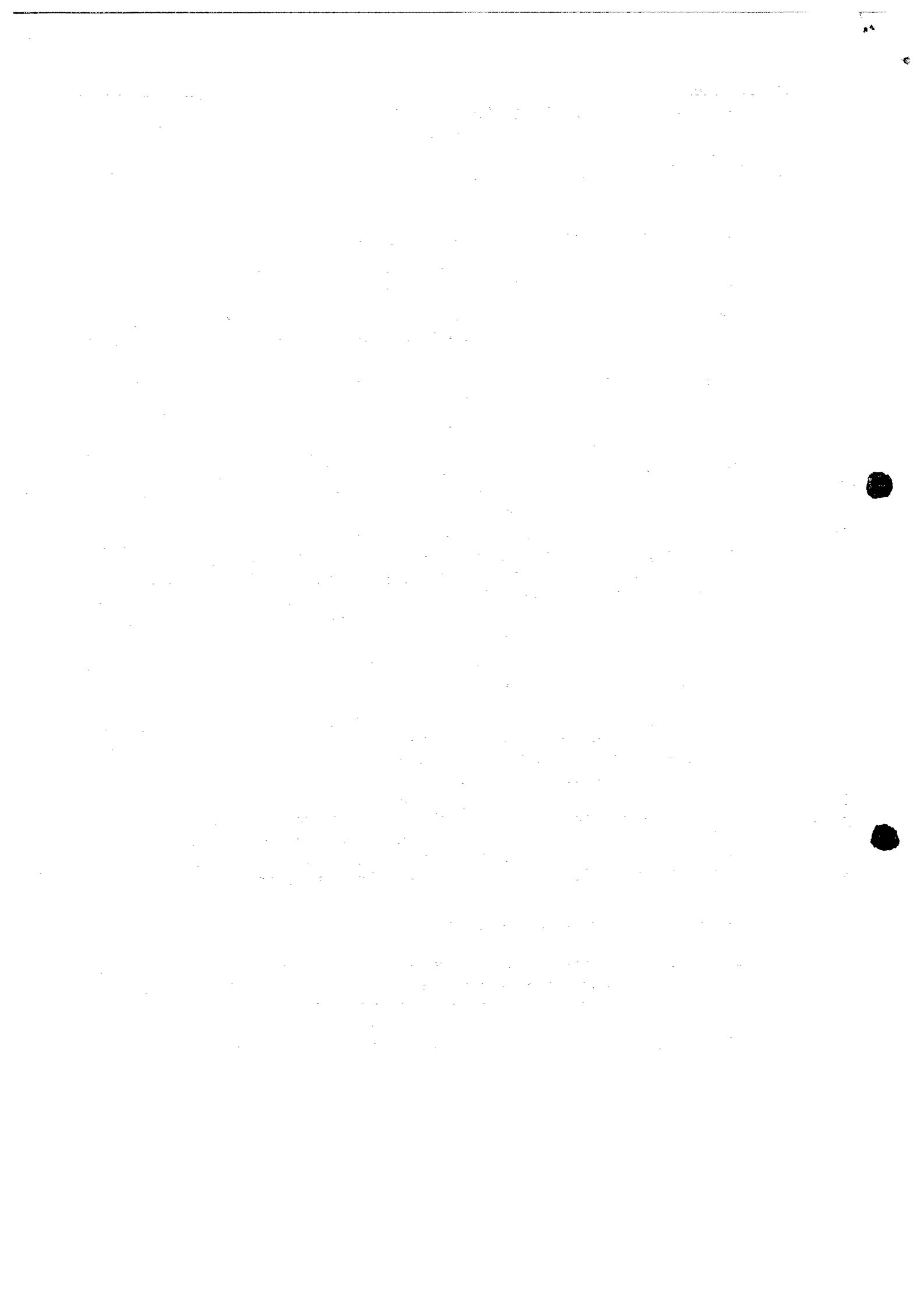
Die Erschließung des neu zu bildenden Grundstücksteils ist im Westen durch die Straße „Burghaldenweg“ gesichert.

Die Bebauungsplanänderung berührt den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 26.11.1986 (Satzung). Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) werden für den Deckblattbereich vollständig übernommen.

Da durch die aktuelle Rechtsprechung die ursprünglichen Gestaltungsvorschriften (u.a. Gestaltung der Bauten) des bestehenden Bebauungsplanes für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr haben, werden diese als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 3. Änderung neu erlassen.

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

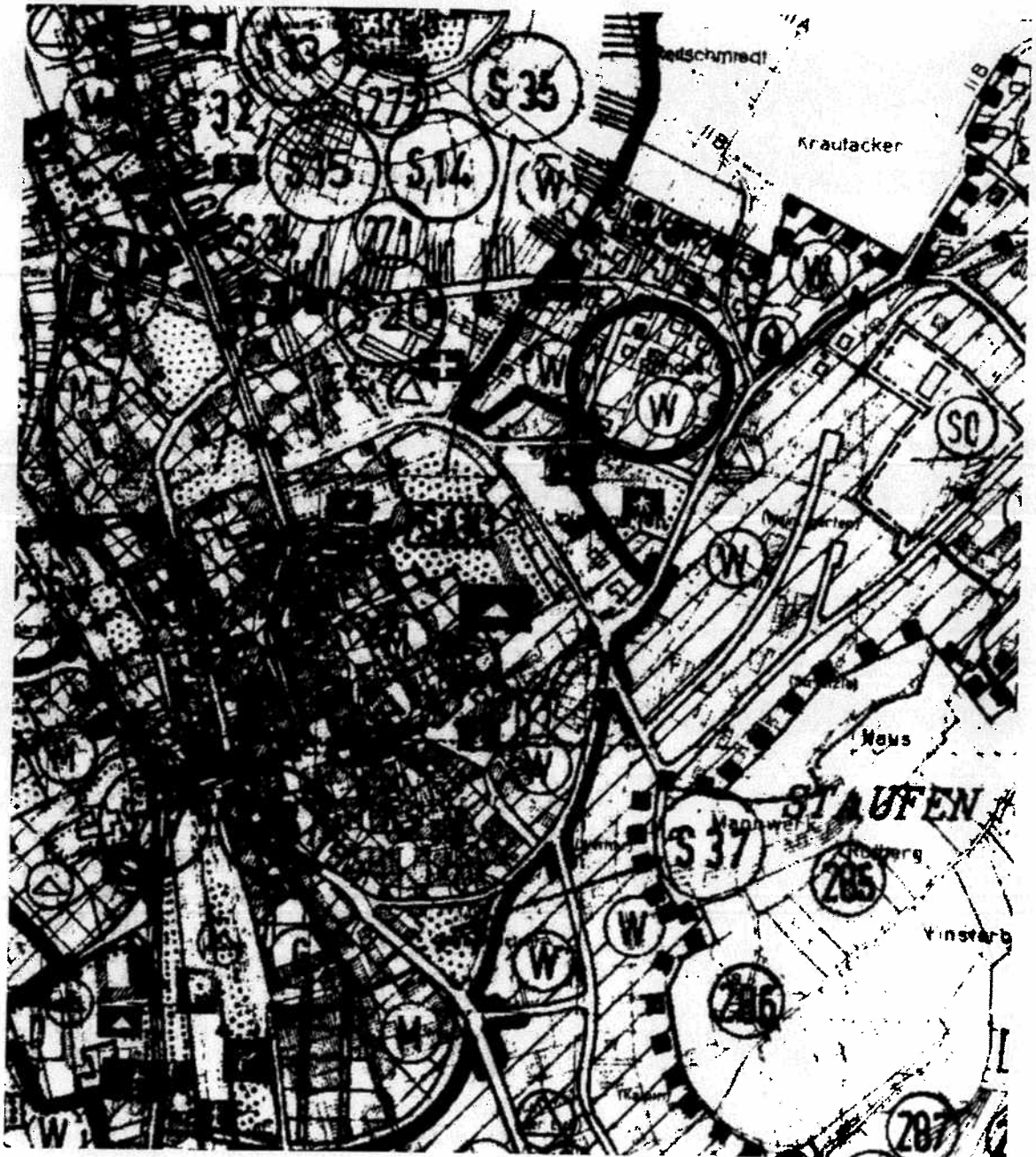
Der Änderungsbereich liegt östlich des Stadtkerns im bebauten Innenbereich von Staufen. Er wird begrenzt: Im Norden durch die bebauten Grundstücke Flst. Nrn. 832, 2945 und 2946, im Westen durch die Schlossgasse, im Süden durch die bebauten Grundstücke Flst. Nrn. 835 und 2943, sowie im Osten durch den Burghaldenweg. Die genaue Abgrenzung des Deckblattbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

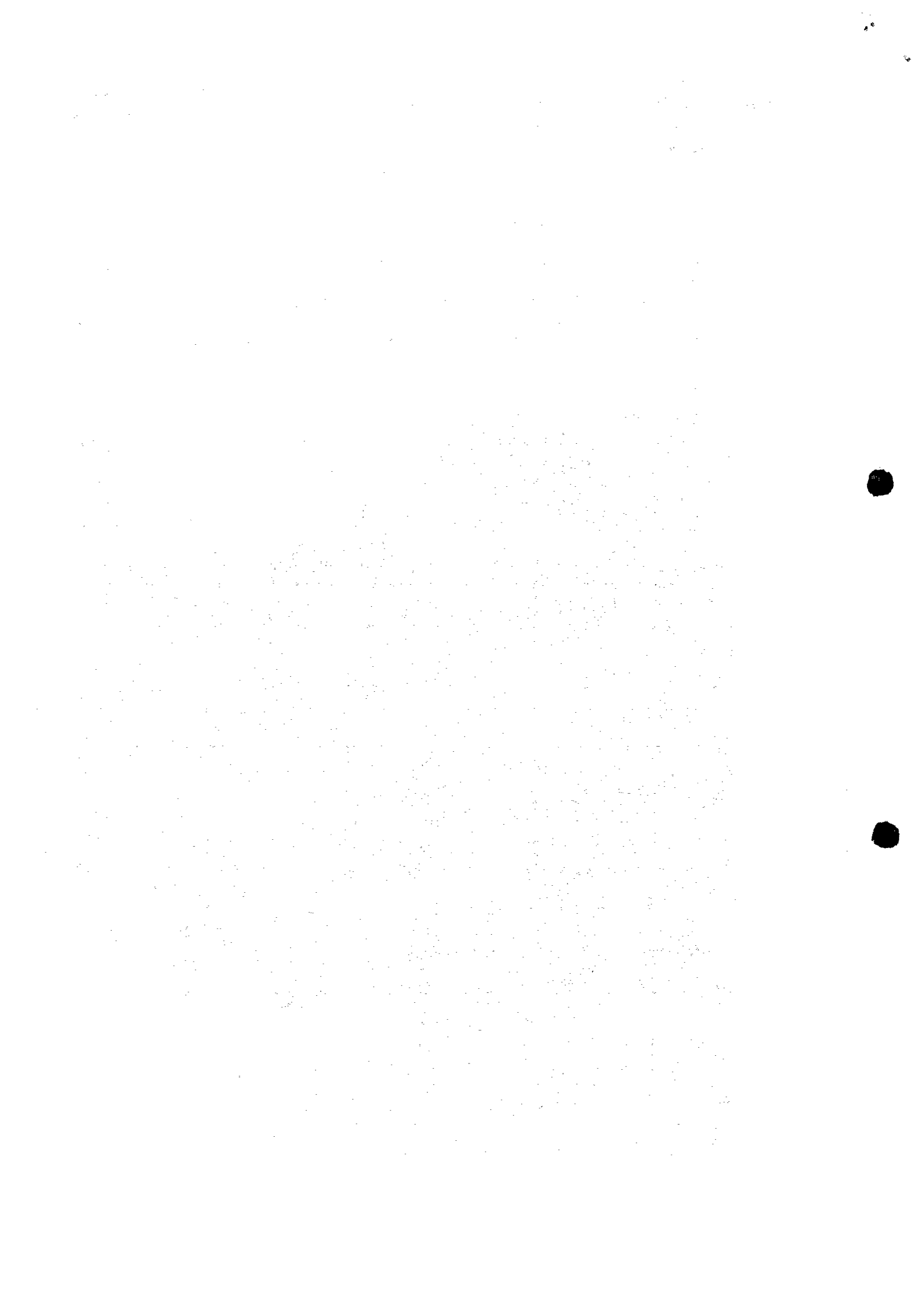


3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das gesamte Plangebiet mit dem Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Geplant ist, den Deckblattbereich wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit entspricht die Planung den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bzw. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5.000





4 VERFAHREN

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

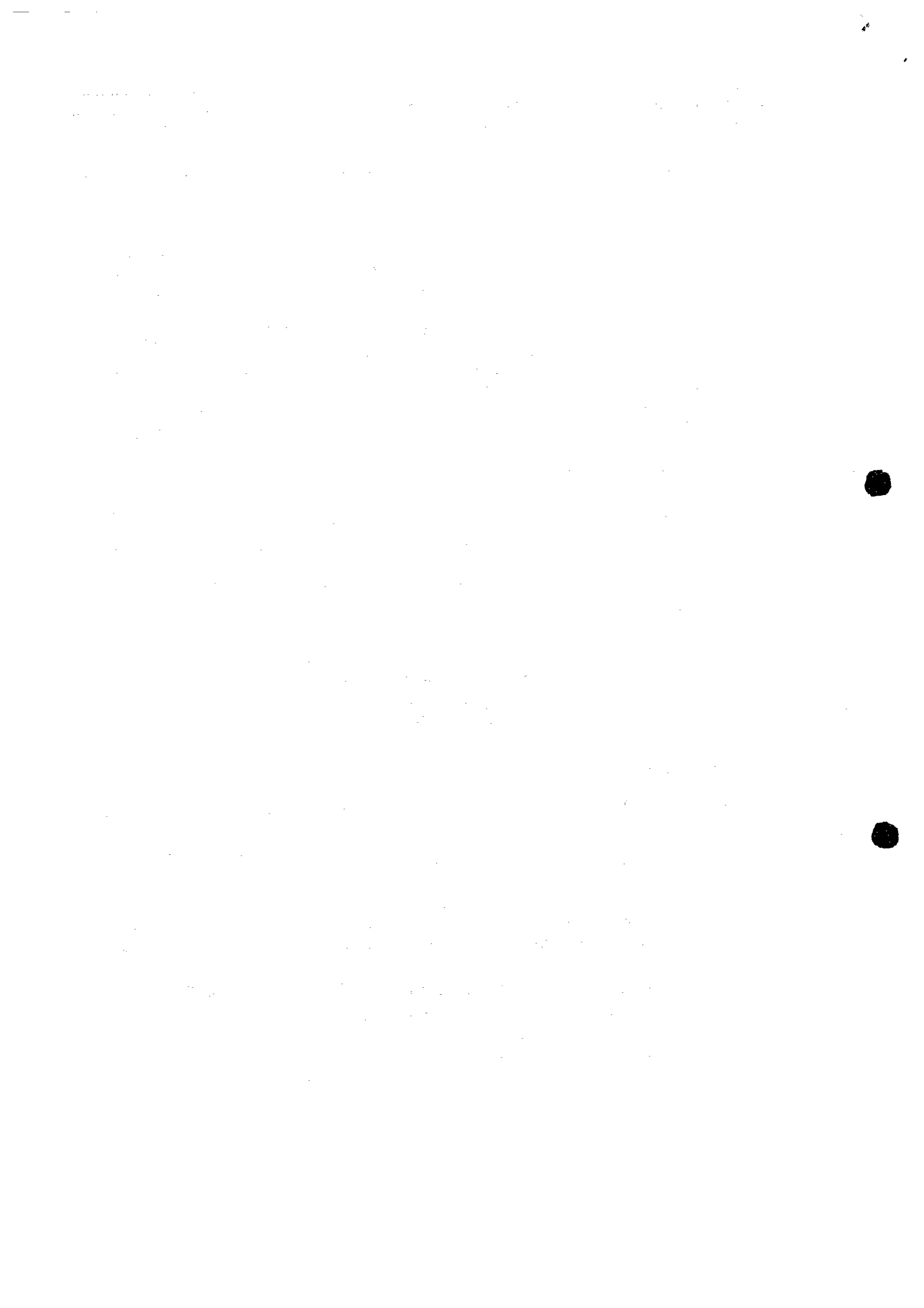
5 VERFAHRENSABLAUF

| | |
|------------------------------|---|
| 20.12.2006 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen fasst den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burghalden-Rondell“, billigt den Änderungsentwurf und beschließt gleichzeitig die Offenlage durchzuführen. |
| 19.01.2007 bis 19.02.2007 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 28.03.2007 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 3. Bebauungsplanänderung „Burghalden-Rondell“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung. |

6 RECHTSGRUNDLAGEN

Die 3. Bebauungsplanänderung „Burghalden-Rondell“ für das Fist. Nr. 833 ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung.
- 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)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), in der Fassung der letzten Änderung.



7 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters mit einer Größe von 14,0 m x 10,0 m im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 833 zum Burghaldenweg, sowie einer Garagenzone für eine Doppelgarage nordwestlich des bestehenden Gebäudes.

Zur Sicherung von Grünbereichen wird als zusätzliche Festsetzung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

§ 13 (Pflanzgebot) wird dahingehend geändert, dass pro Grundstück mindestens ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum-Hochstamm oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorte) und zehn standortheimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen sind.

Um evtl. Missverständnisse bei der bisherigen Definition bezüglich der Geschossigkeit in der Nutzungsschablone auszuräumen, wird der Einschrieb gestrichen und ein Vollgeschoss (I) als Obergrenze festgesetzt. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, die sich auf § 17 der BauNVO von 1977 bezogen haben, werden zur Klarstellung ebenfalls in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen wie zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden für den Änderungsbereich unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

Die korrigierte Nutzungsschablone wird in den zeichnerischen Teil entsprechend eingeschrieben.

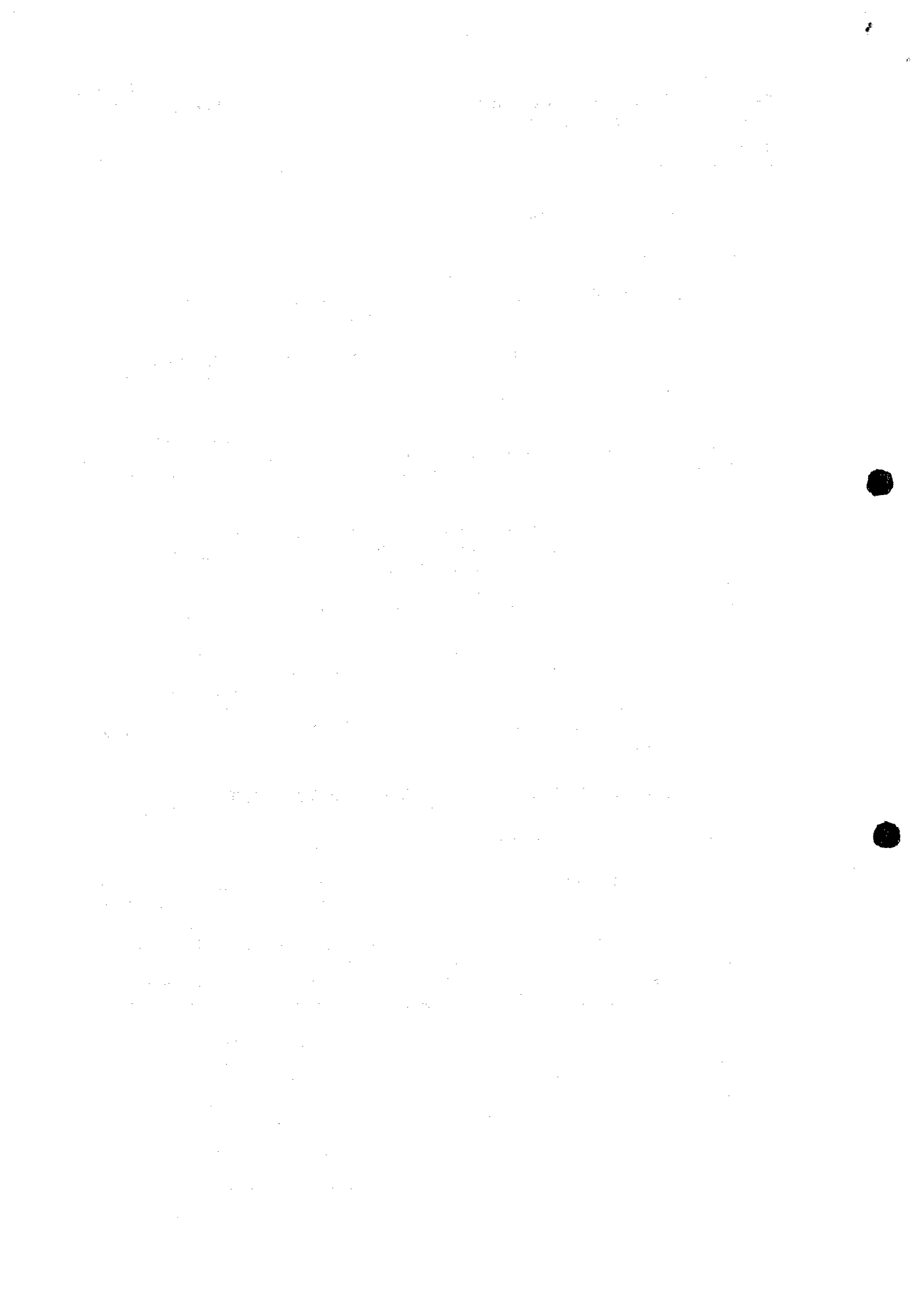
8 AUSWIRKUNGEN DURCH NEUE GESETZLICHE REGELUNGEN

8.1 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

Für den Deckblattbereich sollen die im Bebauungsplan geltenden örtlichen Bauvorschriften aus dem Grundplan zur Anwendung kommen. Der Grund-Bebauungsplan basiert auf der LBO von 1983. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften wurden jedoch als „Festsetzungen“ erlassen, was aktuell nicht mehr zulässig ist und daher für den Änderungsbereich nicht mehr übernommen werden können. Deshalb ist es für den Bereich der 3. Änderung notwendig, insgesamt neue örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der derzeit gültigen LBO 1995 zu erlassen.

Um die Regelungen auf die Grundlage der LBO 1995 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements inhaltlich mit den Gestaltungsfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung erlassen. Unbestimmte bzw. nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurden bei der Übernahme nicht berücksichtigt.

Die aktuell festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des geplanten Baukörpers in den bestehenden Siedlungsbestand fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild des Gebäudes erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle



BEGRÜNDUNG

5 von 7

Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsgestaltung.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, der Grundgestaltung des Gebäudes, der Einfriedigungen und der Anforderungen an die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform in Gestalt eines Einzelbaukörpers mit einem geneigtem Dach von 35° bis 48° zur Anwendung kommt.

8.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für den Änderungsbereich ist die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 maßgebend. Eine Erfordernis zur Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die neuen Gesetzesgrundlagen wird aufgrund des geringen Umfangs des Änderungsbereiches nicht gesehen.

Auswirkungen für das Bauvorhaben im Änderungsbereich können sich insbesondere ergeben bei:

- Geänderte Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ). Flächen für Garagen, Zufahrten etc. werden mitgerechnet, wobei durch diese Anlagen gewisse Überschreitungen des festgesetzten Maximalwerts zulässig sind.
- Geänderte Anrechnung von Wohnräumen im Dachgeschoss auf die Geschossflächenzahl. Ziel der Änderung war eine Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Dies wird von der Stadt Staufen unterstützt.

Eine städtebauliche Erfordernis, durch neue Regelungen eine Gleichbehandlung von Bauvorhaben im Änderungsbereich und im restlichen Plangebiet mehr oder weniger zu erreichen, wird von der Stadt Staufen und vom verantwortlichen Ortsplaner nicht gesehen. Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches nur unwesentlich.

9 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum tragen, in dem von einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen wird. Jedoch gilt gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S 1193) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Gartenfläche (Ziergarten) genutzt. Das bestehende Gebäude ist durch standortfremde Nadelgehölze (Serbische Fichten, Rottannen, Blauzeder) eingegrünt. Im rückwärtigen Gartenteil befinden sich einige Obstgehölze und ein ca. 40 Jahre alter Kirschbaum. Abgegrenzt wird dieser Bereich



BEGRÜNDUNG

6 von 7

zum Burghaldenweg mit einer Kirschlorbeerhecke. Insgesamt weisen die Bäume und Sträucher im Änderungsbereich mit Ausnahme des Kirschbaumes keine besondere Qualität auf.

Durch die bauliche Ergänzung durch ein zusätzliches Baufenster entsteht eine Mehrversiegelung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von ca. 140 m², wobei jedoch die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden.

Durch geeignete Festsetzungen ist dieser Eingriff zu minimieren oder auszugleichen.

Folgende Maßnahmen werden zusätzlich für den Deckblattbereich festgesetzt:

1. Anlage von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen.
2. Pflanzung eines standortheimischen, großkronigen Laubbaum-Hochstammes oder hochstämmigen Obstbaumes (altbewährte Sorten) und zehn standortheimischen Sträuchern pro Grundstück gemäß vorgeschlagener Artenliste.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und §1 a BauGB ordnungsgemäß abzuwägen.

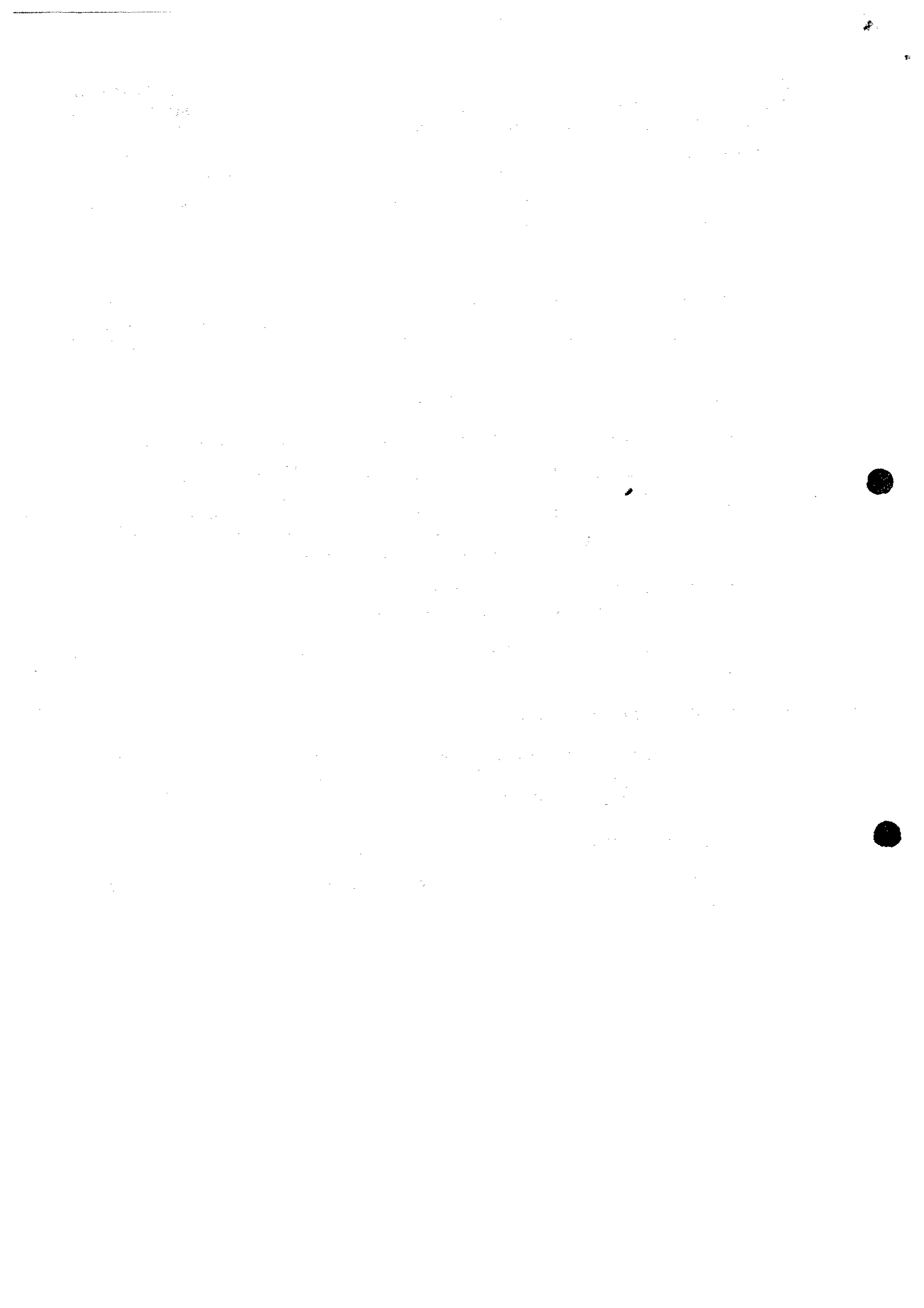
Die Stadt Staufen hält diese Maßnahmen für einen angemessenen Ausgleich für den o.g. Eingriff.

10 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Der Deckblattbereich liegt zwischen dem Burghaldenweg im Osten und der Schlossgasse im Westen. Die Gebäude bzw. zukünftigen Grundstücksteile werden über diese Straßen erschlossen.

11 FOLGEWIRKUNGEN

Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Folgewirkungen erwarten.



12 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluss des neuzubildenden Grundstücks an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schloßgasse ist gesichert.

Stadt Staufen, den 28.03.2007


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

[Handwritten signature]

