S A T Z U N G

Der Gemeinde W e t t e l b r u n n
über den Bebauungsplan "Höllmatten-Oberfeld"
und über örtliche Bauvorschriften im Gewann "Höllmatten-Oberfeld"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.April 1964 (Ges. Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10. Nov. 1970 den Bebauungsplan für das Gewann Höllmatten-Oberfeld und die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

A. Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

1) §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 26.Juni 1962 (BGBl. I S. 429),
3) §§ 1 und 2 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27.Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg LBO) vom 6.April 1964 (Ges. Bl. S. 151) und
5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

Satzung

der Gemeinde Wettelbrunn
über den Bebauungsplan "Höllmatten - Oberfeld
und über örtliche Bauvorschriften im Gewann "Höllmatten - Oberfeld"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.April 1964 (Ges. Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10. Nov. 1970 den Bebauungsplan für das Gewann Höllmatten- Oberfeld und die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

A. Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

1) §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 26.Juni 1962 (BGBl. I S. 429),
3) §§ 1 und 2 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchfühung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27.Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) vom 6.April 1964 (Ges. Bl. S. 151)und
5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Straßen- und Baulinien- und Gestaltungsplan

Beigefügt sind:

1) Übersichtsplan
2) Begründung

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.

§ 4

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 5

Festsetzung im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 und § 5 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 7

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht - zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 10

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 11

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

§ 12

II Baugestaltung

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände- bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00m-
bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50m -

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als - 0,45m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die

Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,20m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 18°-28° bzw. 38-48°, bei zweigeschossiger Bauweise 18-28° betragen, siehe Eintragung im Gestaltungsplan.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Betonzeigel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgwalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 13

Nebengebäuden und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt und als Flachdächer ausgeführt werden. Die Dachaufsicht ist zu bekiesen und einwandfrei zu gestalten. Die Höhe dieser Anlagen darf ein Maß von 2,70m vom eingeebneten Gelände nicht überschreiten. Vier Wohngebäude sehen vorgezogene Garagen vor, welche in die Dachneigung des Hauptgebäudes mit einbezogen werden, siehe Gestaltungsplan.

§ 14

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,30m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20m nicht überschreiten.
(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 15

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu

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

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Straßen- und Baulinien- und Gestaltungsplan

Beigefügt sind:

1) Übersichtsplan
2) Begründung

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.

§ 4

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 5

Festsetzung im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 und § 5 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

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

§ 8
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosses (Z) erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

   Soweit Festsetzungen der Grundflächenzahl (GFZ) im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt jeweils die zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt [1].

2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

---

[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

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD 13

Brennei'sen

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 7

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht - zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natrülichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,20m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 18° - 28° bzw. 38-48°, bei zweigeschossiger Bauweise 18-28° betragen, siehe Eintragung im Gestaltungsplan.

Für das im Zeitpunkt der Änderung bestehende Gebäude im nördlichen Teil des Grundstücks Lgb.Nr. W 124o wird ausnahmsweise eine um bis zu 1o° hähere Dachneigung zugelassen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Betonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufen nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Änderung vom 15.06.1982 / § 12 (6)

STADT STAUFEN IM BREISGAU

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG
vom 10. FEB. 1983

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natrülichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,20m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 18° - 28° bzw. 38-48°, bei zweigeschossiger Bauweise 18-28° betragen, siehe Eintragung im Gestaltungsplan.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Betonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufen nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 10

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 11

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

§ 12

II Baugestaltung

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00m betragen

(2) Die Höhe der Gebäude darf
- vom natürlichen Gelände-
bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00m -
bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50m -

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als - 0,45m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die

(ca. 0,90 m) durchlaufen.

d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.

9) **Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:**

a) Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge 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.

10) **Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:**

a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.

11) **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°.

12) **Rechtwinkelige Anbauten** (sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Für diese gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

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.

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

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

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Bremeisen

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

Gestaltung der Bauten

1) Die **Grundrisse** der Gebäude sollen ein langestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.

2) Die **Höhe** der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
   - bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m;
   - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,5 m.

3) Die **Sockelhöhe** der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.

4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig dürfen die Gebäude mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe von endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,2 m beträgt.

5) Für das im nördlichen Teil des Grundstückes Flst.Nr. W 1240 bestehende Wohnhaus wird ausnahmsweise eine um bis zu 10° höhere Dachneigung zugelassen.

6) **An- und Vorbauten** an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügren.

7) **Die Dachneigung** muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 18° - 28° bzw. 38° - 48°, bei zweigeschossiger Bauweise 18° - 28° betragen, siehe Eintragung im Gestaltungsplan. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Betonziegel verwendet werden.

8) **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.

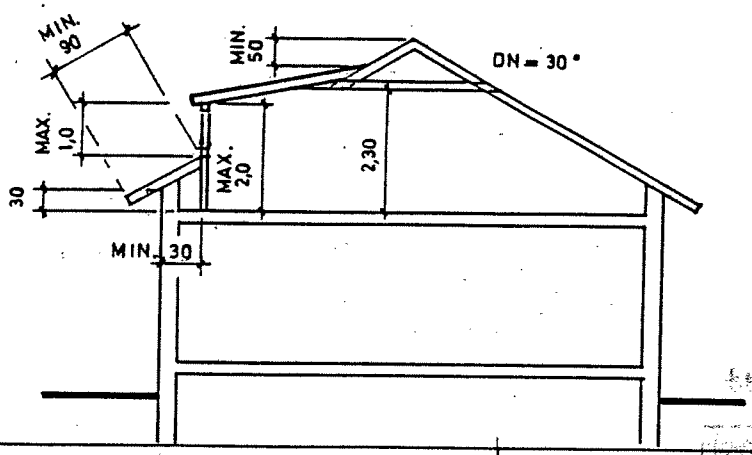
   c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird, und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen

BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

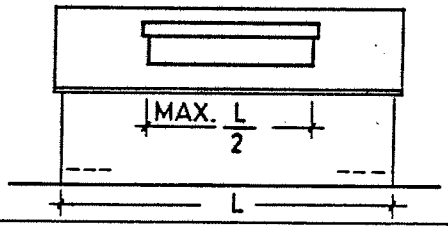
"Höllmatten-Oberfeld"

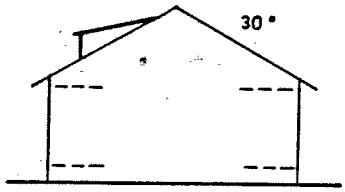
STAUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT

1 BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

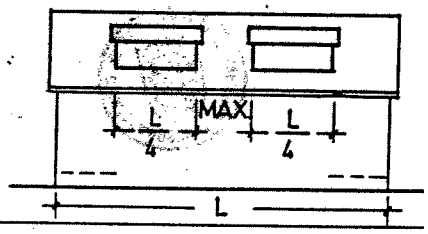


2 SCHLEPPGAUBE

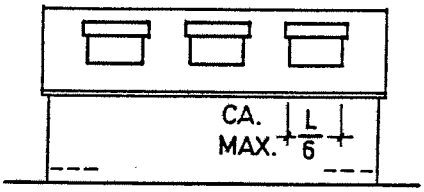


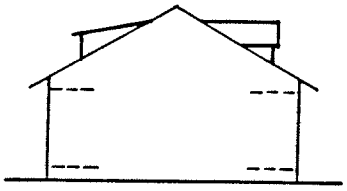


3 SCHLEPPGAUBEN

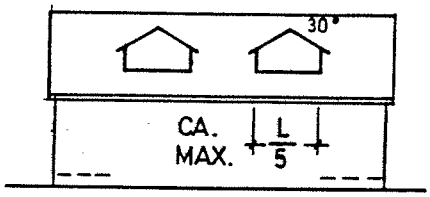


4 SCHLEPPGAUBEN

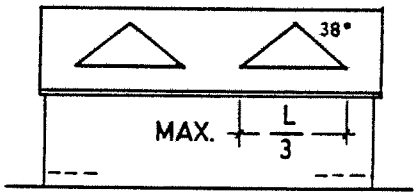


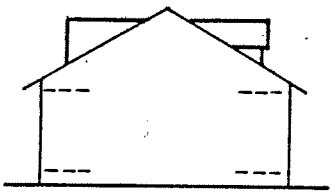


5 GIEBELGAUBEN

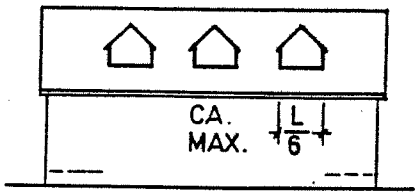


6 DREIECKSGAUBEN

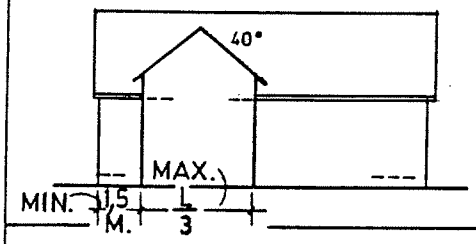


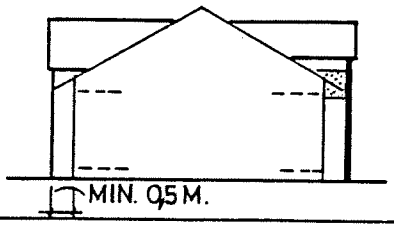


7 GIEBELGAUBEN

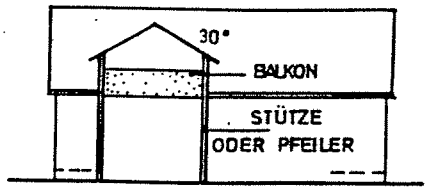


8 ZWERCHGIEBEL

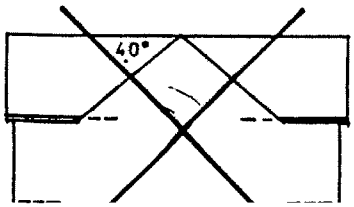


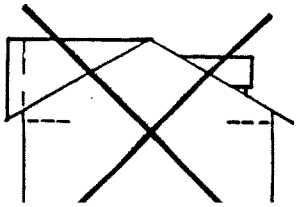


9 NOCH ZWERCHGIEBEL

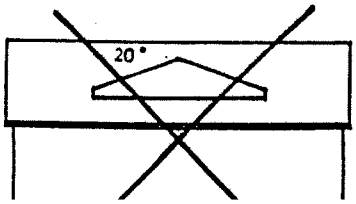


10 NICHT ZULÄSSIG





11 NICHT ZULÄSSIG



– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

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

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brennecken

§ 13

Nebengebäuden und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt und als Flachdächer ausgeführt werden. Die Dachaufsicht ist zu bekiesen und einwandfrei zu gestalten. Die Höhe dieser Anlagen darf ein Maß von 2,70m vom eingeebneten Gelände nicht überschreiten. Vier Wohngebäude sehen vorgezogene Garagen vor, welche in die Dachneigung des Hauptgebäudes mit einbezogen werden, siehe Gestaltungsplan.

§ 14

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,30m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 15

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu

berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 16

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind
- in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne znetrale Kläranlagen) -

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung .

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wettelbrunn, den 16. NOV 1970

Der Bürgermeister

GEMEINDE WETTELBRUNN

berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 16

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind

- in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) -

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wettelbrunn, den 16. NOV. 1970 ~~25.6.68.~~

Der Bürgermeister:

GEMEINDE WETTELBRUNN

.....

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewann "Höllmatten-Oberfeld"
in Wettelbrunn

I. Allgemeines

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Gemeinde Wettelbrunn und aufgrund der starken Nachfrage nach baureifen Bauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Wettelbrunn das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebiet zu erschließen.

Der Bebauungsplan umfaßt 8 Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Satteldach, 4 Wohnhäuser eingeschossig mit steilem Satteldach und ein Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise. Von den 13 Gebäuden können mindestens 5 mit Einliegerwohnung gebaut werden, sodaß 18 Wohneinheiten möglich wären.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet und ein kleiner bestehender Teil ist als Dorfgebiet belassen nach § 1 (2), 4 und 5 Bau NVO ausgewiesen und im Bebauungsplan im einzelnen festgelegt.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich entstehen betragen DM 70.000.--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung/Enteignung/Erschließung/Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme (n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Wettelbrunn, den 16. Nov. 1970.

GEMEINDE WETTELBRUNN

Wettelbrunn 16. NOV. 1970
Bürgermeisteramt

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan für das Gewann "Höllmatten-Oberfeld"
in W e t t e l b r u n n

I. Allgemeines

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Gemeinde Wettelbrunn und aufgrund der starken Nachfrage nach baureifen Bauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Wettelbrunn das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebiet zu erschließen.
Der Bebauungsplan umfaßt 8 Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Satteldach, 4 Wohnhäuser eingeschossig mit steilem Satteldach und ein Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise. Von den 13 Gebäuden können mindestens 5 mit Einliegerwohnung gebaut werden, sodaß 18 Wohneinheiten möglich wären.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet und ein kleiner bestehender Teil ist als Dorfgebiet belassen nach § 1 (2), 4 und 5 Bau NVO ausgewiesen und im Bebauungsplan im einzelnen festgelegt.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich entstehen betragen DM 70.000.--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung /Enteignung / Erschließung / Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme (n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Wettelbrunn, den 16. Nov. 1970.
Bürgermeisteramt

GEMEINDE WETTELBRUNN

1. Änderung
Deckblatt: siehe Kopie der 1. Änderg.

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Stadt Staufen i.Br.

Satzung

Über Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Höllmatten" und "Oberfeld".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 1o des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 196o (BGBl I.S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2o.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 24. Jan. 1973 die Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Höllmatten" und "Oberfeld", der am 16. Dezember 197o in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind der Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan, festgestellt vom Landratsamt am 2o. November 197o.

§ 2

Inhalt der Änderung

1) Der Straßen- und Baulinienplan nach § 1 wird zeichnerisch

durch ein Deckblatt geändert nach Maßgabe der Begründung vom 18. Oktober 1972.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1) Begründung vom 16. November 1970
2) Begründung der Änderung vom 18. Oktober 1972
3) Straßen- Baulinien- u. Gestaltungsplan vom 4. Juni 1968 in der Fassung vom 18. Oktober 1972
4) Bebauungsvorschriften vom 16. November 1970.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7813 Staufen, den 24. Jan. 1973

STADT STAUFEN IM BREISGAU

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann Höllmatten-Oberfeld der Stadt Staufen i. Br., Stadtteil Wettelbrunn im Bereich des Gewannes Bächlefeld.

I. Allgemeines

Die Stadt Staufen hat beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan, festgestellt durch Beschluß des Landratsamts Müllheim vom 2o. November 197o, in folgenden Punkten durch ein Deckblatt zu ändern:

1. Die bestehende Straße Lgb.Nr. 37 und Teile von Lgb.Nr. 1o82 enthält entlang des Grundstücks Lgb.Nr.1o81 einen zusätzlichen Gehweg in der Breite von 2,oo m.

2. Die innere Erschließungsstraße wird nur noch gegenüber dem Grundstück Lgb.Nr. 1o83 an den Verkehr angebunden. Der bisherige Wegeanschluß vom Weggrundstück Lgb.Nr. 1oo1 entfällt. Im Wohngebiet wird eine Wendeplatte am Ende dieser Straße angelegt. Diese innere Erschließungsstraße hatte bisher eine Breite von 4,oo m, welche erschließungstechnisch ungenügend ist. Die gesamte innere Erschließungsstraße erhält jetzt eine Fahrbahnbreite von 5,5o m und einen zusätzlichen Gehweg in der Breite von 1,5o m.
   Zwischen der Wendeplatte und dem Gemeindeweg Lgb.Nr. 1oo1 wurde ein 2,oo m breiter öffentlicher Fußweg eingeplant.

3. Im Bereich des Altgrundstücks Lgb.Nr. 1o79 waren bisher vier Bauvorhaben geplant. Da die Eckgrundstücke hierbei verhältnismäßig groß, nämlich zum Teil über 15oo qm wurden, sind in dieser Bauzeile nunmehr 5 Gebäude vorgesehen.

   Die Baugestaltung wurde nicht geändert. Die Baulinien und die Baugrenzen, in der Gebäudestellung untereinander gesehen, zeigen einen besseren Versatz auf.

4. Die Einmündungsradien im Bereich der Grundstücke Lgb.Nr.1o83 und 1o77 und 1o75 wurden verbessert.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Die Art des Baugebietes und die Bauweise wird nach wie vor beibehalten.

III. Kosten

Durch die vorbeschriebenen Änderungen werden der Stadt Staufen keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die z.T. vorhandenen und noch zu erstellenden Erschließungsanlagen werden durch die erweiterte bauliche Nutzung wirtschaftlicher genutzt.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der geänderte Bebauungsplan soll nach wie vor die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, eventuell Enteignung, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Staufen i.Br., den 18. Oktober 1972.

Stadtbauamt:

(Baumgartner)
Stadtbaumeister

S a t z u n g

der Stadt Staufen i.Br. über die Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten - Oberfeld"

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) i.d.F. des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zu Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.79 (BGBl.I S. 949), §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977(BGBl.I S. 1763), §§ 1 bis 5 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) vom 30.7.1981 (BGBl.I S. 833), §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1, 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 2o.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S.1), hat der Stadtrat am 22.12.1982 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Höllmatten-Oberfeld" beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 4.6.1968, genehmigt vom Landratsamt Müllheim am 20.11.1970 und geändert bzw. genehmigt am o5.o4.1973.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.o6.1982 wird der zeichne rische Teil des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt ergänzt und die Bebauungsvorschriften in § 12 Abs.6 durch folgenden Zusatz ergänzt:

" Für das im Zeitpunkt der Änderung bestehende Gebäude im nördl. Teil des Grundstücks Lgb.Nr. 1240 wird ausnahmsweise eine um bis zu 10° höhere Dachneigung zugelassen. "

§ 3
Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1) Bebauungsplan vom 4.6.1968 i.d.F. vom 18.1o.1972
   + Deckblatt und Zusatzlegende vom 15.o6.1982

2) Bebauungsvorschriften vom 16.11.197o i.d.F. vom 15.06.1982

beigefügt sind

3) Begründungen vom 16.11.1970, 18.10.1972 und 15.06.1982

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund §111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen i.Br., den 29. Dezember 1982

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG
vom 10. FEB. 1983

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Aktenvermerk:

Vorgenannte Änderung zum Teilbebauungsplan "Höllmatten-Oberfeld" im Stadtteil Wettelbrunn wurde mit Verfügung des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald vom1o. Februar 1983 genehmigt.

Die Genehmigung wurde am o4. März 1983 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am o4. März 1983 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den o4. März 1983

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld" für den Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 1239 und 1240

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1970 bzw. bei Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1973 hat man es versäumt, eine ausreichende planungsrechtliche Regelung nach § 30 BBauG für den als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereich zu treffen. Für das Grundstück Lgb.Nr. 1240 sind somit keine konkreten Festsetzungen wie z.B. überbaubare Grundstücksfläche und Dachneigung vorgesehen, so daß eine Beurteilung von Bauvorhaben insoweit nach § 34 BBauG erfolgen müßte. Um konkrete städtebauliche Vorstellungen verwirklichen zu können, d.h. um eine ungewollte Entwicklung auszuschließen und außerdem den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BBauG gerecht zu werden, wird die Änderung als notwendig erachtet.

Durch die Änderung soll in erster Linie auch eine zweigeschossige Bebauung in den Bereichen der Grundstücke Lgb.Nr. 1239 und 1240 ausgeschlossen werden. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der gegebenen Geländeverlältnisse (Böschung) erscheint es sinnvoll, von dieser zweigeschossigen, hier sehr stark in Erscheinung tretenden Bebauung abzusehen und einer besser in das Gesamtbild passenden eingeschossigen Bebauung mit einer Dachneigung von 38° - 48° den Vorzug zu geben. Mit der Änderung der Dachneigung soll eine Angleichung an die vorhandenen, das Ortsbild charakterisierenden Gebäude erreicht werden.

Für die Grundstücke Lgb.Nr. 1239 und 1240 ergeben sich im einzelnen folgende Änderungen:

Die überbaubare Fläche bei Grundstück Lbg.Nr. 1239 wird geringfügig nach Süden verschoben, um im südlichen Teil des Grundstücks Lbg.Nr. 1240, im Anschluß an die Garage und das landwirtschaftliche Nebengebäude, eine überbaubare Fläche auszuweisen. Die Fläche zwischen dem Wohnhaus und der äußersten Garage auf Grundstück Lbg.Nr. 1240 soll von der Bebauung freigehalten werden. Der Bestand des Wohn- und Ökonomiegebäudes wird durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche und durch eine ergänzende Ausnahmeregelung in den Bebauungsvorschriften gesichert. Durch die positive Einflußnahme des bestehenden Gebäudes auf das Ortsbild wird es als wichtig angesehen, neben der grundsätzlichen Festsetzung eines anzurechnenden Dachgeschosses mit einer Dachneigung von 38° - 48° in Form einer Ausnahme auch an der tatsächlichen Dachneigung, die nicht nur geringfügig über 50° liegt, festzuhalten. Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,7 und die Firstrichtung für das bestehende Gebäude alternativ (parallel oder senkrecht zur Ortsstraße) festgesetzt.

Von der Ausweisung von Baulinien kann aufgrund einer ausreichenden Bindung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen abgesehen werden.

Kosten entstehen der Stadt Staufen durch die Änderung nicht.

Staufen i.Br., den 15.06.1982

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Zugehörig zur Genehmigung/Änderung

des Bebauungsplanes "Höllmatte-Oberfeld"

vom .....

Freiburg, den 10.2.1983

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

S a t z u n g

der Stadt Staufen i.Br. über die Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten - Oberfeld"

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) i.d.F. des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zu Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.79 (BGBl.I S. 949), §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977(BGBl.I S. 1763), §§ 1 bis 5 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) vom 30.7.1981 (BGBl.I S. 833), §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1, 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 2o.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S.1), hat der Stadtrat am 22.12.1982 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Höllmatten-Oberfeld" beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 4.6.1968, genehmigt vom Landratsamt Müllheim am 20.11.1970 und geändert bzw. genehmigt am o5.o4.1973.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.o6.1982 wird der zeichne rische Teil des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt ergänzt und die Bebauungsvorschriften in § 12 Abs.6 durch folgenden Zusatz ergänzt:

" Für das im Zeitpunkt der Änderung bestehende Gebäude im nördl. Teil des Grundstücks Lgb.Nr. 1240 wird ausnahmsweise eine um bis zu 10° höhere Dachneigung zugelassen. "

§ 3
Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1) Bebauungsplan vom 4.6.1968 i.d.F. vom 18.1o.1972
   + Deckblatt und Zusatzlegende vom 15.o6.1982

2) Bebauungsvorschriften vom 16.11.197o i.d.F. vom 15.o6.1982

beigefügt sind

3) Begründungen vom 16.11.1970, 18.10.1972 und 15.o6.1982

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund §111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen i.Br., den 29. Dezember 1982

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

STADT STAUFEN BREISGAU

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG
vom 10. FEB. 1983

L[illegible]
Breisgau-Hochschwarzwald

Aktenvermerk:

Vorgenannte Änderung zum Teilbebauungsplan "Höllmatten-Oberfeld" im Stadtteil Wettelbrunn wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 1o. Februar 1983 genehmigt.

Die Genehmigung wurde am o4. März 1983 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am o4. März 1983 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den o4. März 1983

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natrülichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,20m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 18° - 28° bzw. 38-48°, bei zweigeschossiger Bauweise 18-28° betragen, siehe Eintragung im Gestaltungsplan.

Für das im Zeitpunkt der Änderung bestehende Gebäude im nördlichen Teil des Grundstücks Lgb.Nr. W 124o wird ausnahmsweise eine um bis zu 1o° hähere Dachneigung zugelassen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Betonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufen nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Änderung vom 15.06.1982 / § 12 (6)

STADT STAUFEN · IM BREISGAU ·

G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

vom 10. FEB. 1983

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natrülichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,20m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 18° - 28° bzw. 38-48°, bei zweigeschossiger Bauweise 18-28° betragen, siehe Eintragung im Gestaltungsplan.

Für das im Zeitpunkt der Änderung bestehende Gebäude im nördlichen Teil des Grundstücks Lgb.Nr. W 124o wird ausnahmsweise eine um bis zu 1o° hähere Dachneigung zugelassen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Betonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufen nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Änderung vom 15.06.1982 / § 12 (6)

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG
vom 10. FEB. 1983

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Satzung

der Stadt Staufen i.Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld", Gemarkung Wettelbrunn.

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld", Gemarkung Wettelbrunn 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 § 8 (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 16.11.1970 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1982.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

1) § 12 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

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

§ 3
Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1) Geänderte Bebauungsvorschriften 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

STADT STAUFEN IM BREISGAU 3

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD 18

Breuneisen

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

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

(GRAF VON HOHENTHAL)
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 INFORMATIONSBLATT DER STADT STAUFEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

I.A.
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld"
der Gemarkung Wettelbrunn.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs und der zwischenzeitlich baurechtlichen Erleiterungen 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 vernüftige Wohnnutzung der Dachgeschosse nicht zu.

Nachdem die Stadt Staufen grundsätzlich dem Ausbau bereits vorhandener und bisher nicht zu Wohnzwecken genutzer Räume positiv gegenübersteht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Erleiterungen 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 Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthalträumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehördenden Treppenräumen 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

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

---

ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991

(Pfeiffer)

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD 13

Brenneisen

Stadt Staufen

Fertigung: 1

Bebauungsplan „Höllmatten-Oberfeld"

-- Fassung der 4. Änderung –

Inhalt:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

Satzung: Fertigung 1

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über die 4.. Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld"

Der Gemeinderat hat am 19.11.1998. die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung

3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58)

4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBL.S.521), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung

5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (GBL. S. 101)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. die Bebauungsvorschriften i.d.F. der 3. Änderung
2. der Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 22.12.1982

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom ..19.11.1998....werden

1. der Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan durch 1 Deckblatt ergänzt
   (Das Deckblatt enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung – Pflanzgebote und Pflanzbindungen)

2. die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

   in § 4: Im Bereich der 4. Änderung wird nach § 4 BauNVO (von 1990) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 As. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.

3. dem Bebauungsplan die Schnittansichten I-I und II-II und die Schnitte III-III bis VIII-VIII als Anlage neu beigefügt.

§ 3

Bestandteile des **geänderten** Bebauungsplanes

1. Die Satzung besteht aus:
   1. den „Bebauungsvorschriften" (mit der Satzung vom 10.11.70 redaktionell zusammengefaßt) i.d.F. der 4. Änderung vom 19.11.1998
   2. dem „Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan" (M. 1 : 1000) i.d.F. der 4. Änderung Deckblatt vom 19.11.1998

2. Der Satzung beigefügt sind:

1.	die „Begründung"	vom 10.11.1970
2.	die „Begründung zur 1. Änderung"	vom 22.12.1982
3.	die „Begründung zur 2. Änderung"	vom 23.09.1992
4.	die „Begründung zur 3. Änderung"	vom 22.05.1996
5.	die „Begründung zur 4. Änderung"	vom 19.11.1998
6.	der „Übersichtsplan"	ohne Plandatum
7.	die Schnittansichten I-I und II-II und die Schnitte III-III bis VIII-VIII	vom 13.11.1998

3. Hinweis
   Die Satzung über örtliche Bebauungsvorschriften vom 18.06.1996 „Stellplatzverpflichtung für Wohnungen" gilt auch für den Bereich der vorliegenden BP-Änderung.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungwidrig im Sinn des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 19. 11. 98

STADT STAUFEN 8 IM BREISGAU

Graf von Hohenthal, Bürgermeister

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.11.1998 überein.

Staufen i.Br., den 08.02.1999

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Aktenvermerk über die Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Höllmatten-Oberfeld" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.02.1999 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 09.03.1999

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Stadt Staufen

Fertigung 1
Anlage
Blatt 1- 4

Bebauungsplan Höllmatten-Oberfeld im Stadtteil Wettelbrunn

Begründung zur 4. Änderung

Fassung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Anlaß der Planänderung

Das bestehende Betriebsgebäude der Winzergenossenschaft Grunern-Wettelbrunn wird nicht mehr genutzt. Daher wird für das Gebäude bzw. das Grundstück Flst. Nr. 1249, an der Fohrenbergstraße gelegen, eine neue Nutzung gesucht. Ein Bauträger beabsichtigt dieses Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen. Der Gemeinderat stimmte in seiner öffentlichen Sitzung am 24.6.1998 dieser neuen beabsichtigten Nutzung des WG-Grundstückes zu und beschloß den Bebauungsplan „Höllmatten-Oberfeld" zu ändern. Die formelle Bebauungsplanänderung ist deswegen erforderlich, weil durch die beabsichtigte Wohnbebauung die Grundzüge der Planung berührt werden.

2. Inhalt der Planänderung

a) Überbaubare Grundstücksfläche
Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein großes Baufenster fest, welches den Umrissen des bestehenden WG-Gebäudes angepaßt wurde. Die Bebauungsplanänderung weist im Gegensatz dazu 6 Einzelbaufenster mit den Maßen 13,50 m x 10,50 m aus. Die Maße der neuen Baufenster sind im Vergleich zu den Baufenstern für Wohngebäude im übrigen Planbereich sogar noch etwas kleiner. Sie wurden den geplanten 6 Doppelhäusern angepaßt. Vergleicht man die bisherige überbaubare Grundstücksfläche für das WG-Gebäudes mit den geplanten 6 neuen Einzelbaufenstern, so wird die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 10 % erhöht - (überbaubare Fläche zu Grundstücksfläche alt ca. 0,23, neu ca. 0,25).

b) Art der baulichen Nutzung
Die bisherige Art der baulichen Nutzung für den vorliegenden Änderungsbereich war auf die WG-Nutzung abgestimmt und daher mit Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die neue geplante Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (Errichtung von 6 Doppelhäusern), wie sie schon im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes festgesetzt ist und vorherrscht. Daher wird für den Änderungsbereich ebenfalls nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie gebietsunverträglich sind. Ansonsten gelten für Regelung in § 4 BauNVO von 1990. In § 4 der Satzung (Bebauungsvorschrift zu Ausnahmen in Baugebieten) wird dies ergänzt.

Der Bereich der vorliegenden Änderung ist im FNP als „gemischte Baufläche" dargestellt. Die Abweichung ist vom Begriff des „Entwickelns" i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt.

c) Maß der baulichen Nutzung
Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Sockelhöhe und zur Gebäudehöhe ergänzt. Zu jedem geplanten Gebäude (Baufenster) wird eine separate Sockelhöhe über NN festgesetzt. Dadurch erhält man eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude bezogen auf die Erschließungsstraßen. Diese Sockelhöhenfestsetzungen erfolgen im Deckblatt zum Straßen-Baulinien-Gestaltungsplan. § 12 Nr.3 der Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.

Ebenfalls erfolgt eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Oberkante First) für die einzelnen Gebäude. Diese Festsetzung erfolgt in § 12 Nr. 2 der Bebauungsvorschriften (siehe auch Schnittansichten I-I und II-II).

Zur besseren Veranschaulichung der höhenmäßigen Entwicklung der geplanten Gebäude, bezogen auf die Erschließungsstraße und auf das vorhandene Gelände, sind die Schnittansichten I-I bis VIII-VIII beigefügt.

d) Geschossigkeit und Dachneigung
Der Bebauungsplan in der bisherigen Fassung setzt für das WG-Grundstück eine zwingende Zweigeschossigkeit und eine Dachneigung von 18 - 28 ° fest. Die Bebauungsplanänderung setzt, wie im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung fest, zuzüglich der Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses, welches sich aus einem anzurechnenden Vollgeschoß im Dachraum ergibt (bei einer Dachneigung von 38 - 48 °). Somit wird die beabsichtigte neue Bebauung der bestehenden Bebauung in der Erscheinungsweise angepaßt.

<u>Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</u>

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1970 regelt die zulässige Vollgeschoßzahl in § 8 des Textteiles durch Verweis auf den „Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes und zwar unter Bezugnahme auf § 18 BauNVO 1962 („...Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.") Unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 5 BauNVO 62 sind Ausnahmen von der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausdrücklich nicht zugelassen. Es ist jedoch die Bemerkung angefügt, daß „...bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden (kann)". Da der Bebauungsplan in der Ursprungsfassung Dachneigungen bis zu 48 ° zuließ, mußte in der Regel davon ausgegangen werden, daß „nach Landesrecht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende Dachgeschosse" entstehen würden (unabhängig von der Frage, ob ein solches Dachgeschoß, wie in den Bebauungsvorschriften erwähnt, auch ausgebaut werden würde. Man kann also davon ausgehen, daß die genannte Formulierung entgegen dem sonstigen Wortlaut der textlichen Festsetzung, doch eine Ausnahmevorschrift für die Zulässigkeit eines nach Landesrecht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnenden Geschosses (im Dach) sein sollte. So wurde offensichtlich auch im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für Bauten im betroffenen Bebauungsplanteil verfahren.

Die 2. Bebauungsplanänderung vom 22.12.1982 dehnt den Bereich der im Prinzip eingeschossigen Bebauung mit Steildach zwischen 38 ° und 48 ° auch auf weitere Grundstücke im Planbereich aus. Die zugehörige „Zusatzlegende" zu dieser Planänderung (Deckblatt auf der Zeichenerklärungsleiste) führt nun im Füllschema der zur Änderung gehörigen Nutzungsschablone bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse das Kürzel „I + I D" ein und erklärt dieses mit „Anr. (-echenbares) Dachgeschoß (§ 2 VIII LBO)". Gemeint war die damalige Fassung der Landesbauord-

nung mit ihrer Definition der sogenannten „anrechenbaren Dachgeschosse". Damit wurde offensichtlich der zu Anfang geschilderten Verfahrensweise beim rechnerischen Entstehen von Vollgeschossen im Dachraum (nach der Definition der LBO) Rechnung getragen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wollte nicht durch eine Gesamtüberarbeitung der Bebauungsplanunterlagen (einschließlich der inzwischen vollzogenen Bebauung) einen unangemessenen Planungsaufwand betreiben. Die Festsetzungstechnik übernimmt daher die Verfahrensweise des Bereiches der 2. Änderung hinsichtlich der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Das heißt, daß zusätzlich zu dem einen „Normal" –Vollgeschoß bei Einhaltung der sonstigen Vorschriften hinsichtlich Dachneigung und Höhenentwicklung des Baukörpers ein weiteres Geschoß im Dachraum („D") zugelassen werden kann.

e) Wohneinheiten
Für den Bereich der 4. Änderung wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eingeschränkt. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig und pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit. Auch diese Festsetzung dient wiederum dem Erhalt des Gebietscharakters. Ebenfalls kann dadurch einer nicht gewollten Wohnverdichtung entgegengewirkt werden.

f) Städtebauliche Gestaltung
Die Aufgaben der Städtebaulichen Gestaltung im Rahmen der 4. Änderung ist einerseits die Einfügung der geplanten Bebauung in den Gebäudestand und andererseits die höhenmäßige Einbindung der geplanten Gebäude in der Ortsrandlage. Die eingeschossige Bebauung mit Steildach wurde der bestehenden Wohnbebauung angepaßt. Weiterhin läßt sich diese eingeschossige Bebauung an der Ortsrandlage besser eingrünen. Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) erfolgt parallel zu ihren Erschließungsstraßen und zum Baugebietsrand.

Die städtebauliche Planung im Änderungsbereich konnte relativ detailliert vorgenommen werden, da zum Einen der Träger der zukünftigen Bebauung (Grundstückseigentümer) bekannt ist (städtebaulicher Vertrag) und zum Anderen die Baukörper in ihren genauen Ausmaßen sowie ihrer absoluten Höhenlage und Höhenentwicklung der Planung zugrundegelegt werden konnte.

Damit sind relativ beengte überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster") als Festsetzungen möglich gewesen. Ferner ergab sich durch eine genaue Höhenvermessung des Geländes die Möglichkeit, für jedes Haus die zulässige maximale Sockelhöhe über NN festzusetzen. (Siehe entsprechende Definition in der Ergänzung zum § 12 textliche Festsetzungen). Hierauf aufbauend regelt eine weitere ergänzende textliche Festsetzung in § 12 Bebauungsvorschriften die maximale Höhe bis OK First.

Da wie vorstehend beschrieben von einem einheitlichen Planungs- und Bebauungsvorgang ausgegangen werden muß, regelt eine weitere textliche Festsetzung mindestens drei unterschiedlich gestaltete Erscheinungsweisen der Gebäude, um eine unzumutbare Eintönigkeit zu verhindern (§ 12 Nr. 13 Bebauungsvorschriften).

Der Bebauungsplan enthält seit der 3. Änderung vom 23.9.1992 sehr detaillierte Vorschriften über Gaupen- und Dachaufbauten. Es kann davon ausgegangen werden, daß diese auch im Änderungsbereich anwendbar sind, zumal sie überwiegend als „Soll-Vorschriften" formuliert wurden.

Zu § 12 Abs. 4 Bebauungsvorschriften: Diese Regelung für die Anrechnung von (talseits) zutage tretenden Untergeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die entsprechende Definition der inzwischen überholten Fassung der LBO, welche zum Zeitpunkt der erstmaligen Planaufstellung galt. Die Bebauungsplanänderung geht davon aus, daß bei Einhaltung, aber auch Ausnutzung der festgesetzten Sockel- und Firsthöhen keine Untergeschosse entstehen, welche als Vollgeschosse im Sinne der LBO neu angerechnet werden müssen (Ggf. sind durch entsprechende Anfüllungen in den Eckbereichen nach der Regelung der neuen LBO Untergeschoßvollgeschosse zu vermeiden.

Durch die Stellung der geplanten Gebäude nahe der Erschließungsstraße ebenso deren Garagenstellung und Stellplatzanordnung kann trotz der kleineren Doppelhausgrundstücke ein weitgehend freier Innenbereich erhalten werden.

g) Verkehr

Die geplanten Grundstücke Plan-Nr. 1 bis 6 und 11 und 12 werden direkt über die bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen. Die Erschließung der Grundstükke Plan Nr. 7-10 erfolgt über einen privaten Erschließungsweg. Dieser Privatweg wird über einen abgesenkten Bordstein an die Gemeindestraße angebunden. Dieser geplante private Erschließungsweg liegt im Bereich der jetzigen WG-Zufahrt. Somit erfolgt hierdurch keine zusätzliche Versiegelung durch die Erschließung der Grundstücke.

Die Stellplatzverordnung der Stadt Staufen wurde bei der Überplanung berücksichtigt. Pro Doppelhaushälfte sind bereits zwei Einstellplätze nachgewiesen.

Zur Sicherheit der Fußgänger ist ein ca. 1 m breiter Gehweg um das neu überplante WG-Grundstück vorgesehen.

Entlang der Fohrenbergstraße und der südlichen Erschließungsstraße sind auf dem vorgesehenen Gehweg Pflanzungen hochstämmiger Laubbäume vorgesehen, dessen Kronen in den Straßenraum ragen. Dadurch wird der Straßenraum optisch verkleinert und hat somit eine gewisse verkehrsberuhigende Wirkung.

Im nordwestlichen Bereich, bei der Einmündung der Straße Flst. Nr. 1247 in die Fohrenbergstraße wird zusätzlich eine kleine Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient zur Errichtung einer Unterstellmöglichkeit an der dortigen Bushaltestelle.

Das bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck wird gemäß den Vorgaben der EAE '85 angepaßt. Das Sichtfeld wird mit 3 x 30 m Schenkellänge festgesetzt.

h) Niedrigenergiehäuser

Im Bereich der 4. Änderung wird die Niedrigenergiebauweise empfohlen. D.h. die Energiekennzahl nach dem Verfahren der Wärmeschutzverordnung 1995 soll kleiner als 50 kWh/qm pro Jahr sein. Hierzu wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

i) Grünordnung

Die Grünordnung im Bebauungsplan wurde aus dem Vorentwurf zur Gestaltung der Freianlagen vom Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Jan Cornelis in Denzlingen entwickelt. Dabei wurden im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten getroffen. Zwei wertvolle ältere Obstbäume im südwestlichen Bereich werden erhalten und durch eine Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Änderungsbereiches werden u.a. zwei Pflanzgebote von hochstämmigen heimischen Laubbäumen festgesetzt. Somit ist gleichzeitig ein Ausgleich für den Verlust eines älteren Obstbaumes im Norden an der Fohrenbergstraße geschaffen. Weitere Pflanzgebote in Form von ebenfalls hochstämmigen Laubbäumen erfolgen entlang den beiden Erschließungsstraßen auf dem Gehweg. Siehe dazu auch OZ 29.

j) Landwirtschaftliche Nutzung
Die östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist ortsüblich und wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. In die Bebauungsvorschriften wird hierzu zusätzlich ein **Hinweis** aufgenommen, daß bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen in Form von Staub, Lärm oder Gerüchen nicht auszuschließen sind.

3. Städtebauliche Daten für den Änderungsbereich

12 Doppelhaushälften	x	1 WoE/DHH	=	12	Wohneinheiten
12 Wohneinheiten	x	3 Ew / WoE	=	36	Einwohner

12 Baugrundstücke	3.174 qm
privater Erschließungsweg	110 qm

4. Erschließungskosten

Erschließungskosten erfolgen nur für den Bau des geplanten Gehweges. Diese belaufen sich auf ca. 51.000,-- DM.

5. Bodenordnung

Ein öffentliches Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

6. Zur Technik der Planänderung

Das Deckblatt wurde im M. 1 : 500 bearbeitet und so zur besseren Lesbarkeit dem Verfahren zugrundegelegt.

Nach Abschluß der Änderung wurde es auf den Maßstab des Originalplanes (1 : 1.000) verkleinert und aufgeklebt.

Stadt Staufen, den 19. 11. 98

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

Graf von Hohenthal, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau - Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 19.11.1998

Allgayer, freier Architekt und Stadtplaner

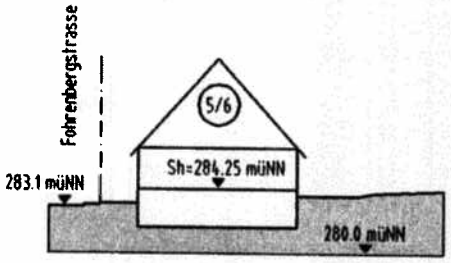
Stadt Staufen

Stadtteil Wettelbrunn

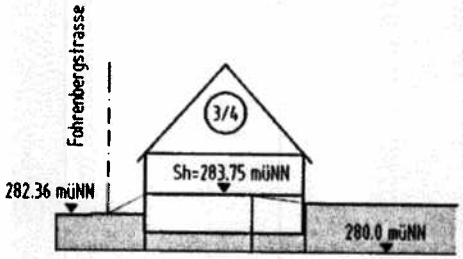
BP "Höllmatten-Oberfeld"

4.Änderung

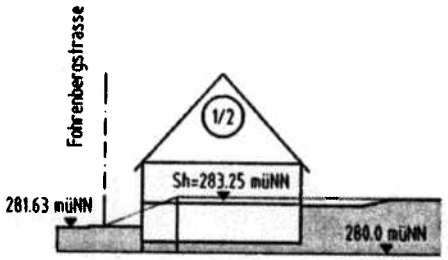
Schnitt III - III



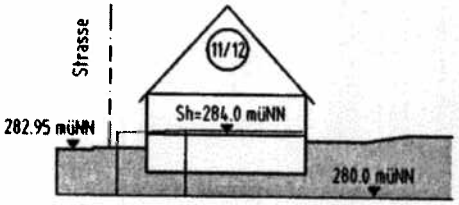
Schnitt IV - IV



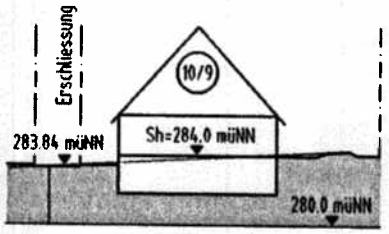
Schnitt V - V



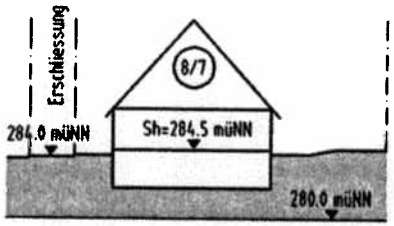
Schnitt VI - VI



Schnitt VII- VII



Schnitt VIII - VIII



Schnitte III - III bis VIII - VIII

M 1 : 500

19.11.1998

Freier Architekt und Stadtplaner Kh. Allgayer 79104 Freiburg Stadtstr.43 T 383018

in § 12 Nr. 2: „Die Firsthöhe der Gebäude im Bereich der 4. Änderung darf von Oberkante Rohfußboden im EG bis Oberkante First maximal 9,00 m betragen.

in § 12 Nr. 3: „Die maximalen Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden EG) der Gebäude im Bereich der 4. Änderung werden über NN festgesetzt. Diese sind im Deckblatt zum Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan eingetragen."

§ 12 Nr. 13: Im Bereich der 4. Änderung werden 3 unterschiedliche Erscheinungsweisen der Gebäude vorgeschrieben (Gestaltungsvorschrift).

§ 13 Nr. 3: Im Bereich der 4. Änderung sind Flach - Dächer von Garagen-Nebengebäuden zu begrünen.

Auch zulässig sind für Garagen und Nebengebäude geneigte Dächer ab 20 °.

§ 20: Wohneinheiten
Im Bereich der 4. Änderung sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

§ 21: Grünordnung
Im Bereich der 4. Änderung werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Festsetzungen im „Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan):

a) Pflanzgebote von hochstämmigen heimischen Laubbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
b) Pflanzbindungen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

§ 22: Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen
Im Bereich der 4. Änderung sind die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster).

§ 23: Hinweis zur Niedrigenergiebauweise / Empfehlung
Im Bereich der 4. Änderung sollen die Gebäude als „Niedrigenergiehäuser" errichtet werden, d.h. die Energiekennzahl soll nach dem Verfahren der Wärmeschutzverordnung 1995 kleiner als 50 kWh/qm pro Jahr sein.

§ 24: Hinweis zu Emissionen landwirtschaftlicher Flächen
Bei Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen in Form von Staub, Lärm oder Gerüchen nicht auszuschließen.

§ 25: Hinweis zum Denkmalschutz
Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde zu Tage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.