

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

Bebauungsplan "Innerer Runzgraben" (Stadtteil Wettelbrunn)

Inhalt:

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Satzung vom 23. Juni 1982 ..... |                       |
| 2. Zeichnerischer Teil             | Anlage 1, Blatt 1     |
| 3. Bebauungsvorschriften           | Anlage 2, Blatt 1 - 6 |
| 4. Begründung                      | Anlage 3, Blatt 1 - 8 |
| 5. Übersichtsplan                  | Anlage 4, Blatt 1     |
| 6. Funktionsplan                   | Anlage 5, Blatt 1     |
| 7. Plan "Kenndaten"                | Anlage 6, Blatt 1     |

---

Büro für Städtebau + Planung  
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

SECRET

(Classification: Secret) (Authority: [illegible])

[Large redacted block of text]

[Redacted block of text]

[Large redacted block of text]

[Redacted block of text]

[Redacted block of text]

[Redacted block of text]

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan den den Gewannen "Innerer Runzgraben", "Ortsetter", "Im Grund" und "Im Bachgraben", Gemarkung Wettelbrunn.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Innerer Runzgraben".

Der Stadtrat hat am <sup>23.6.1982</sup>..... den Bebauungsplan "Innerer Runzgraben" im Stadtteil Wettelbrunn unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (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 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21), §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl.S. 226), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl.1976 S. 1).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

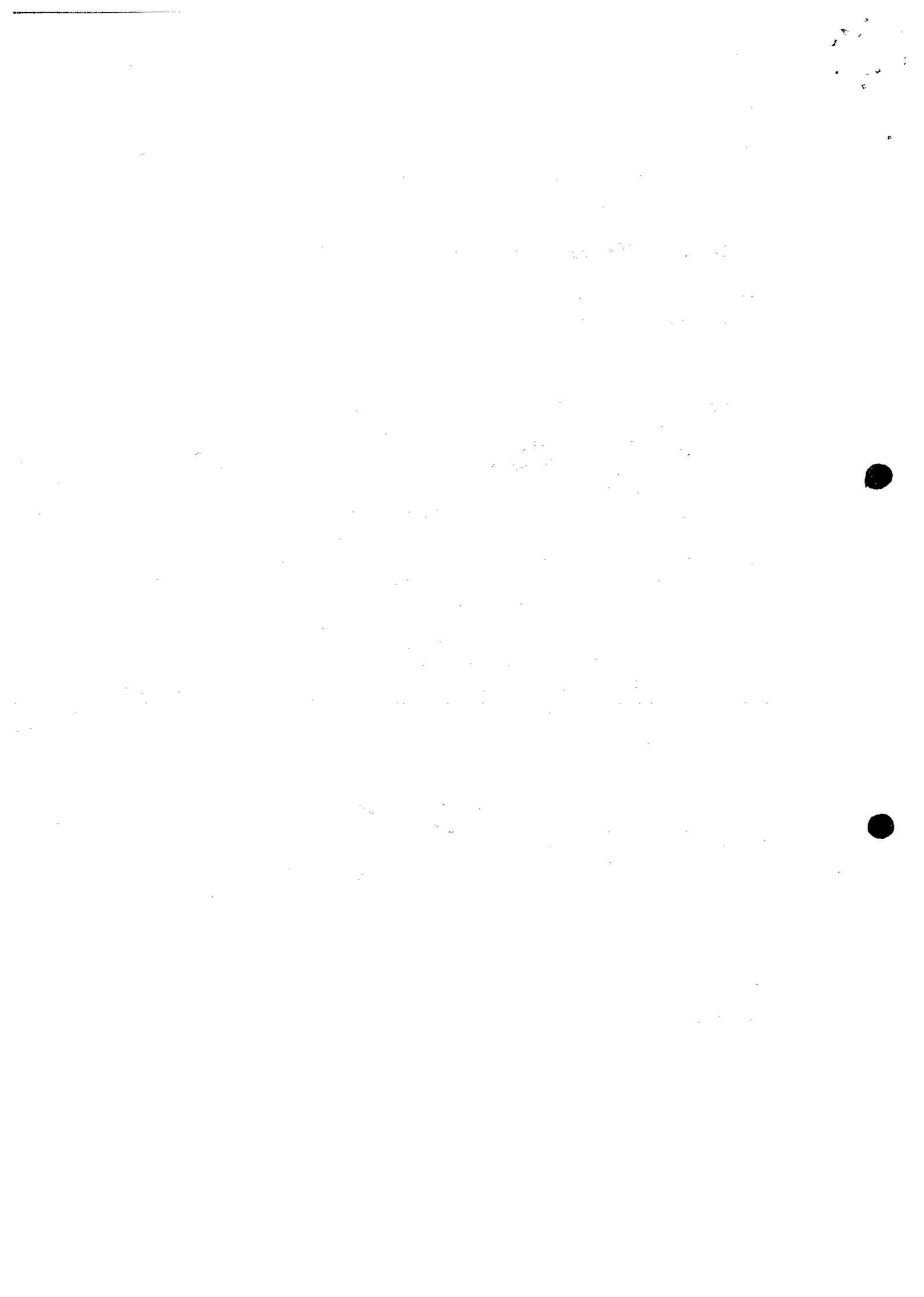
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:

- a) dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 v. 1.4.1980 (Anlage 1, Blatt 1)
- b) den "Bebauungsvorschriften" geändert: 15.2.1982
- geändert: v. 15.11.1977 (Anlage 2, Bl. 1-6)
- geändert: 15.2.1982



2. Der Satzung beigefügt sind:

- |                         |                        |                                   |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| a) die Begründung       |                        | v. 15.11.1977 (Anlage 3, Bl. 1-8) |
| b) der Übersichtsplan   | geändert:<br>M. 1:5000 | v. 15.2.1982 (Anlage 4, Blatt 1)  |
| c) der Funktionsplan    | M. 1: 500              | v. 1.4.1980 (Anlage 5, Blatt 1)   |
| d) der Plan "Kenndaten" | geändert:<br>M. 1: 500 | v. 15.2.1982 (Anlage 6, Blatt 1)  |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen, den 23. 06. 82 .....



*Kunder*

.....  
i. V. Bürgermeister  
(H. Rinderle)  
Bürgermeister-Stellvertreter

**G E N E H M I G T**

MIT VERFÜGUNG

**G E N E H M I G T**

MIT VERFÜGUNG

Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald



**Aktenvermerk:**

Der vg. Teilbebauungsplan "Innerer Runzgraben" wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 03. Februar 1983 genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 18. Februar 1983 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 18. Februar 1983 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 02. März 1983



*[Handwritten Signature]*  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



# STADT STAUFEN

STADTEIL WETTELBRUNN

BEBAUUNGSPLAN "INNERER RUNZGRABEN"  
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Zugehörig zur Genehmigung/Aenderung  
des Bebauungsplanes  
vom  
Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

*W. Allgayer*  
3.2.83

K 4943

4 NACH HEITERSHEIM

NACH STAUFEN

II - STUFE

Wettelbrunn



Einsetze

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND PLANUNG  
KH. ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HFG  
78 FREIBURG GOETHESTR. 17 TEL. 74171

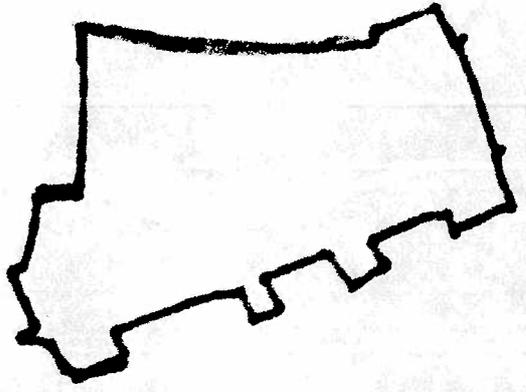
# FRONTIER

FRONTIER

FRONTIER

FRONTIER

FRONTIER



FRONTIER

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Innerer Runzgraben" der Stadt Staufen, Stadtteil  
Wettelbrunn.

### I. Art der baulichen Nutzung

=====

#### § 1

##### Baugebiete

1. Der Bebauungsplan umfaßt "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO,  
"Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO und "Baugrundstücke für den Gemeinbe-  
darf" für Pfarrhaus, Stadtverwaltung (Rathaus), Feuerwehrgeräte-  
haus, Kindergarten und Schule.
2. Allgemeines Wohngebiet  
Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ziffern 1  
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes) 2 (sonstige nicht störende  
Gewerbebetriebe) und 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sport-  
liche Zwecke) generell zugelassen, die Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe),  
5 (Tankstellen) und 6 (Ställe für Kleintierhaltung ...) ausge-  
schlossen.

#### § 2

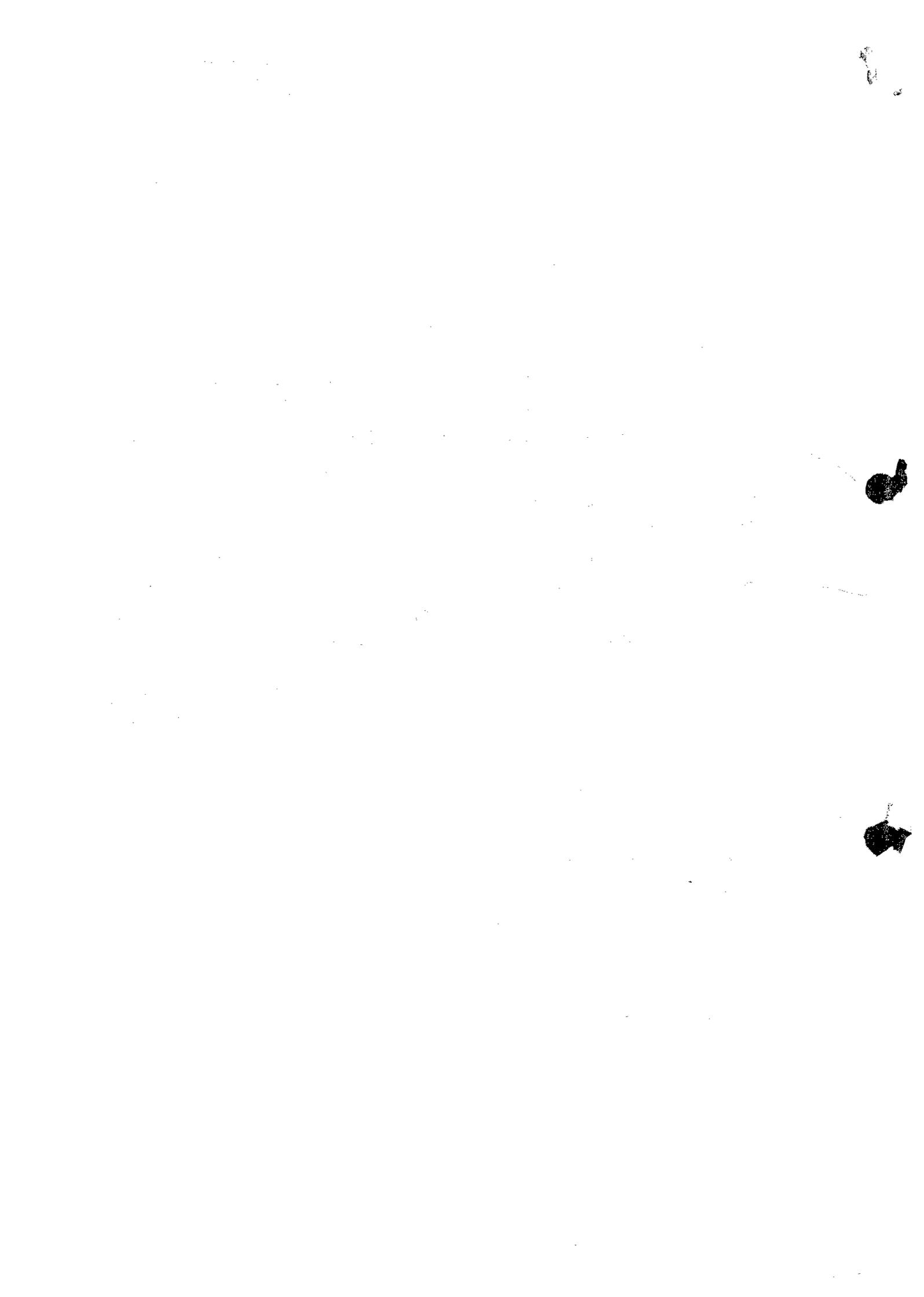
##### Festsetzung nach § 4 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" sind nur Wohngebäude mit  
nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

#### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach  
§ 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.



## II. Maß der baulichen Nutzung

=====

### § 4

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a. der (Höchst-)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 Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).
3. Sollte durch den zulässigen Ausbau eines Dachgeschoßes ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

### § 5

#### Bauweise

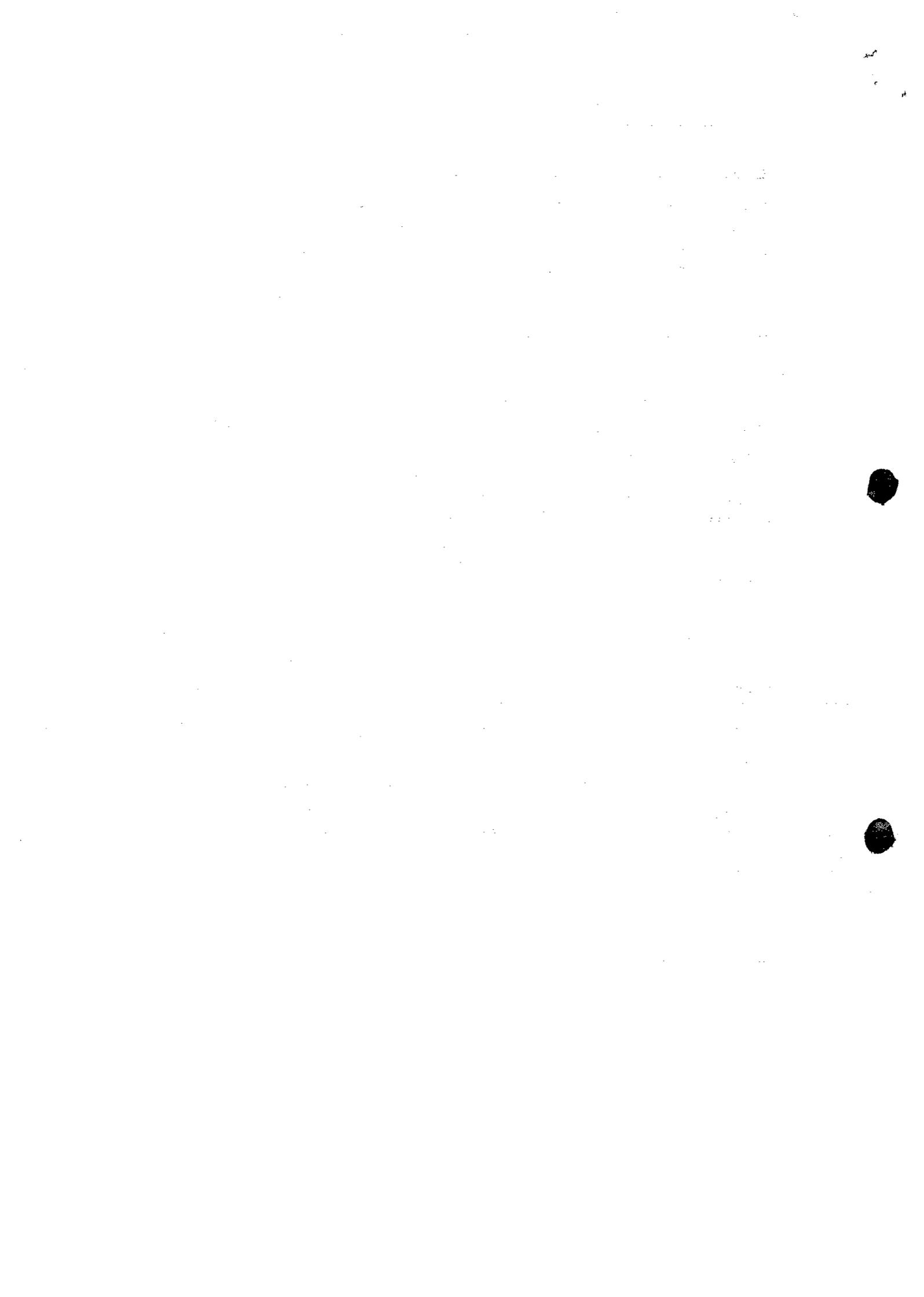
1. Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO und eine "besondere Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Die festgesetzte "besondere Bauweise" entspricht der "offenen Bauweise", jedoch können Grenzgaragen an den hierfür vorgesehenen Standorten wegen der festgesetzten Minstdachneigung ohne Höhenbeschränkung auf 2,50 m (LBO) errichtet werden. Die Garagen müssen sich in ihrer Höhenentwicklung jedoch den Hauptbaukörpern unterordnen.
3. Für die Stellung der Gebäude ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

Ausnahmsweise kann die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Seite um max. 2,0 mtr. zugelassen werden, wenn die bestehenden Maße des Baufensters insgesamt nicht überschritten werden (Verschiebung des Baufensters).



## II. Maß der baulichen Nutzung

=====

### § 4

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a. der (Höchst-)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 Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).
3. Sollte durch den zulässigen Ausbau eines Dachgeschoßes ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

### § 5

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO und eine "besondere Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Die festgesetzte "besondere Bauweise" entspricht der "offenen Bauweise", jedoch können Grenzgaragen an den hierfür vorgesehenen Standorten wegen der festgesetzten Mindestdachneigung ohne Höhenbeschränkung auf 2,50 m (LBO) errichtet werden. Die Garagen müssen sich in ihrer Höhenentwicklung jedoch den Hauptbaukörpern unterordnen.
3. Für die Stellung der Gebäude ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

Ausnahmsweise kann die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Seite um max. 2,0 mtr. zugelassen werden, wenn die bestehenden Maße des Baufensters insgesamt nicht überschritten werden (Verschiebung des Baufensters).



2. Die Höhe der Gebäude darf von Hinterkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenmauerwerk - Unterkante Dachhaut maximal betragen:
  - a. bei eingeschößigen Gebäuden: 4,20 m
  - b. bei mehrgeschoßigen Gebäuden: Zahl der Vollgeschoße x 3,0 m + 1,20 m.
3. Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für die Garagen nördlich der Weinstraße sind sowohl Flachdächer, als auch mittige oder außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt. Südlich der Weinstraße sind für Garagen und Nebengebäude eine Mindestdachneigung von 25° vorgeschrieben. Garagen und Nebengebäude haben sich dabei in ihrer Höhenentwicklung dem Hauptgebäude unterzuordnen (siehe § 5 Abs. 2 Bebauungsvorschriften)
4. Dachgauben sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von über 35° zulässig. Sie dürfen pro Dachseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
6. Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 50 cm betragen. (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt Hinterkante Gehweg Mitte Gebäude - Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß).
7. Falls eine ungenügende Kanaltiefe und die Notwendigkeit der Kellerentwässerung dies notwendig machen, kann von der Festsetzung der Sockelhöhe eine Ausnahme bis zu 0,60 m zugelassen werden. Die Mehrhöhe ist dabei durch Auffüllung des Vorgartenbereiches so zu kaschieren, daß höchstens 0,50 m Sockel am Haus sichtbar bleiben.
8. Die Dachdeckung darf nur in ortsbildangepaßten Farben erfolgen. Hellgrau, anthrazit, schwarz und grün sind ausgeschlossen.
9. Bei flach geneigten Dächern (bis 30°) ist ein Kniestock nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

## § 8

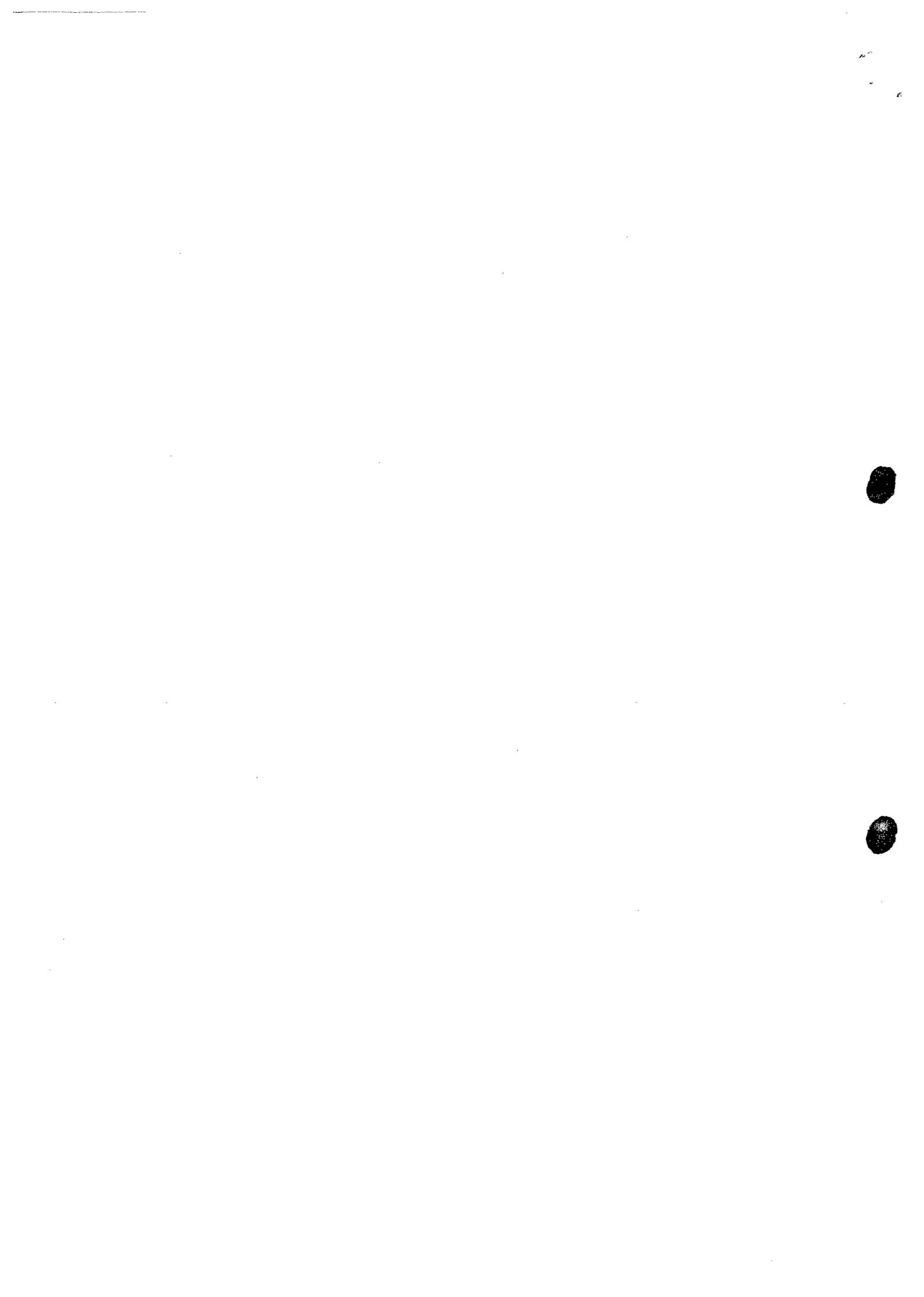
### Einfriedigungen

1. Allgemeines Wohngebiet: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als bis 0,70 m zulässig. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
2. Im Dorfgebiet ist bei der Gestaltung der Einfriedigung in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Vorhandene Einfriedigungsmauern und Sockelmauern aus Bruchstein sind als solche zu erhalten.

§ 7 Ziff. 3 wurde durch Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 17. Mai 1988 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Stadtbauamt Staufen  
gez. Pfeiffer





§ 9

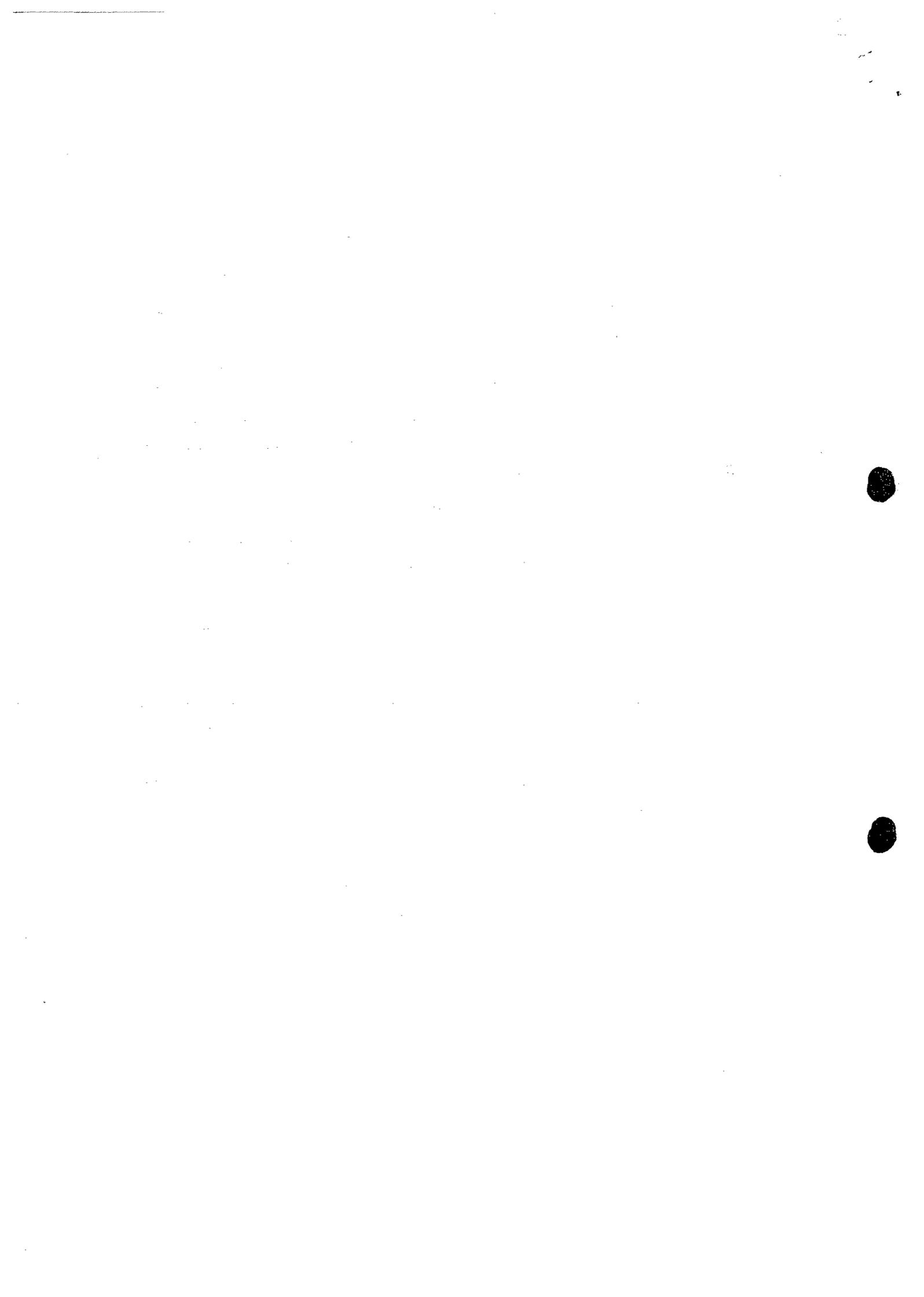
Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist teilweise im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe in diesem Sinn sind insbesondere:
  - a. gestalterisch städtebauliche Gesichtspunkte, z.B. einheitliches Straßenbild, Zusammenfassung mehrerer Garagenbaukörper, Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude, Zusammenfassung der Garagen zur Gemeinschaftsanlage.
  - b. verkehrliche Gründe (Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhaltende Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen, Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen, Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen).
  - c. gesundheitliche und nachbarliche Gründe. (Schaffung ruhiger Wohnbereiche, Schutz vor Lärm).
3. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen 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, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Bei denjenigen Grundstücken, für die Festsetzungen von Garagenstandorten nicht getroffen wurden, sind Garagen auf dem Grundstück auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung allgemein zulässig. Die Gesichtspunkte nach Abs. 2 Buchst. a bis c sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Anfüllungen, Abtragungen und Lagerungen nicht wesentlich verändert werden.



§ 11

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,70 m sind -gemessen von Straßenhöhe- freizuhalten.

§ 12

Pflanzgebötte und Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchst. a + b BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil). Diese Randbepflanzung ist als Gebüschpflanzung in Gruppen und zusätzlich ein hochstämmiger Baum je Grundstück vorzusehen.
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.
4. Der Zeichnerische Teil enthält Festsetzungen über Anpflanzungen von hochstämmigen Einzelbäumen (Kastanie, Nußbaum, Linde, Ahorn oder dgl.) im Straßenbereich.
5. Die Linde im Bereich des Gasthauses "Löwen" ist durch Pflanzbindung geschützt (Eintrag im Zeichnerischen Teil).

§ 13

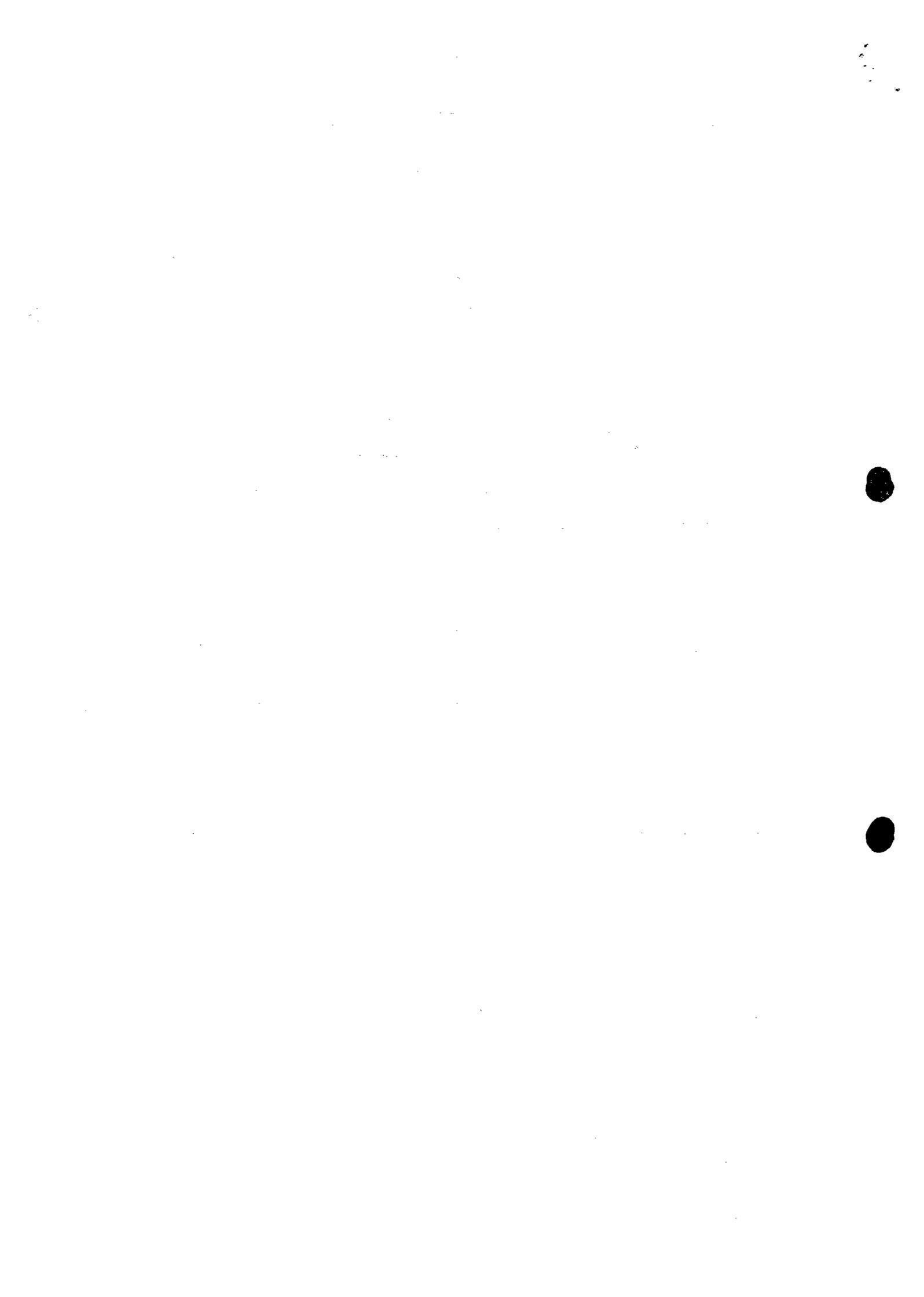
Straßenböschungen

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen liegen außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. Die Anlagen dieser Böschungen auf den Grundstücken ist von den Eigentümern zu dulden.

§ 14

Stromversorgung

1. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel ausgeführt werden.  
Dies gilt für den Teil des Neubaugebietes, in dem neue Straßen angelegt werden. Die Stromversorgung für die bereits bestehenden Häuser erfolgt nach wie vor mittels Freileitung.
2. Die Badenwerk AG. erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschranken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf öffentlichem Straßengelände. Art, Anzahl und Einbauorte werden vom EVU im Einvernehmen mit der Stadt zu gegebener Zeit festgelegt.



Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Baugebiet wird im Auftrag der Stadt vom Badenwerk eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Stadt festgelegt.

- 3. Die Stromversorgung für dieses Baugebiet erfolgt aus der bereits vorhandenen Ortsnetz-Transformatorstation, die im Bebauungsplan ausgewiesen ist.
- 4. Durch das Baugebiet führt, wie im Zeichnerischen Teil dargestellt, eine 20 kV-Freileitung, die der örtlichen Versorgung dient. Der Bestand dieser Leitung muß gesichert sein. Ihre Unterbauung unterliegt Einschränkungen. Das Nähere (max. Nutzungshöhe) ist in Absprache mit dem Badenwerk festzulegen.

Stadt Staufen, den **15. 11. 82** .....



*[Handwritten signature]*

.....  
V. Bürgermeister  
(H. Rinderle)  
Bürgermeister-Stellvertreter

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung  
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

,den **15. 11. 1977** .....

geändert: 15.2.1982

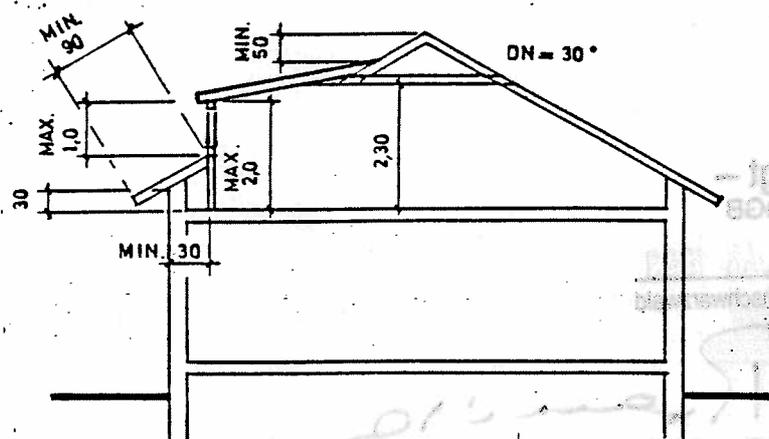
.....  
Planer

12



# BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

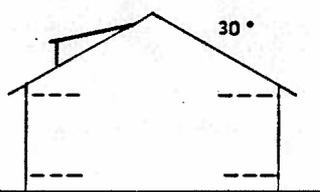
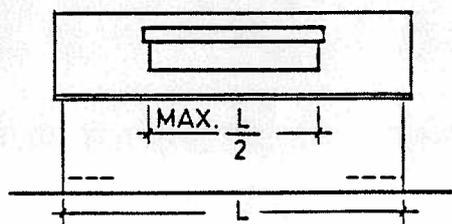


"INNERER RUNZGRABEN"

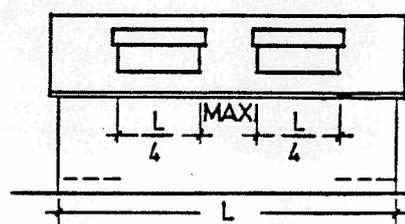
STALFEN, 16.8.1991  
STADTBAUAMT

*Handwritten signature*

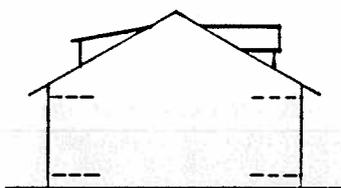
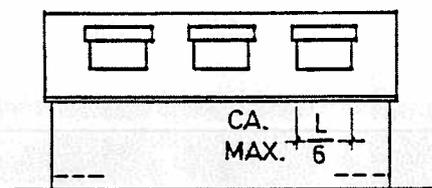
② SCHLEPPGAUBE



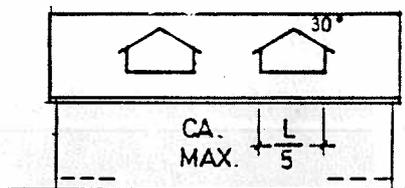
③ SCHLEPPGAUBEN



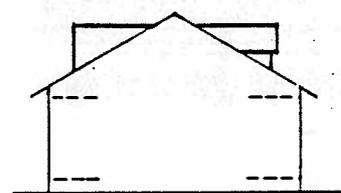
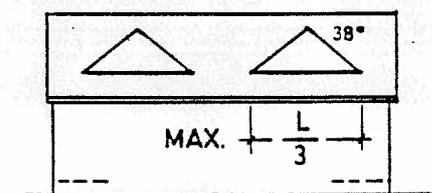
④ SCHLEPPGAUBEN



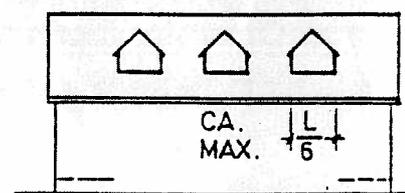
⑤ GIEBELGAUBEN



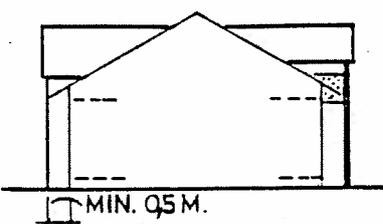
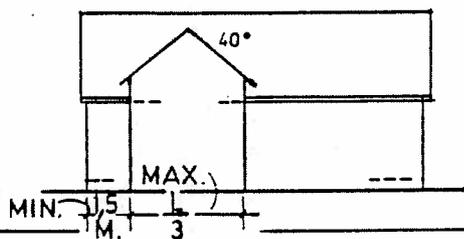
⑥ DREIECKSGAUBEN



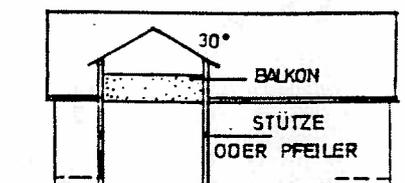
⑦ GIEBELGAUBEN



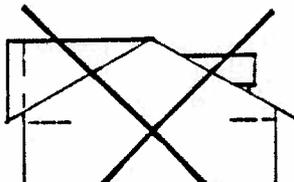
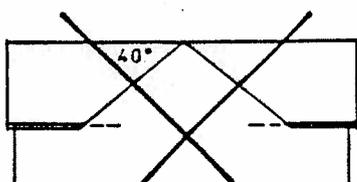
⑧ ZWERCHGIEBEL



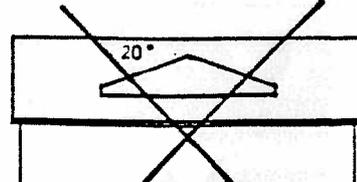
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



BILDICHE DARSTELLUNG  
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT  
FÜR DACHGÄUBEN UND  
DACHAUFBAUTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

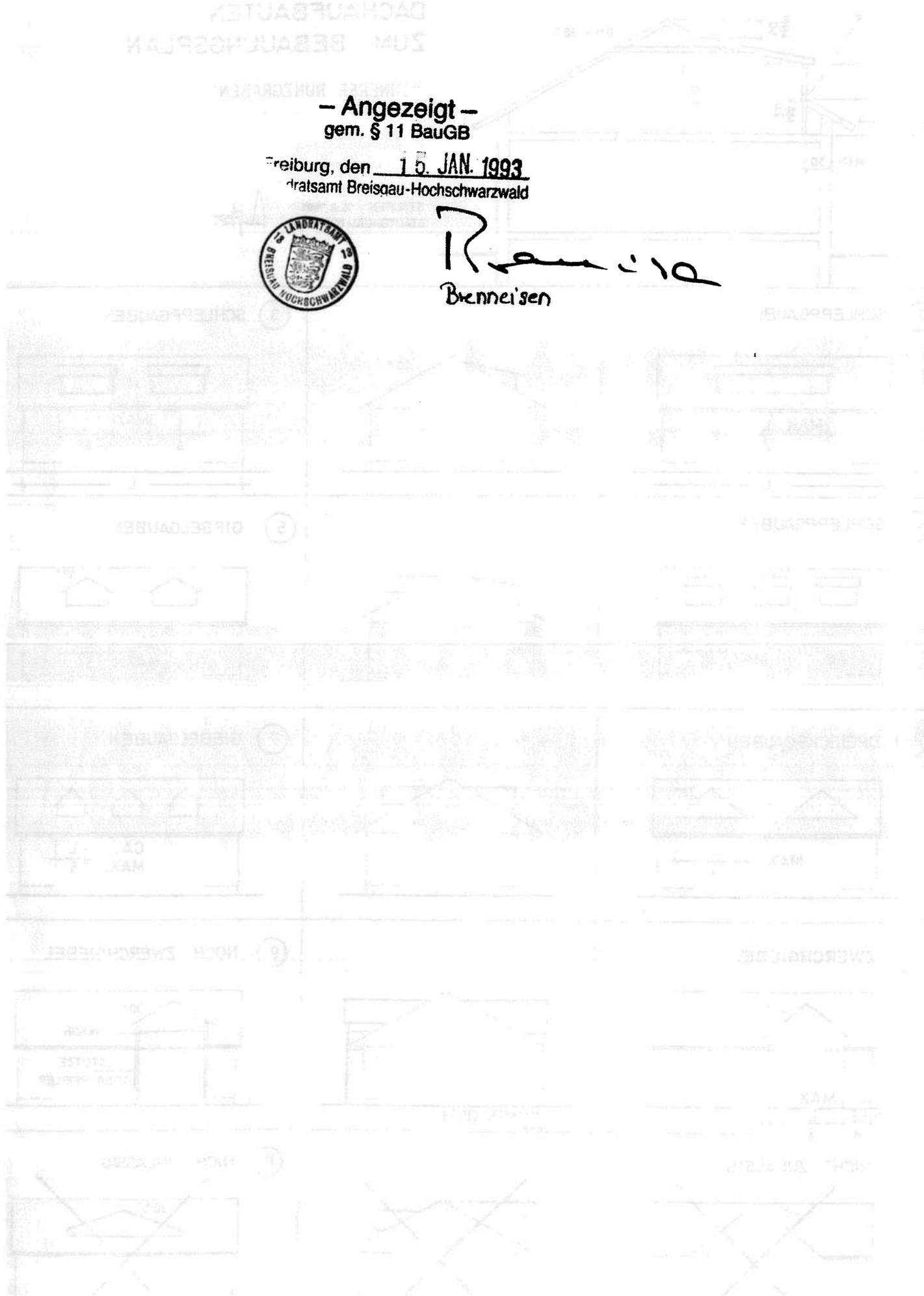
BEISPIEL SCHLÜSSEL ÜBER DURCHSCHNITT

**- Angezeigt -**  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 15. JAN. 1993  
Municipalrat Breisgau-Hochschwarzwald



*R. Reiser*  
Brenneisen



Fertigung: .....6.....  
Anlage: 3  
Blatt: 1 - 8

## Begründung

zum Bebauungsplan "Innerer Runzgraben" der Stadt Staufen, Stadtteil Wettelbrunn.

### 1. Planungsabsichten

#### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll vorwiegend dem örtlichen Bedarf des Stadtteiles Wettelbrunn dienen. Wettelbrunn hat noch zu Zeiten seiner Selbständigkeit ein kleineres Baugebiet im Osten der Ortslage erschlossen, in dem jedoch keine Grundstücke mehr verfügbar sind.

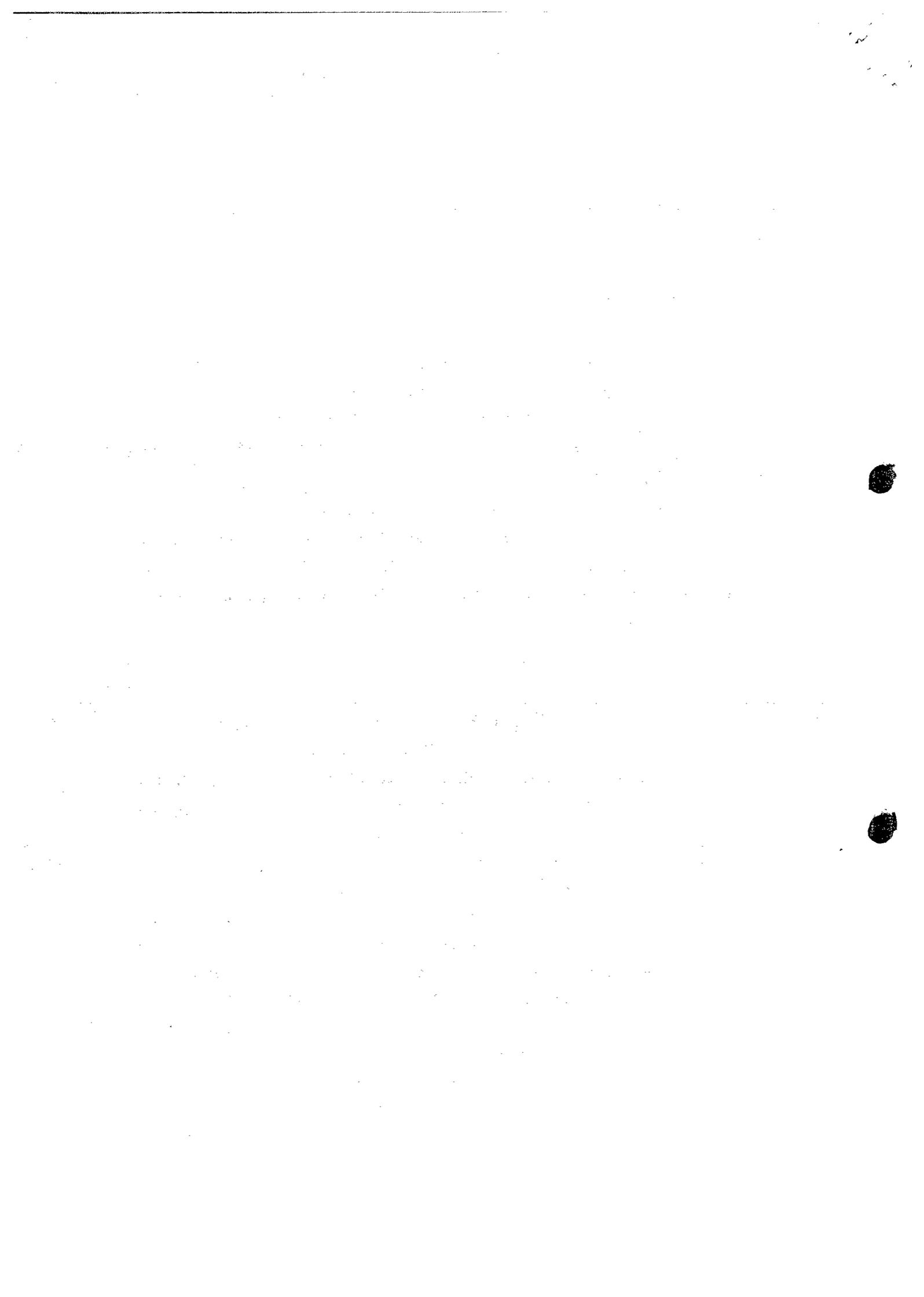
Über den unmittelbaren Bedarf des Stadtteiles Wettelbrunn hinaus soll auch dem einen oder anderen Eigenheiminteressenten aus dem Stadtbereich, der die sehr hohen Grundstückspreise in Staufen selbst nicht bezahlen kann, hier die Möglichkeit zum Bauen geboten werden.

#### 1.2 Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan M. 1 : 5000, Anlage 4)

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand zwischen der vorhandenen Bebauung und der K 4943. Im Westen ist es begrenzt durch den Verfahrensbereich der landwirtschaftlichen Flurbereinigung, im Osten durch die bestehende Hauptzufahrt von der K 4943 nach Wettelbrunn.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

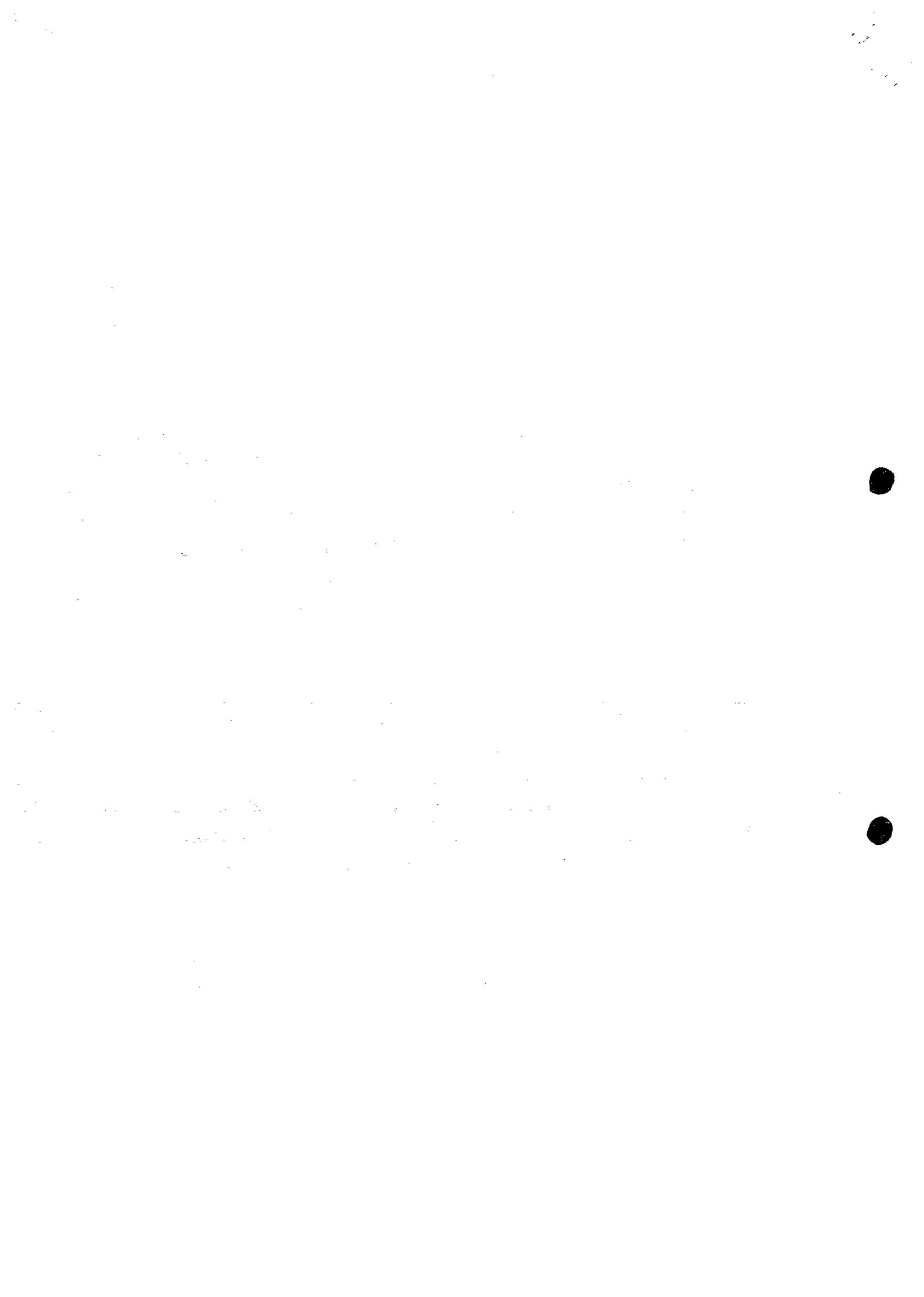
Der Flächennutzungsplan von Staufen ist als Teilplanung des Verbandsflächennutzungsplanes Staufen-Münstertal derzeit noch in Aufstellung. Es steht jedoch zu erwarten, daß seine Bearbeitung bald abschlossen werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich in die Flächenbilanz des Flächennutzungsplanentwurfes, die bereits mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist, ein. Das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zunächst parallel zur FNP-Bearbeitung durchgeführt. Nach Abschluß der Planungsarbeiten wurde es nun notwendig, eine Genehmigung als vorzeitig aufzustellenden Bebauungsplan anzustreben.



Gegen die Baufläche wurde bisher von den TÖB Bedenken nicht vorgetragen.

Als "Dringende Gründe" im Sinne von § 8 Abs. 4 BBauG werden geltend gemacht:

1. Im Interesse einer kontinuierlichen Versorgung der Wohnbevölkerung im Baugelände sieht sich die Stadt Staufen veranlaßt, ein neues Baugebiet auszuweisen, da die übrigen Baugebiete, insbesondere für 1- und 2-Famileinhäuser, aufgefüllt sind.
2. Die Verteilung der Wohnbauflächen soll, auch entsprechend dem Bauflächenerlaß, in Staufen so vorgenommen werden, daß im Bereich des Stadtzentrums mehr die verdichtete Bauweise, in den Stadtteilen Grunern und Wettelbrunn mehr der 1- und 2-Familienhausbau als freistehendes Einzelhaus vorgesehen wird. Für letzteres ist der Bedarf und die Nachfrage in den vergangenen Jahren besonders dringlich in Erscheinung getreten.
3. Wettelbrunn hatte im Gegensatz zum Stadtteil Grunern in den letzten Jahren nicht die Möglichkeit, ein neues Baugebiet zu erschließen. Der Eigenbedarf hat sich dort deshalb besonders aufgestaut.
4. Der Vorgriff auf den zu erwartenden FNP wird insofern als unproblematisch angesehen, als durch die zu erwartenden langen Fristen für die Baulandumlegung und die Erschließung noch ein längerer Zeitraum bis zur ersten Bebauung vergehen wird und bis dahin der FNP in Kraft sein wird.



## 2. Planung

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Seine Eignung für die vorgesehene 1- bis 2-geschoßige Bebauung ist vom Untergrund her nach gemachten Erfahrungen bei Einzelbauvorhaben unbedenklich. Entsprechend dem beabsichtigten Zweck des Baugebietes für private Einfamilienhausinteressenten wurden ausschließlich Baugrundstücke mit einem Zuschnitt vorgesehen, wie sie von diesem Interessentenkreis gewünscht werden. Auch die vorgesehenen Bauformen nehmen auf diesen Bedarf Rücksicht.

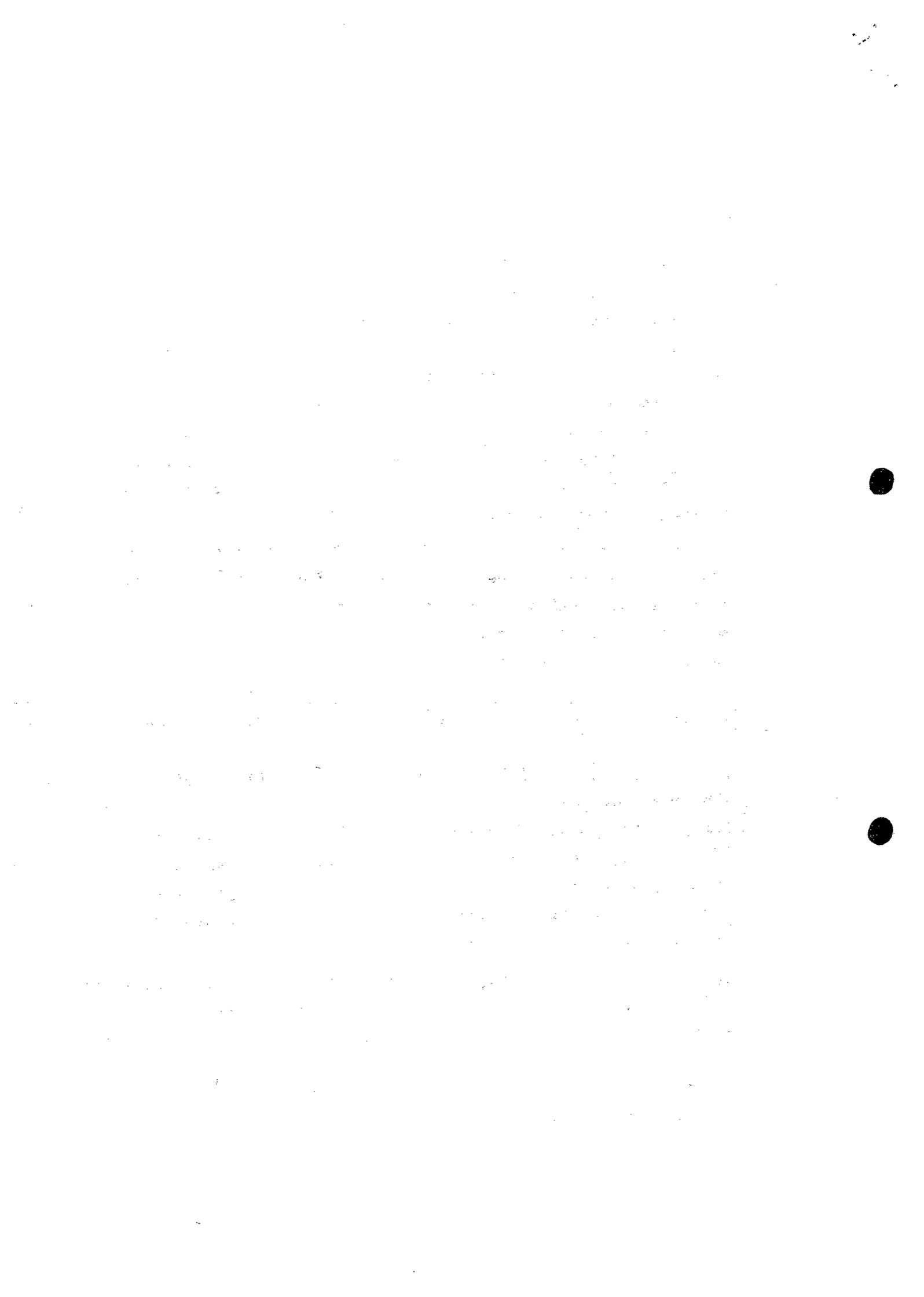
In die Planung ist auch der nördliche Rand der Ortsbebauung (jenseits der Weinstraße) einbezogen worden. Hiermit soll erreicht werden, daß der wichtige Übergangsbereich zwischen vorhandener Altbebauung und der geplanten Neubebauung städtebaulich mit geordnet werden kann.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Arten der baulichen Nutzung wurden "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO ausgewiesen. In die Kategorie Dorfgebiet wurde vor allem die vorhandene Altbebauung eingeordnet. Damit wird ihrem gemischt genutzten Charakter, wie er derzeit vorhanden ist und auch nicht grundsätzlich verändert werden soll, Rechnung getragen.

Das neu ausgewiesene Baugebiet wurde als "Allgemeines Wohngebiet" eingestuft. Damit wird zum einen den vom benachbarten Dorfgebiet ausgehenden unvermeidlichen Störungen, zum anderen aber auch die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der vorbeiführenden Landesstraße ausgehenden Immissionen Rechnung getragen. Um dem Baugebiet jedoch



einen größtmöglichen inneren Schutz zu geben, wurden von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO die Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen), und 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) generell ausgeschlossen. Die Ziffern 1 - 3 wurden als allgemein zulässig erklärt.

Die im Baugebiet enthaltenen Grundstücke für den Gemeinbedarf (Pfarrhaus, Gemeindeverwaltung - Rathaus, Feuerwehrgerätehaus, Kindergarten und Schule) sind mit dem Gebietscharakter der umgebenden Baugebietsausweisungen vereinbar.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

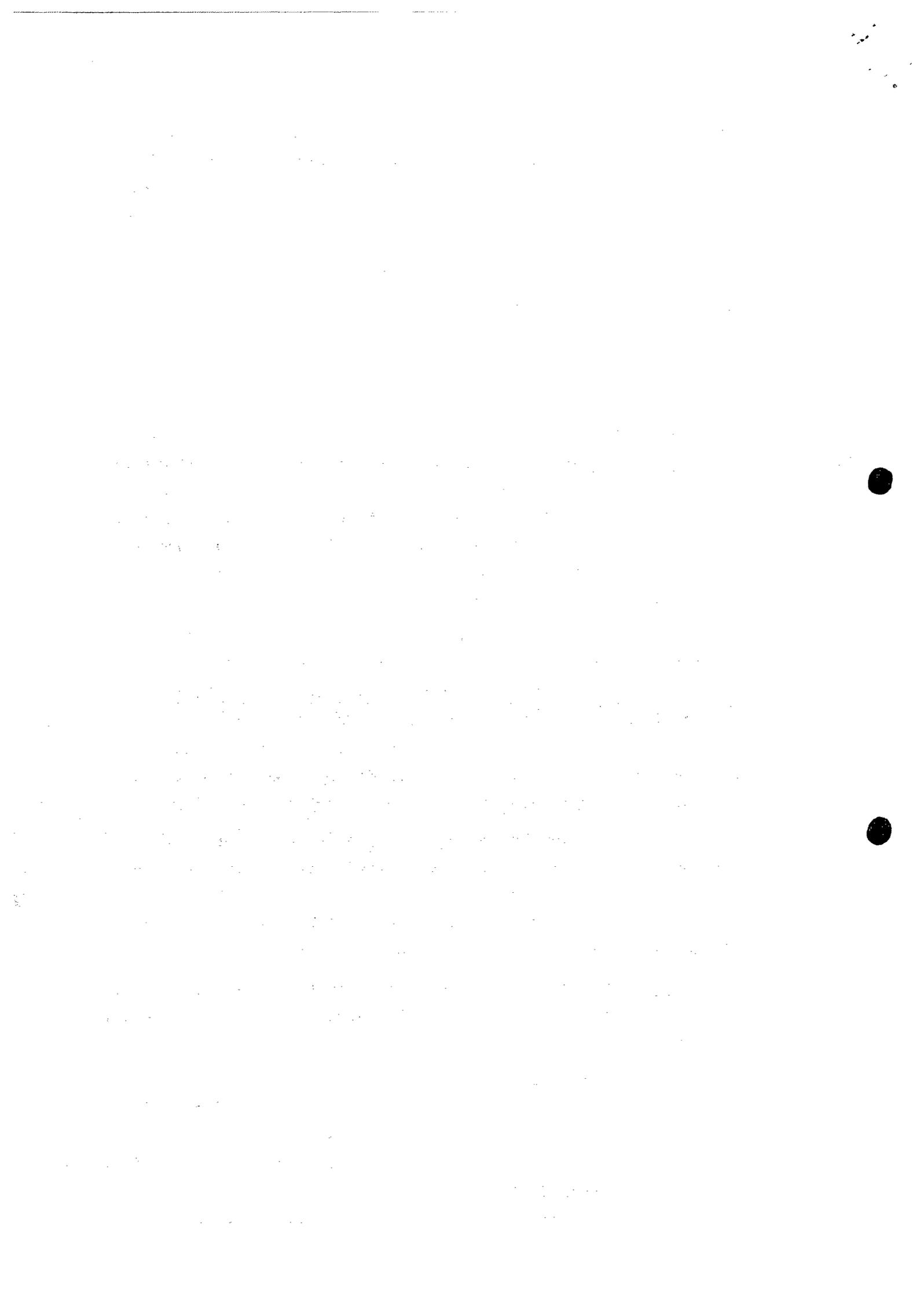
Zahl der Vollgeschoße: Im gesamten Verfahrensbereich sind ausschließlich 1- und 2-geschoßige Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung 2-geschoßig wurde als Obergrenze vorgesehen, damit soll eine flexible Nutzung erreicht werden. Vom Gestalterischen her ist die sowieso im Dorfgebiet überwiegende Mischung der Geschoßzahlen unbedenklich.

Bei den steileren Dachneigungen (über 48°) ist der Fall nicht auszuschließen, daß ein nach § 3 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entsteht. Solche Dachgeschoße sollen zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße als Ausnahme zugelassen werden können. Durch eine entsprechende Formulierung in den Bebauungsvorschriften wird dies gewährleistet.

Grund- und Geschoßflächenzahlen: Wegen der engen Begrenzung der Baumöglichkeiten durch die ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen und durch die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurden die Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechend den Höchstwerten den § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bauweise: Entsprechend dem beabsichtigten Charakter des Neubaugebietes wurde dort die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 der BauNVO ausgewiesen.

Im mitüberplanten alten Dorfbereich ist die vorhandene Bebauung meist so errichtet, daß sie den Vorschriften der offenen Bauweise im Sinne der BauNVO nicht genügt. Dort wurde eine "abweichende Bauweise", die im Prinzip der offenen Bauweise entspricht, jedoch Grenzgaragen mit Schrägdächern zuläßt, ausgewiesen. Dies hat zur Folge, daß beim Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten entsprechende



Grenzabstände hergestellt werden müssen, falls nicht Vereinbarungen mit dem jeweiligen Angrenzer eine andere Lösung (im Rahmen der Baukörperhöchstlänge in der offenen Bauweise von 50 m) zuläßt.

Auch für 3 neu geplante Gebäude auf Flst.Nr. 38 wurde die "abweichende (besondere) Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um auch dort Garagen mit Dachneigung (25°) im Grenzabstand errichten zu können.

### 2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ausschließlich mit Baugrenzen ausgewiesen, da die Einhaltung starrer Baufluchten städtebaulich nicht begründbar wäre. Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) wurde im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Es ist die Absicht, daß das Baugebiet in seiner städtebaulichen Gestalt möglichst der vorhandenen Altbebauung angepaßt wird. Aus diesem Grunde wurde vor allem die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt, aber auch durch wechselnde Firstrichtungen eine Belebung der Dachlandschaft beabsichtigt. Der Einfügung in den baulichen Altbestand dienen auch die Gestaltungsvorschriften über Dächer (§ 7 Abs. 8 Beb.Vorschriften).

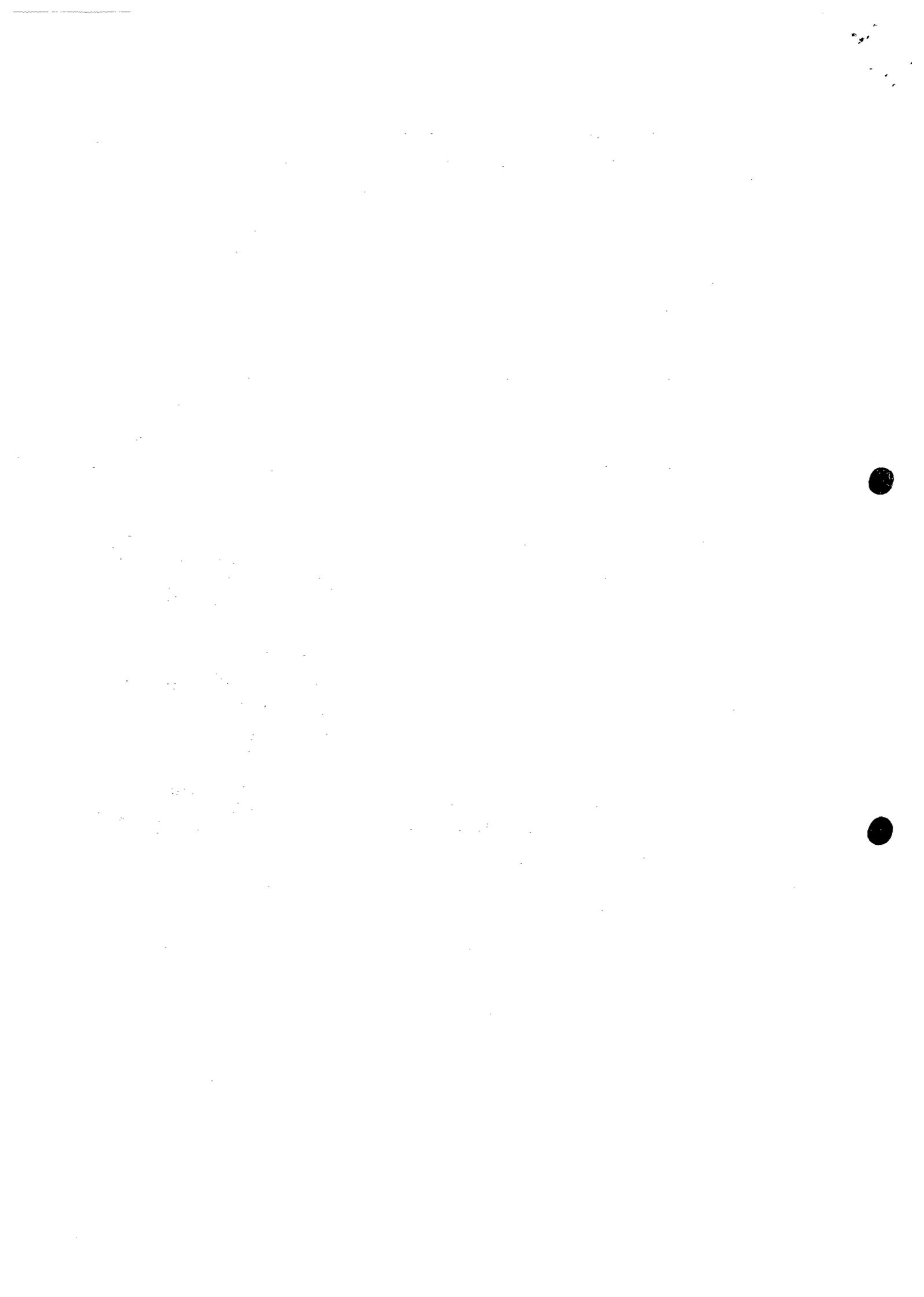
Das Baugebiet ist in 2 Planungsabschnitten geplant. Im Funktionsplan ist dargestellt, wie die städtebauliche Gesamtgestaltung im Endausbau aussehen würde. Derzeit wird nur die Genehmigung eines 1. Planungsabschnittes angestrebt. In den Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan wurden durch Festsetzung der Traufhöhen, Vorschriften über die Dachoberfläche und durch Begrenzung der Dachgaupenhöchstlänge eine gewisse formale Ordnung angestrebt.

Ebenso wurden Straßenbäume festgesetzt. Eine vorhandene Linde wurde mit Pflanzbindung geschützt.

Zur besseren Einfügung des Baugebietes (Ortsrand) ist ein Pflanzgebot für die Randgrundstücke festgesetzt (§ 12 Beb.Vorschriften).

### 2.4 Verkehr

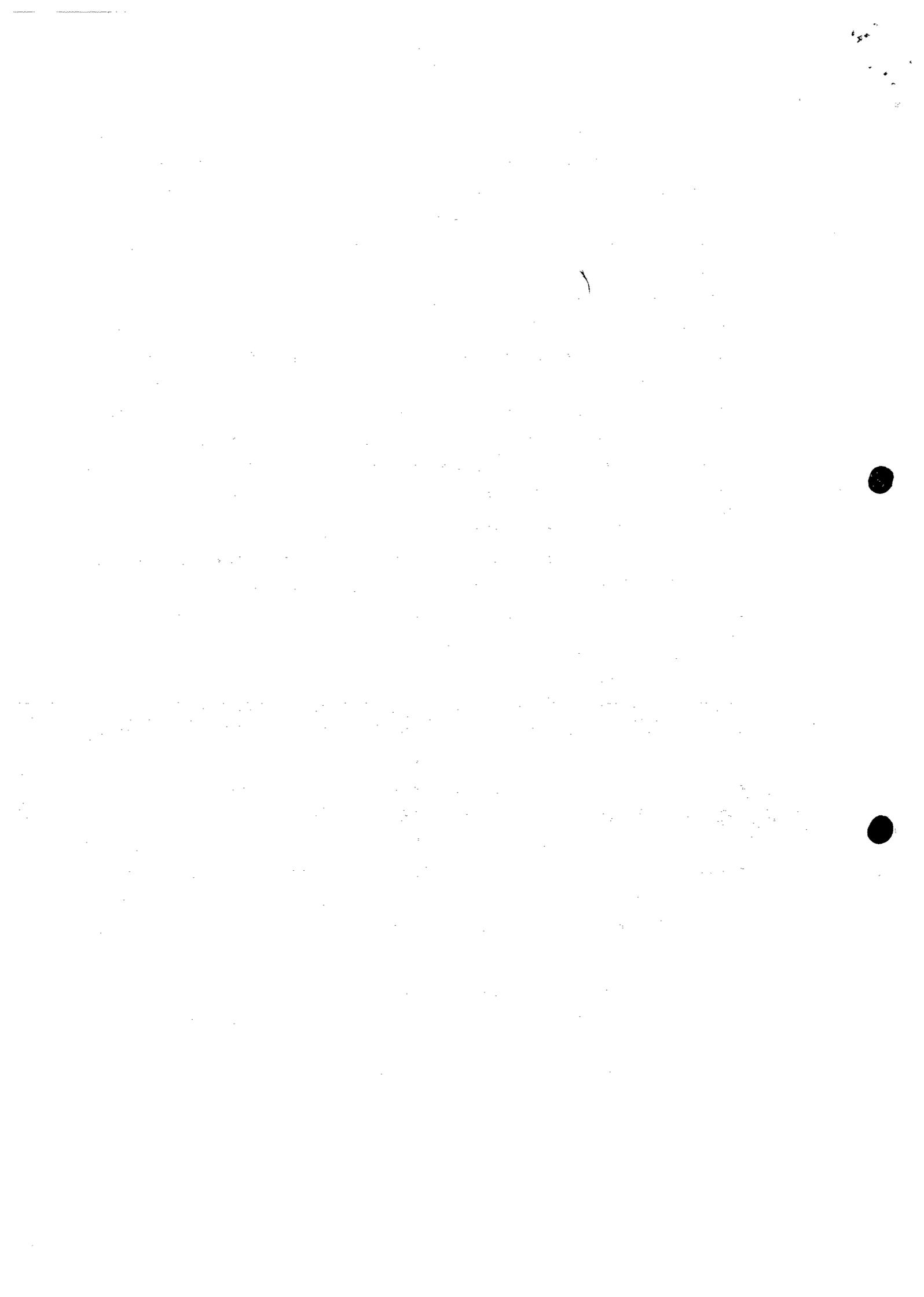
Rückgrat der Verkehrserschließung im Neubaugebiet bildet eine winkelförmige Straße, die an die Hauptzufahrt der K 4943 an-



bindet und am Ortsrand in die Weinstraße mündet. Diese Straße ist mit beiderseitigem Gehweg versehen. An der einen Straßenseite ist darüberhinaus eine Baumallee vorgesehen. Zwischen den Bäumen werden öffentliche Parkplätze angeboten. Die weitere Erschließung des Baugebietes soll als untergeordnete Erschließung über sog. Wohnwege erfolgen. Diese Wohnwege weisen keine separate Fußgängerführung auf. Quer durch das Baugebiet ist eine Fußgänger Verbindung vorgesehen, die die öffentlichen Einrichtungen im Baugebiet berühren wird und gegenüber der Römerstraße ausmündet. Dieser Fußgängerbeziehung kommt wegen ihrer Ausrichtung auf Römerstraße und Kirche wichtige Bedeutung zu. Im Gestaltungsplan ist mit diesem Fußweg der Vorschlag der Anordnung eines Brunnens verbunden. Die in die Planung mit einbezogene Schmiedegasse wurde auf ein durchgehend gleichbleibendes Maß verbreitert.

K 4943: Der Baulastträger der K 4943 gewährt keine Entschädigung für Immissionen. Bezüglich der Kostentragung von evtl. Lärmschutzeinrichtungen soll die gesetzliche Regelung bei der Notwendigkeit der Errichtung solcher Anlagen abgewartet werden. Dies gilt, solange eine spätere gesetzliche Regelung nichts anderes bestimmt.  
Ruhender Verkehr: Im Neubaugebiet wurden allen vorgesehenen Neubaugrundstücken die erforderlichen Garagen in der Planung zugeordnet. Für den bebauten Ortsbereich wurden vorhandene Garagen als Bestand in die Festsetzungen übernommen. Um Härtefälle zu vermeiden regeln die Beb.Vorschriften die Voraussetzungen, unter denen eine von den Festsetzungen abweichende Stellung der Garagen einvernehmlich genehmigt werden kann. Bei denjenigen Baugrundstücken (es handelt sich hier vor allem um ältere Gebäude), für die keine positiven Aussagen über die Stellung der Garagen gemacht wurden, ist durch die Beb.Vorschriften geregelt, daß Garagen allgemein auf dem Grundstück im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung zulässig sein soll.

Die Erschließung der restlichen landwirtschaftlichen Grundstücke zwischen der Landesstraße und dem Baugebiet muß, solange der 2. Planungsabschnitt noch nicht verwirklicht ist, über einen provisorischen Feldweg im Norden des Baugebietes erfolgen. Dieser Feldweg wurde in der Planung festgesetzt.



## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Wasserversorgung .....

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Staufen (neugebauter Hochbehälter) sichergestellt.

### 2.5.2 Abwasserbeseitigung .....

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den Abwasserzweckverband Staufener Bucht. Der Verbandssammler führt in unmittelbarer Nähe am Baugebiet vorbei.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Einleitung in den Dorfbach gewährleistet.

### 2.5.3 Elektroversorgung .....

Die Elektroversorgung des Gebietes erfolgt durch das Badenwerk über Erdkabel.

## 3. Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof usw. sind für das vorliegende Baugebiet noch aufnahmefähig. Im Zusammenhang mit der Planung des Baugebietes wurde ein Bolzplatz, der auch als Festplatz dienen kann, vorgesehen.

## 4. Städtebauliche Daten (siehe auch Plan Kenndaten)

### 4.1 Flächenzusammenstellung

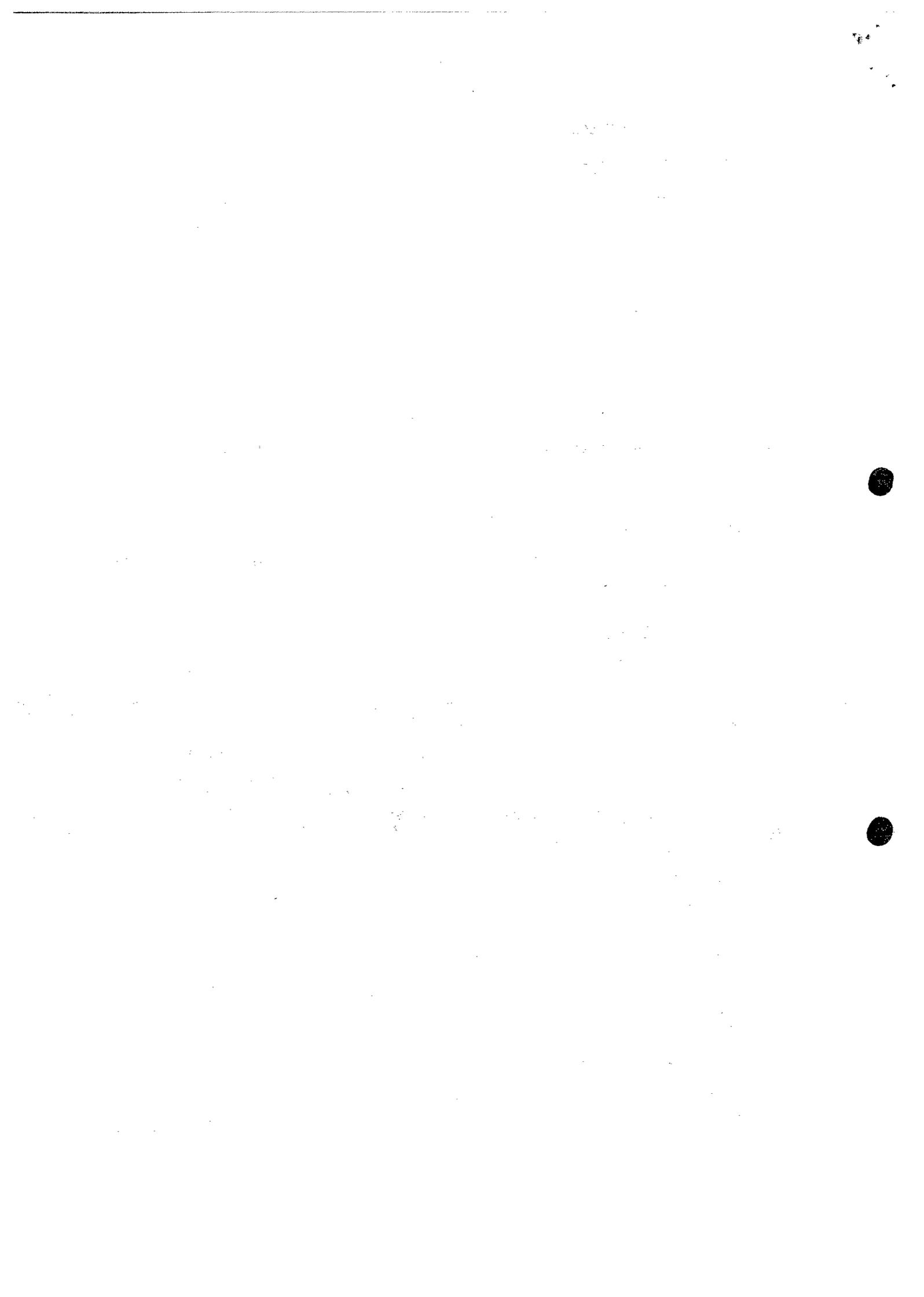
Bauflächen WA + MD	3,02 ha	59,7 %
Verkehrsflächen (mit Straßengrün)	1,15 ha	22,7 %
Gemeinbedarf	0,86 ha	17,0 %
Öffentl. Grünfläche + Bachlauf	0,02 ha	0,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,2 %
Gebietsgr.:	5,06 ha	100 %

### 4.2 Gebäude und Einwohner

26 neu ausgewiesene Baugrundstücke

26 x 1,5 WoE = 39 WoE

39 WoE x 2,7 EW/WoE = 105,3 rd. 105 zusätzliche Einwohner.



5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Staufen durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen:

DM ..1.150.000.-.....

Diese Kosten gliedern sich wie folgt:

a. Straßenbau .....	DM .....	550.000.-...
b. Abwasser Regenwasserkanal .....	}DM .....	480.000.-...
Schmutzwasserkanal .....		
c. Frischwasser .....	DM .....	120.000.-...
d. Stromversorgung - Straßenbeleuchtung .....	DM .....	.....

Die Finanzierung der Erschließung ist durch Einstellung der erforderlichen Mittel in den Haushalt sichergestellt.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Staufen, den ..15.11.82.....



*Winderle*

i. V. Bürgermeister  
(H. Rinderle)  
Bürgermeister-Stellvertreter

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung  
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg, Goethestr. 17, Tel. 74171

,den 15. 11. 1977

geändert: 15. 2. 1982

*Allgayer*  
Planer

Zugehörig zur Genehmigung/Anderung  
des Bebauungsplanes "Jüngerer Ringgraben"

vom .....

Freiburg, den 3.2.83  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

*[Handwritten signature]*



L.V.  
(H. Rindler)

SB. 11 21

S T A D T   S T A U F E NBebauungsplan "Innerer Runzgraben" (Stadtteil Wettelbrunn)  
- Fassung der 1. Änderung -Inhalt:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Satzung vom 23. Juni 1982                   |           |
| 2. Satzung über die 1. Änderung vom 19.07.1984 |           |
| 3. Zeichnerischer Teil (F. d. 1. Änderung)     | Anlage 1  |
| 4. Bebauungsvorschriften                       | Anlage 2  |
| 5. Begründung                                  | Anlage 3  |
| 6. Begründung zur 1. Änderung vom 13.06.1984   | Anlage 3a |
| 7. Übersichtsplan (F.d. 1. Änderung)           | Anlage 4  |
| 8. Funktionsplan (F.d. 1. Änderung)            | Anlage 5  |
| 9. Plan "Kenndaten"                            | Anlage 6  |

1922



Satzung

der Stadt Staufen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben"

Der Gemeinderat hat am 18.07.1984 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 15.9.1977
2. § 73 der Landesbauordnung (LBO Baden-Württemberg)
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil" M.=1:500 vom 1.4.1980 / 15.2.1982, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 3.1.1983;
2. der "Übersichtsplan" M.=1:5.000 vom 1.4.1980 / 15.2.1982
3. der "Funktionsplan" M.=1:500 vom 1.4.1980 / 15.2.1982
4. der Plan "Kenndaten" vom 1.4.1980

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 13.6.1984 werden

1. der "Zeichnerische Teil" - ergänzt durch 1 Deckblatt -
2. der "Übersichtsplan" - ergänzt durch 1 Deckblatt -
3. der "Funktionsplan" - ergänzt durch 2 Deckblätter 2.

§ 3

Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

Einschließlich den unter " 2 nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan nunmehr:

A. Bestandteile:

1. "Zeichnerischer Teil" (M.=1:500) vom 1.4.1980 / 15.2.1982  
in der Fassung der 1. Änderung vom (Anlage 1, 1 Blatt)
2. "Bebauungsvorschriften" vom 15.11.1977 / 15.2.1982 (ANlage 2, Blatt 1-6)

10



B. Beifügungen

1. "Begründung" vom 1.4.1980 / 15.2.1982 (Anlage 1, 1 Blatt)
2. "Begründung" zur 1.Änderung vom 13.6.1984 (Anlage 3a, 1 Blatt)
3. "Übersichtsplan" (M.=1:5.000)  
i.d.F. der 1.Änderung vom 1.4.1980 (Anlage 4, 1 Blatt)
4. "Funktionsplan" (M.=1:500)  
i.d.F. der 1. Änderung vom 1.4.1980 /15.2.1982 (Anlage 5, 1 Blatt)
5. der Plan "Kenndaten" (M.=1:500)  
i.d.F. der 1. Änderung vom 1.4.1980 (Anlage 6, 1 Blatt)

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

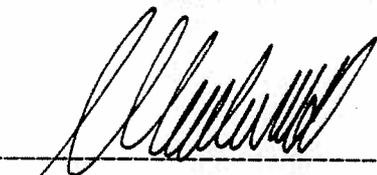
Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO und 18 AVO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 19.07.1984



(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



Geändert gem. § 13 BBauG lt. Satzung

vom 19.7.1984



Aktenvermerk:

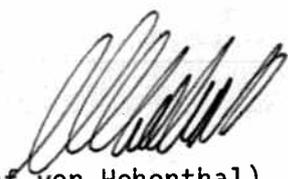
Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 06. August 1984 (genehmigt) zugestimmt.

Die Zustimmung zur Änderung wurde am 30. August 1984 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit am 30. August 1984 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 30. August 1984



  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



Fertigung: 6

Anlage: 3a

Begründung

Blatt: 1

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" der Stadt Staufen (Stadtteil Wettelbrunn).

Bei den Vermessungsarbeiten zur Baulandumlegung hat das Flurbereinigungsamt festgestellt, daß ein im amtlichen Lageplan eingetragener landwirtschaftlicher Schuppen nicht auf Flst.Nr. 78, sondern auf Flst.Nr. 180 steht. Außerdem wurde zwischenzeitlich mit Zustimmung der Stadt von Flst.Nr. 78 ein Baugrundstück neu gebildet (Flst.Nr. 78/1), welche den Vollzug des am 3.2.1983 genehmigten Bebauungsplanes verunmöglicht.

Daher ist eine Planänderung durchzuführen, damit die Baulandumlegung auch in diesem Bereich weiterbearbeitet und das Verfahren zum Abschluß gebracht werden kann.

In diesem Zusammenhang hat der Eigentümer von Flst.Nr. 180 beantragt, einen weiteren Bauplatz im nördlichen Teil von Flst.Nr. 180 auszuweisen, angrenzend an Flst.Nr. 180/1.

Der Gemeinderat will diesem Wunsch Rechnung tragen. Hierbei soll jedoch der nach NO an das Flst.Nr. 180/1 bzw. 180 anschließende Feldweg nicht zur Fahrerschließung herangezogen werden.

Für die Gestaltung des Ortsrandes ist der vorgesehene zusätzliche Baukörper insofern von Vorteil, als er von der freien Landschaft her gesehen den unansehnlichen landwirtschaftlichen Schuppen verdeckt.

Durch die vorgesehene Planänderung wird der räumliche Geltungsbereich geringfügig nach NO erweitert.

Wegen der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung wird der Gesamtgebietsstreifen nordöstlich der Schmiedegasse vom "Allgemeinen Wohngebiet" in das "Dorfgebiet" übernommen.

Zusätzliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Staufen durch die Planänderung nicht.

Stadt Staufen, den 13. Juni 1984

  
.....  


(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister

Geändert gem. § 13 BBauG lt. **Satzung**  
vom 19.7.1984



Satzung

der **STADT STAUFEN**, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" im Stadtteil Wettelbrunn.

Nach § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. Dezember 1983 (GBL. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 27. April 1988 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

- 1) der "Zeichnerische Teil" M 1:500 vom 01.04.1980 / 15.02.1982, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 03.02.1983, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 18.07.1984.
- 2) "Bebauungsvorschriften" vom 15.02.1982, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 03.02.1983.

§ 2

Inhalt der Änderung

- 1) Nach Maßgabe der Begründung vom 27.04.1988 werden:
  - a) der "Zeichnerische Teil" durch drei Deckblätter zur Nutzungsschablone ergänzt,  
sowie
  - b) die "Bebauungsvorschriften" durch folgende Neufassung des § 7 Abs. 3 wie folgt ergänzt:

"Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für die Garagen nördlich der Weinstraße sind sowohl Flachdächer, als auch mittige oder außermittige Satteldächer zulässig.

12



Die Dachneigung bei diesen wird mit 15° und 30° festgesetzt.

Südlich der Weinstraße sind für Garagen und Nebengebäude eine Mindestdachneigung von 25° vorgeschrieben. Garagen und Nebengebäude haben sich dabei in ihrer Höhenentwicklung dem Hauptgebäude unterzuordnen (siehe § 5 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften)."

### § 3

#### Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

Einschließlich den unter § 2 nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan:

#### A. Bestandteile

- 1) "Zeichnerischer Teil" (M 1:500) vom 10.12.1982, zuletzt geändert am 18.07.1984 (Anlage 1, 1 Blatt).
- 2) "Bebauungsvorschriften" vom 15.02.1982 i.d.F. der Änderung vom 21.01.1988 (Anlage 2, Blatt 1 -6).

#### B. Beifügungen

- 1) "Begründung" v.15.2.1982(Anlg.3), Bl.1-8
- 2) "Begründung"(1.Änderung) v.13.6.1984(Anlg.3a), 1 Bl.
- 3) "Begründung"(2.Änderung) v.27.4.1988(Anlg.4), 2 Bl.
- 4) "Übersichtslageplan (M 1:5000) v. 1.4.1980(Anlg.5), 1 Bl.
- 5) "Funktionsplan" (M 1:500) v.15.2.1982(Anlg.6), 1 Bl.
- 6) Plan "Kenndaten" (M 1:500) v. 1.4.1980(Anlg.7), 1 Bl.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

STADT STAUFEN im Breisgau, den 27.04.1988

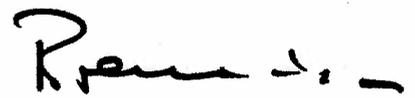
  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



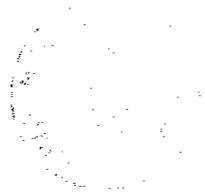
— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 17. Mai 1988  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
Brennmeiser

Small cluster of dark specks in the top right corner.



Faint, illegible markings or text at the bottom left of the page.

Fertigung: 3  
Anlage: 4  
Blatt: 2

### Begründung

#### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" der Stadt Staufen, Gemarkung Wettelbrunn.**

Die Stadt Staufen hat im zurückliegenden Zeitraum bei einigen Bauvoranfragen Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befürwortet (Doppelhausbebauung, Dachneigung etc.).

Die zuständige Untere Baurechtsbehörde, das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat mit den jeweiligen Entscheidungen u.a. der Stadt Staufen mitgeteilt, daß die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden können.

Sie empfiehlt vielmehr, die bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

So sind im bisherigen Bebauungsplan -nördlich der Straße "Am Pfarrgarten"- nur "Einzelhäuser" mit einer Dachneigung von 48° - 52° zulässig.

Die Entwicklung und Nachfrage richtet sich mehr und mehr auf "Doppelhäuser" und einen größeren Spielraum bei der Dachneigung.

Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes sah in Angleichung an das gewachsene Ortsbild Steildächer von 48 - 52° vor. Der Bebauungsplan ist in weiten Teilen vollzogen und entsprechend den bisherigen Festsetzungen bebaut.

Da nicht in jedem Fall der relativ große Dachraum, den ein Steildach der o.g. Art hergibt, benötigt wird, soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch Gebäude mit geringerer Dachneigung zu errichten. Die Grenze hierfür setzt wiederum das Ortsbild, welches in die Bauformen des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" aufgenommen werden soll. Es wurde daher eine 2. Gruppe von Dachneigungen von 38 - 42° gewählt. Diese Dachneigung grenzt sich nach unten hin gegen die flachgeneigten Dächer noch deutlich ab (diese wären mit dem Ortsbild nicht vereinbar) und vermeidet noch oben hin die Nähe der 45° Dachneigung (rechter Winkel).

Nach den Regeln der Baukunst gilt nämlich eine Dachneigung von 45° wegen ihres starren Erscheinungsbildes als unschön. Vom rechten Winkel wurde somit nach oben (bis zu 48°) wie nach unten (bis zu 42°) je 3° Abstand gehalten.

Es sollte deshalb in Zukunft die Möglichkeit eingeräumt werden, daß auf den noch unbebauten Grundstücken Flst.Nr. 1620/1, 1621/1, 1623, 1624, 1626, 1627, 1628, 1629, 1632 und 1633 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind; ebenso sollte bei diesen o.g. Grundstücken die bisher festgesetzte Dachneigung von 48° - 52° variabler gestaltet werden.



In dem bisher genehmigten Bebauungsplan ist in § 7 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften eine sogenannte "Flachdachregelung" für Garagen enthalten; d.h., daß Garagen ohne notwendigen Grenzabstand max. 2,50 mtr. hoch sein dürfen. Gemäß der "alten" LBO konnte somit keine andere Dachform, als Flachdach zugelassen werden.

Nach der jetzt gültigen LBO können nunmehr Grenzgaragen unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamthöhe von 4 mtr. und eine mittlere Höhe von 3 mtr. haben.

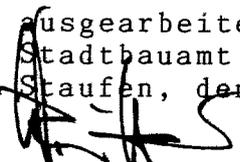
Man will sich dieser Entwicklung anpassen und wird deshalb die Bebauungsvorschriften so ändern, daß auch geneigte Dächer auf Garagen nördlich der Weinstraße grundsätzlich zulässig sind.

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Staufen - außer Änderungskosten zur Planung - nicht.

Stadt Staufen i.Br., den 27.04.1988

  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister

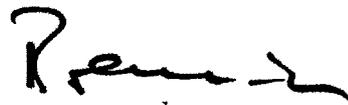


Ausgearbeitet:  
Stadtbauamt Staufen i.Br.  
Staufen, den 27.04.1988  
  
(Pfeiffer)

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 17. Mai 1988  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
Bremel

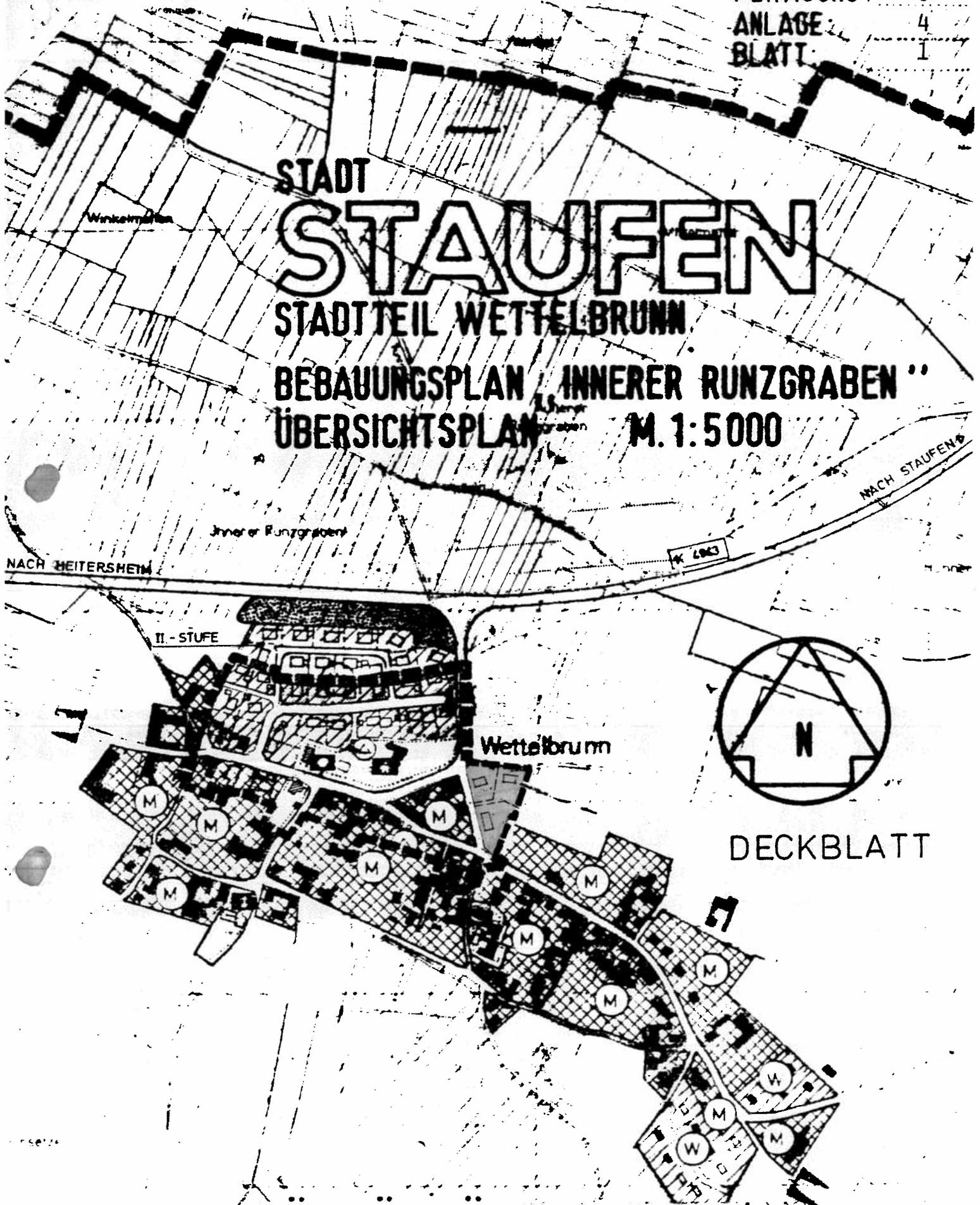


FERTIGUNG 6  
ANLAGE 4  
BLATT I

# STADT STAUFEN

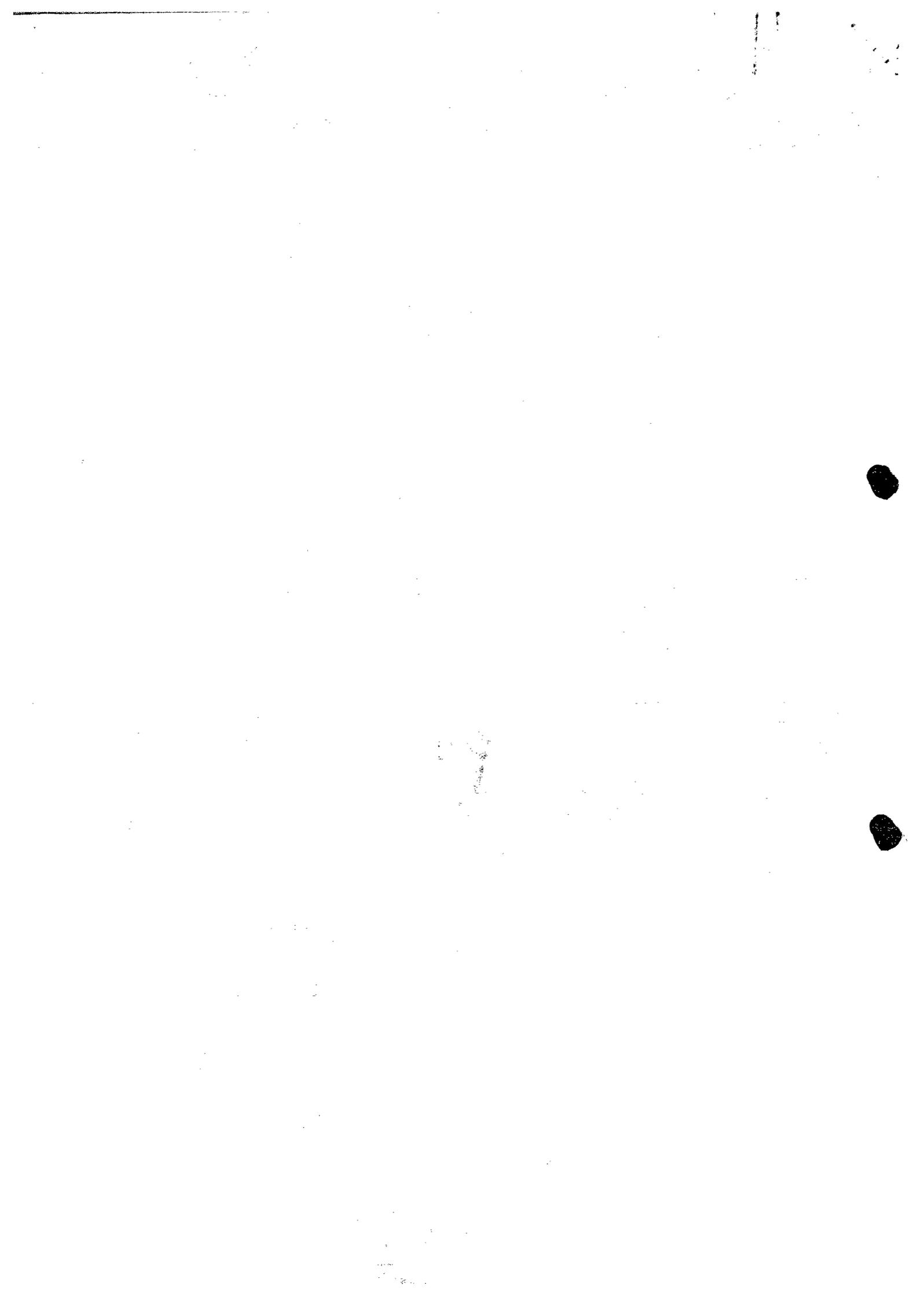
STADTEIL WETTELBRUNN

BEBAUUNGSPLAN „INNERER RUNZGRABEN“  
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



DECKBLATT

1. ÄNDERUNG VOM 18.07.1984  
STADT STAUFEN, DEN 19.07.1984  
DER BÜRGERMEISTER: *[Signature]*  
BEARBEITET: STADTBAUAMT STAUFEN  
DEN 13.06.1984  
DER PLANER: *[Signature]*



## S a t z u n g

der Stadt Staufen i.Br., Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" im  
Stadtteil Wettelbrunn

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. Dezember 1983 (GBL. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 25. Januar 1989 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben" als Satzung beschlossen.

### § 1 Gegenstand der Änderung

- 1) der "Zeichnerische Teil" M 1:500 vom 01.04.1980/ 15.02.1982, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 03.02.1983, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 27.04.1988.
- 2) "Bebauungsvorschriften" vom 15.02.1982, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 03.02.1983, zuletzt geändert mit Verfügung vom 17.05.1988.

### § 2 Inhalt der Änderung

- 1) Nach Maßgabe der Begründung vom 21.09.1988 werden:
  - a) der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt geändert sowie
  - b) § 6 der Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

"Ausnahmsweise kann die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Seite um max. 2,0 mtr. zugelassen werden, wenn die bestehenden Maße des Baufensters insgesamt nicht überschritten werden (Verschiebung des Baufensters)."



**§ 3**  
**Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes**

Einschließlich der unter § 2 nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan:

**A. Bestandteile**

1. "Zeichnerische Teil" (M 1:500) vom 10.12.1982, zuletzt geändert am 17.05.1988 (Anlage 1, 1 Blatt)
2. "Bebauungsvorschriften" vom 15.02.1982 i.d.F. der Änderung vom 17.05.1988 (Anlage 2, Blatt 1-6)

**B. Beifügungen**

- |                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 1. "Begründung"                    | 15.2.1982, Anlg. 3, Blatt 1-8 |
| 2. "Begründung", 1. Änderung       | 13.6.1984, Anlg. 3a, 1 Blatt  |
| 3. "Begründung", 2. Änderung       | 27.4.1988, Anlg. 4, 2 Blatt   |
| 4. "Begründung", 3. Änderung       | 21.9.1988, Anlg. 5, 1 Blatt   |
| 5. "Übersichtslageplan (M 1:5000)" | 1.4.1980, Anlg. 6, 1 Blatt    |
| 6. "Funktionsplan (M 1:500)"       | 15.2.1982, Anlg. 7, 1 Blatt   |
| 7. "Kenndaten" (M 1:500)           | 1.4.1980, Anlg. 8, 1 Blatt    |

**§ 4**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

STADT STAUFEN i.Br., den 25. Januar 1989

(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



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

ausgefertigt:

Stadtbauamt Staufen  
Staufen, den 15.02.89



(Pfeiffer)

– Angezeigt –

gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 6. APR 1989  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brennelsen*  
Brennelsen

Aktenvermerk:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 21.02.1989 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 06.04.1989 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht.

Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen i.Br. durch ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 05.10.1989 bekanntgemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde damit am 05.10.1989 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 19.10.1989

i.A.

*(Pfeiffer)*  
(Pfeiffer)

Stadtbauamt Staufen

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben"  
der Stadt Staufen, Gemarkung Wettelbrunn

In der zurückliegender 2. Änderung hat man im Bereich der noch unbebauten Grundstücke Flst.Nr. 1620/1, 1621/1, 1623, 1624, 1626, 1627, 1628, 1629, 1632 und 1633 u.a., durch die zwischenzeitlich geänderten Bedürfnisse, aber auch durch die städtebaulichen Überlegungen die Möglichkeit geschaffen nicht nur Einzel-, sondern nun auch Doppelhäuser zuzulassen. Durch eine nun mögliche und sinnvolle Teilung der Grundstücke entstehen nunmehr unterschiedlich große Grundstücksteile bzw. Gebäudehälften. Es wurde deshalb bereits in zwei konkreten Fällen die Befreiung zur Überschreitung der Baufenster beantragt. Die Gemeinde hatte in beiden Fällen eine Befreiung befürwortet, jedoch wurde durch eine nichtbestehende Ausnahmemöglichkeit im Bebauungsplan den Anträgen durch die Baurechtsabteilung nicht stattgegeben.

Um jedoch zukünftig in begründeten Ausnahmefällen eine Überschreitung der Baufenster zuzulassen, ist deshalb im § 6 der Bebauungsvorschriften eine solche Möglichkeit zu schaffen.

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Bereich der (Alt) Grundstücke Flst.Nr. 4 und 5 (nördlich der Föhrenbergstraße) die Ausweisung eines Baufensters übersehen. Aufgrund eines vorliegenden und genehmigten Abbruchartrages für ein Ökonomiegebäude auf Flst.Nr. 5, sollte nun ein Neubau für ein Einfamilienwohnhaus erfolgen.

Die Gemeinde hat auch hier eine Befürwortung des Bauantrages ausgesprochen. Die Genehmigung wurde auch hier durch das fehlende Baufenster, durch die Genehmigungsbehörde, versagt. Durch eine entsprechende Deckblattänderung in diesem Grundstücksbereich soll deshalb eine Bebauung möglich werden.

Mit dieser Änderung wird auch die bisher festgesetzte Dachneigung im Bereich südlich der Weinstraße, westlich der Schmiedegasse und nördlich der Föhrenbergstraße von bisher 40° auf 35° reduziert. Man gleicht sich dadurch den bereitsvorhandenen Dachneigungen, auf dem Grundstück Flst.Nr. 6 mit 37° und dem Flst.Nr. 5/1 mit 35°, an.

Aus Gründen der zwischenzeitlich geänderten Bedürfnissen und marktwirtschaftlicher Erfordernissen, aber auch städtebaulicher Überlegungen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen, ist deshalb eine nochmalige Änderung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern vorgesehen. Diese Änderungsplanung kommt der städtebaulichen Absicht der Gemeinde, eine den Bedürfnissen angepaßtere Bauform zu erzielen entgegen und die noch nicht bebauten überwiegend gemeindeeigenen Grundstücke zu bebauen.

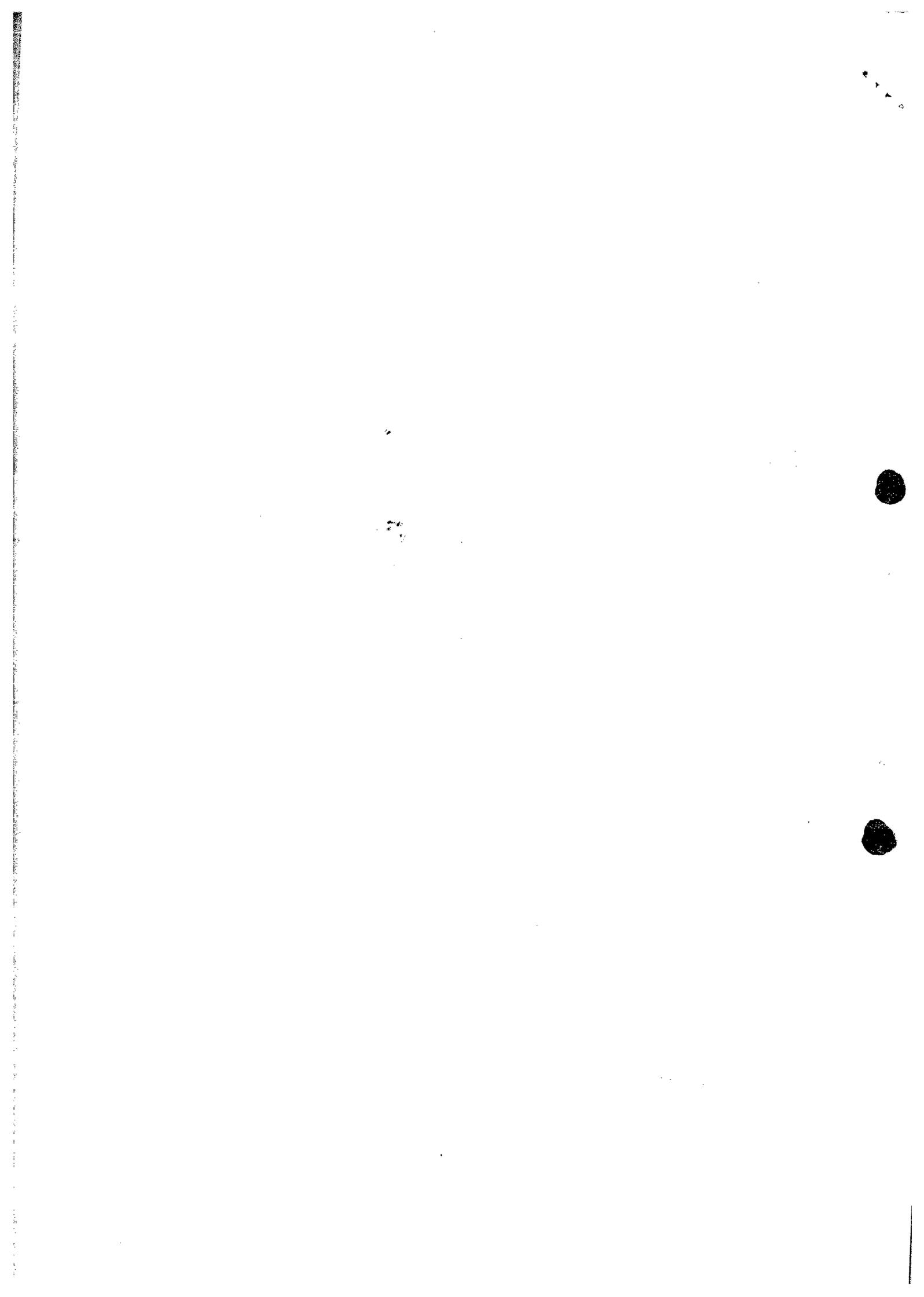
Stadt Staufen/Breisgau, den 25.01.1989

(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



ausgearbeitet:  
Stadtbauamt Staufen  
21.09.1988/ geä. 03.01.1989

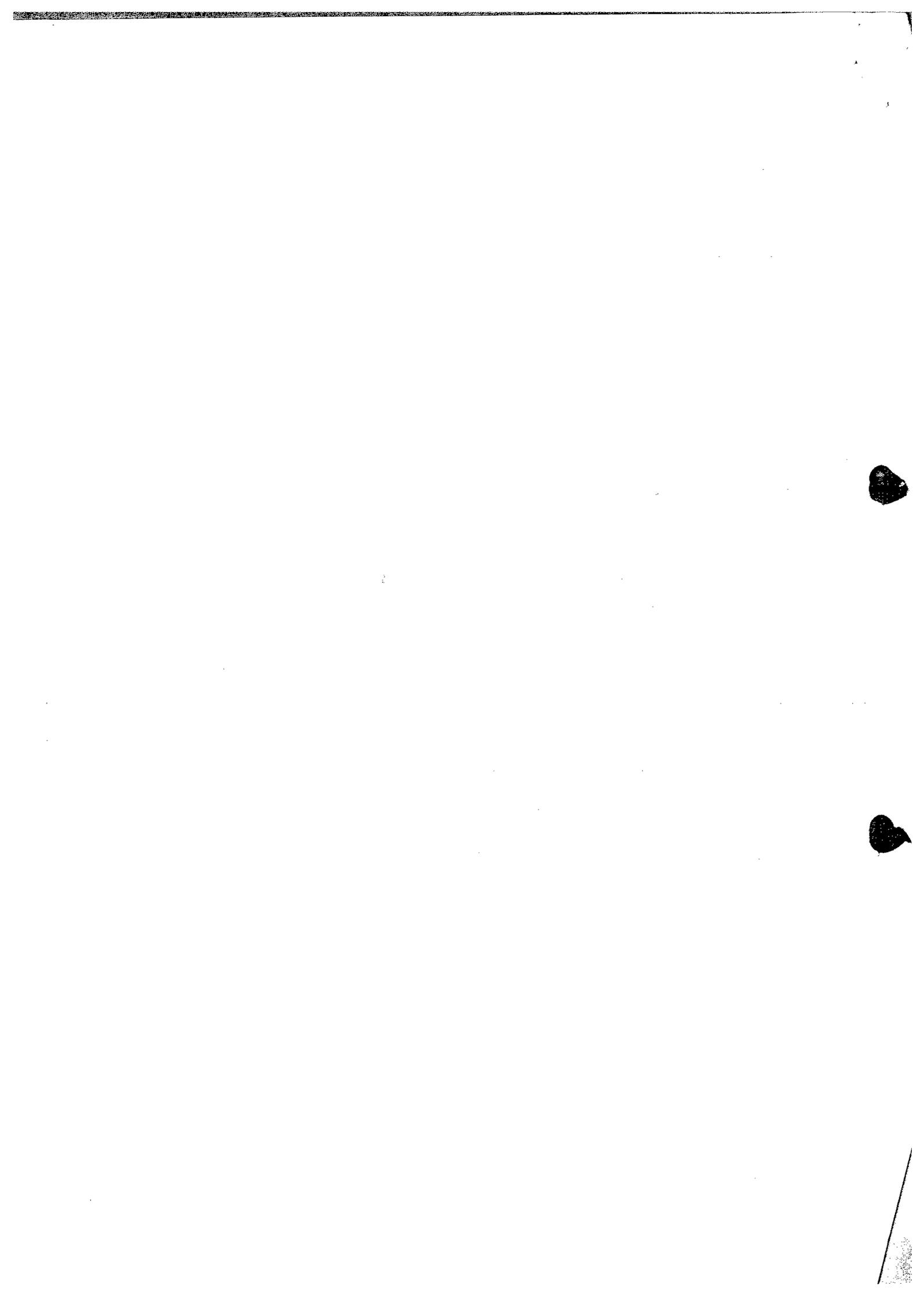
(Pfeiffer)



**Bebauungsplan " Innerer Runzgraben" (Stadtteil Wettelbrunn)**  
**- Fassung der 4. Änderung -**

**Inhalt:**

1.	Satzung vom 23.06.1982		
2.	Satzung über die 1. Änderung	vom 18.07.1984	
3.	Satzung über die 2. Änderung	vom 27.04.1988	
4.	Satzung über die 3. Änderung	vom 25.04.1989	
5.	Satzung über die 4. Änderung	vom 23.09.1992	
6.	Zeichnerischer Teil	(i.d. Fassung der 4. Änd.)	Anlage 1
7.	Bebauungsvorschriften	(i.d.Fassung der 4. Änd.)	Anlage 2
8.	Begründung	vom 15.11.1982	Anlage 3
9.	Begründung zur 1. Änd.	vom 13.06.1984	Anlage 3a
10.	Begründung zur 2. Änd.	vom 27.04.1988	Anlage 3b
11.	Begründung zur 3. Änd.	vom 25.01.1989	Anlage 3c
12.	Begründung zur 4. Änd.	vom 23.09.1992	Anlage 3d
13.	Übersichtsplan	(i.d.Fassung der 1. Änd.)	Anlage 4
14.	Funktionsplan	(i.d. Fassung der 4. Änd.)	Anlage 5
15.	Plan "Kenndaten"		Anlage 6



## Satzung

der Stadt Staufen i. Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplan "Innerer Runzgraben", Gemarkung Wettelbrunn.

Der Gemeinderat hat am 23.09.1992 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben", Gemarkung Wettelbrunn unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191); mit Änd.v.23.09.1990
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar1990 (BGBl. I S. 132, jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 4 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung").
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Jan. 1990). I. S. der Überleitungsvorschrift (§ 4 NR. 1) wurden die Planzeichen des bestehenden Planes weiterverwendet.
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (BGL. S 770);
5. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 03. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577, ber. S. 720), geändert durch G.v. 23.07.1984 (GBI. 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:

- |     |                           |                         |          |
|-----|---------------------------|-------------------------|----------|
| a.) | der Zeichnerische Teil    | i.d.Fassung der 3. Änd. | Anlage 1 |
| b.) | die Bebauungsvorschriften | i.d.Fassung der 3. Änd. | Anlage 2 |
| c.) | der Funktionsplan         | i.d.Fassung der 3. Änd. | Anlage 5 |

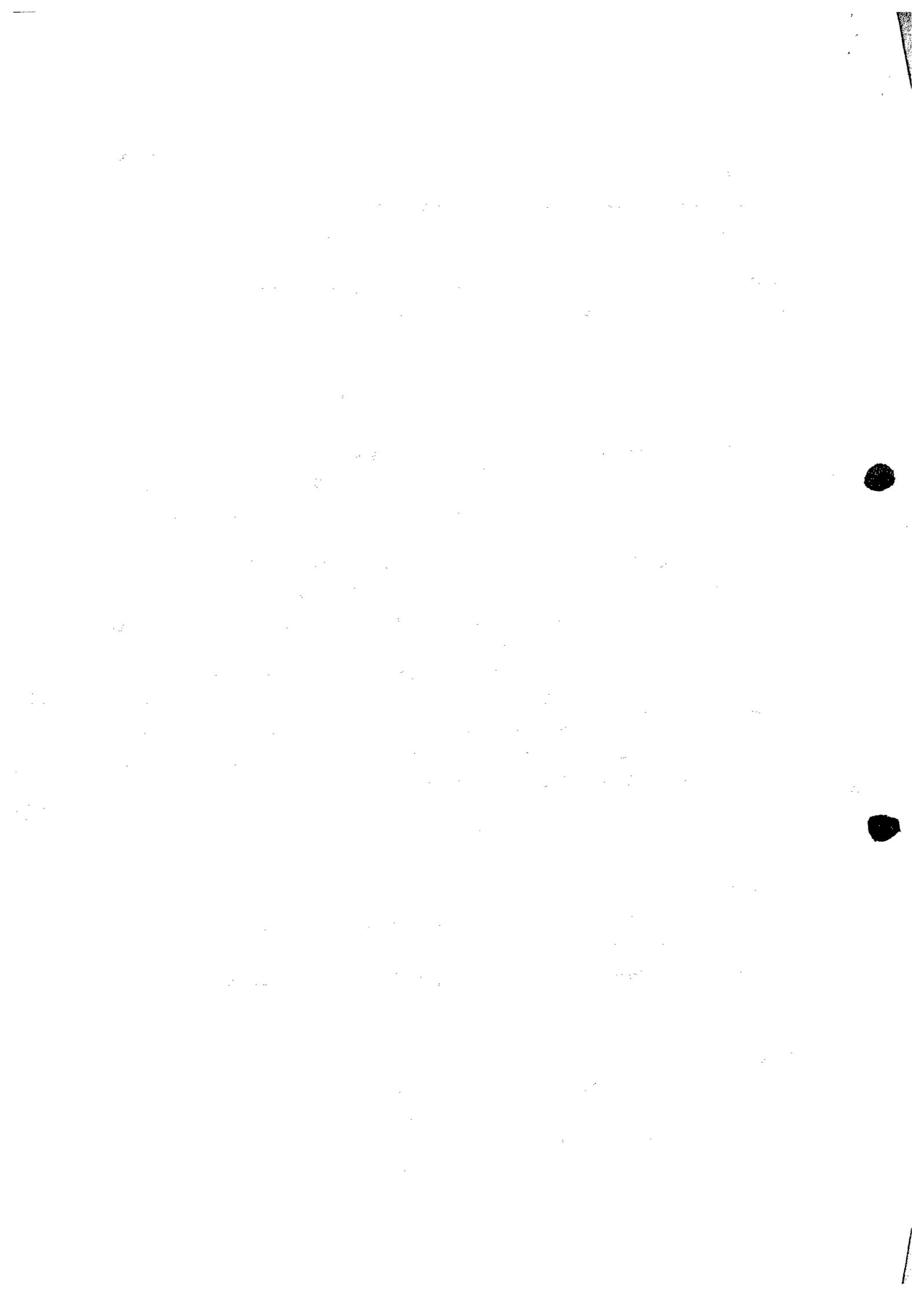
### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 23.09.1992 werden:

- a.) der Zeichnerische Teil durch 2 Deckblätter ergänzt
- b.) in den Bebauungsvorschriften

**§ 4 durch folgende Neufassung ersetzt:**



### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der (Höchst-) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) <sup>1</sup> nach § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
- 3) Sollte durch den zulässigen Ausbau eines Dachgeschosses ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Vollgeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse<sup>2</sup> als Ausnahme zugelassen werden, wenn öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.

---

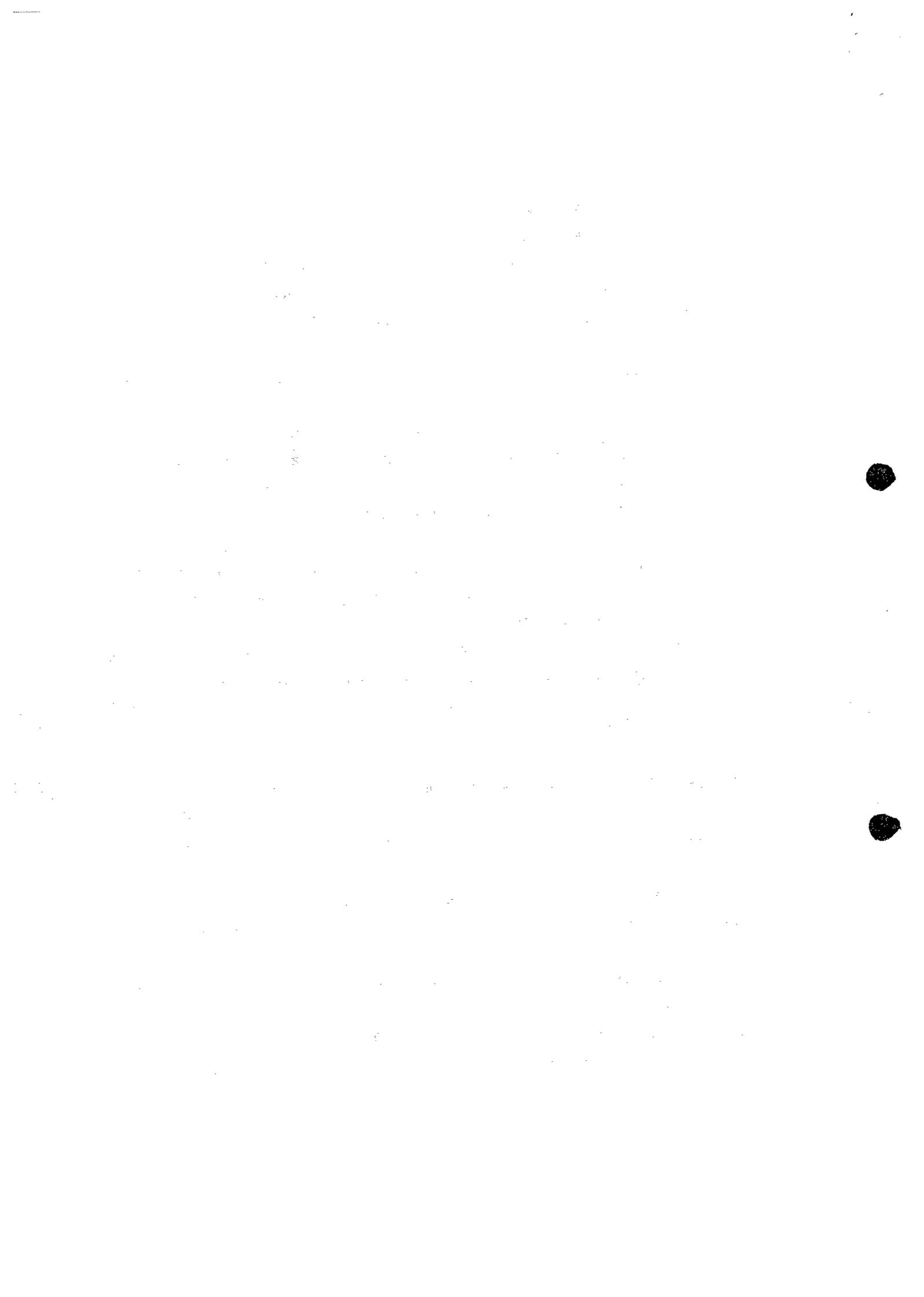
<sup>1</sup>Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der Zulässigen Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände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

<sup>2</sup> vgl. § 2 Abs. 5 LBO

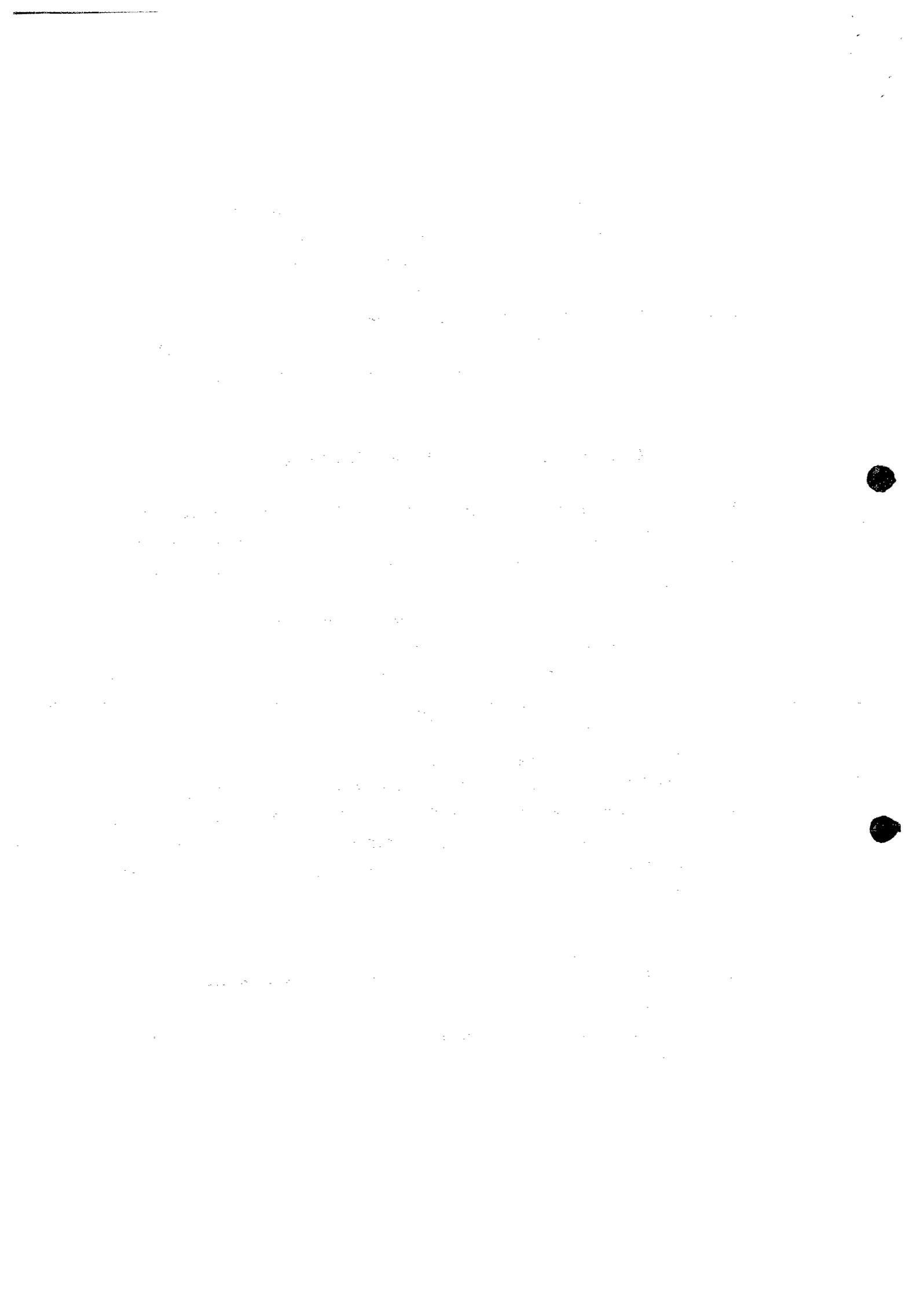
### **§ 7 durch folgende Neufassung ersetzt:**

#### Gestaltung der Bauten

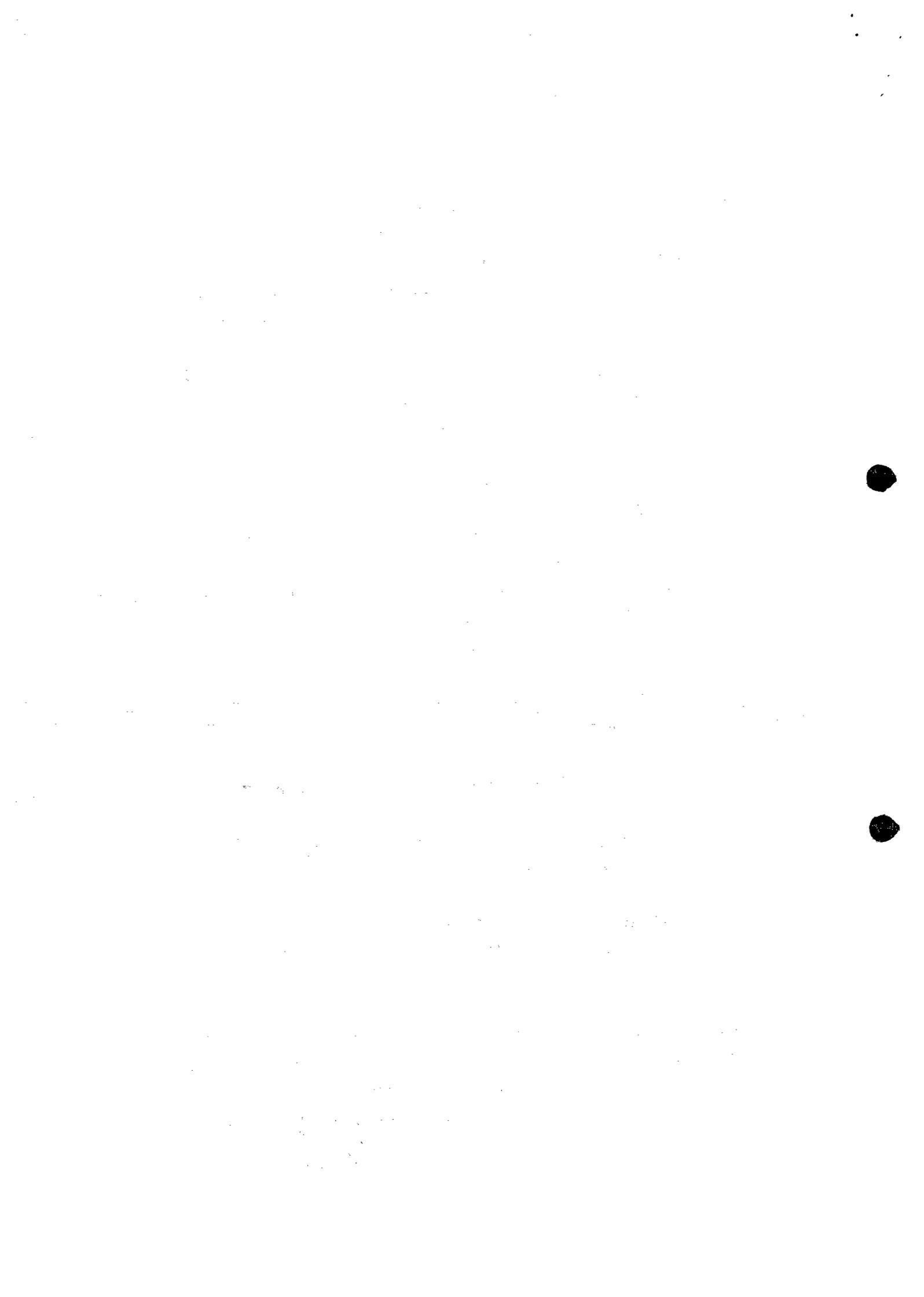
1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Hinterkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenmauerwerk - Unterkante Dachhaut maximal betragen:
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden: 4,20 m;
  - b) bei mehrgeschossigen Gebäuden: Zahl der Vollgeschosse x 3,0 m + 1,20 m.



3. Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für die Garagen nördlich der "Weinstraße" sind sowohl Flachdächer, als auch mittig oder außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt. Südlich der "Weinstraße" sind für Garagen und Nebengebäude eine Minstdachneigung von 25° vorgeschrieben. Garagen und Nebengebäude haben sich dabei in ihrer Höhenentwicklung dem Hauptgebäude unterzuordnen (siehe § 5 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften).
4. Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
- Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
  - Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
  - Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
  - Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
5. Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:
- Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
  - 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.
6. Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
- Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
  - Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.



7. 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°.
8. 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.
  - e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.
9. Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt Abs. 4 und 5a) entsprechend.
10. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
11. Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 0,50 m betragen (Sockelhöhe = Abstand zwischen Hinterkante Gehweg Mitte Gebäude - Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß).
12. Falls eine ungenügende Kanaltiefe und die Notwendigkeit der Kellerentwässerung dies notwendig machen, kann von der Festsetzung der Sockelhöhe eine Ausnahme bis zu 0,60 m zugelassen werden. Die Mehrhöhe ist dabei durch Auffüllung des Vorgartenbereiches so zu kaschieren, daß höchstens 0,50 m Sockel sichtbar bleiben.



13. Die Dacheindeckung darf nur in ortsbildangepaßten Farben erfolgen. Hellgrau, anthrazit, schwarz und grün sind ausgeschlossen.
- c.) der Funktionsplan durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3

Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

Nach der 3. Änderung umfaßt der Bebauungsplan folgende Unterlagen:

- a) Bestandteile:
- |                          |                         |          |
|--------------------------|-------------------------|----------|
| 1. Zeichnerischer Teil   | i.d.F. der 4. Änderung. | Anlage 1 |
| 2. Bebauungsvorschriften | i.d.F. der 4. Änderung  | Anlage 2 |
- b) Beifügungen:
- |                              |                        |           |
|------------------------------|------------------------|-----------|
| 3. Begründung vom 15.11.1982 |                        | Anlage 3  |
| 4. Begründung vom 13.06.1984 | (1. Änd.)              | Anlage 3a |
| 5. Begründung vom 27.04.1988 | (2. Änd.)              | Anlage 3b |
| 6. Begründung vom 25.01.1989 | (3. Änd.)              | Anlage 3c |
| 7. Begründung vom 23.09.1992 | (4. Änd.)              | Anlage 3d |
| 7. Übersichtsplan            | i.d.F. der 1. Änderung | Anlage 4  |
| 8. Funktionsplan             | i.d.F. der 4. Änderung | Anlage 5  |
| 9. Plan "Kenndaten"          |                        | Anlage 6  |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Stadt Staufen i. Br., der 23.09.1992...



*[Handwritten Signature]*  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister

- Angezeigt -  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 15. JAN. 1993  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brenneisen*  
Brenneisen

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 08.02.1993

*(Signature)*  
(GRAF VON HOHENTHAL)  
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

DIE ÄNDERUNG WURDE DEM LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD AM 03.11.1992 ZUR ANZEIGE VORGELEGT.

MIT VERFÜGUNG VOM 15.01.1993, 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, DEN 14.04.1993

I.A.

*(Signature)*  
(PFEIFFER)  
STADTBAUAMT STAUFEN

### Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben"  
(Gemarkung Wettelbrunn)

### Anlaß der Planänderung

Anläßlich einer Bauvoranfrage und eines Nachtrages hatte die Stadt Staufen für die Grundstücke Flst.Nr. W 1650, W 1651 und W 1652, Gemarkung Wettelbrunn, die Zulässigkeit von Doppelhäusern bei gleichzeitiger Änderung der zulässigen Dachneigung von 38° - 42° und 48° - 52° über dem "Befreiungswege" befürwortet.

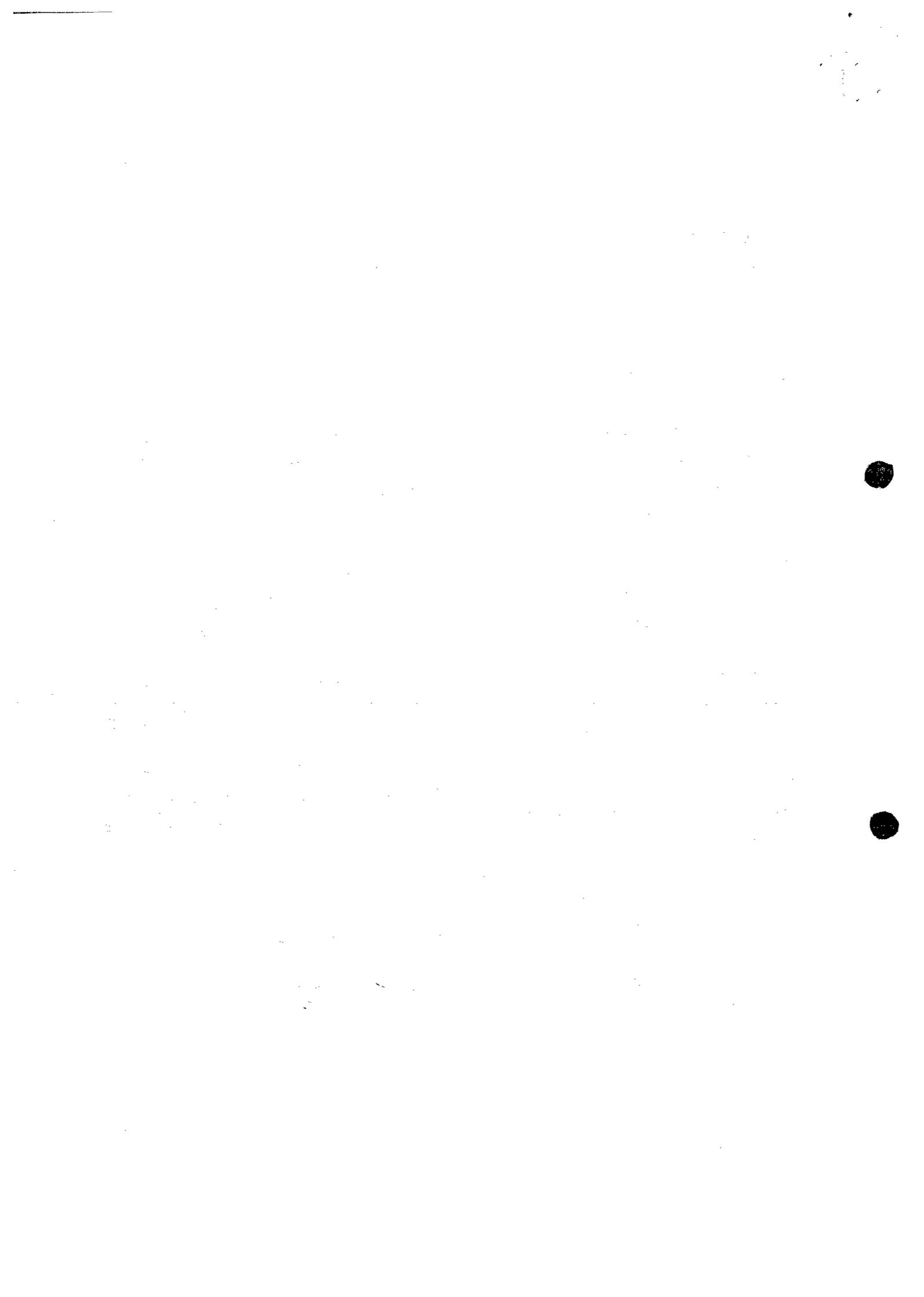
Die zuständige untere Baurechtsbehörde, das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, hat in ihrer Entscheidung vom 28.11.1991 u.a. sinngemäß mitgeteilt, daß Gründe die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen würden, nicht vorliegen.

Die Stadt hat sich deshalb u.a. auch aus baupolitischer Sicht dazu entschlossen im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. W 1650, W 1651 und W 1652 den Bebauungsplan so zu ändern, daß künftig sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, und daß bei diesen Grundstücken die bisher festgesetzte Dachneigung von 20° - 25° variabler gestaltet wird. Dachneigungen von 38° - 42° und 48° - 52° sollen deshalb künftig zulässig sein, nachdem sich auch die Entwicklung und Nachfrage mehr und mehr auf "Doppelhäuser" und einem größeren Spielraum in der Dachneigung richtet.

Mit der jetzt beabsichtigten Änderung im Bereich der o.g. Grundstücke wird eine "Angleichung" an bereits in anderen Bereichen des Planes realisierten Planungen vorgenommen.

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

Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. eine 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 in vielen Fällen und somit eine vernünftige Wohnnutzung 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 Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Erleichterungen zum nachträglichen und künftigen Ausbau von Dachgeschossen bzw. der Einbau von Dachgauben und Dachaufbauten, im gesamten Plangebiet, geschaffen werden.

#### Baunutzungsverordnung 1990

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der bisher zulässigen Geschoßfläche 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. In diesem sachlichen Bereich soll also die Neufassung der BauNVO 1990 zur Anwendung kommen.

#### Flurstück Nr. 46

Auf Flurstück Nr. 46 wurde die überbaubare Grundstücksfläche den veränderten Bauwünschen des Eigentümers angepaßt.

#### Kosten

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

Stadt Staufen, den...23.09.1992.....



*[Signature]*  
Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung  
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon: 0761/ 38 30 18

23.09.1992

*[Signature]*  
.....  
Planer

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 15. JAN. 1993  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Reinhold*  
Brenneisen

*[Faint signature]*



Stich Blätter von 23.02.1993

Das Amt hat die ...  
Freiburg, den ...