

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GR maximal überbaubare Grundfläche

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GA: Garage CP: Carport

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Flurstücksgrenze
 vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche max.	-
Dachneigung	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen pro Gebäude	

5. Bebauungsplanänderung
 "Innerer Runzgraben"

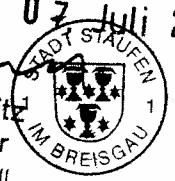
Ausgefertigt: 01. Juli 2011

Rechtswirksam: 07. Juli 2011

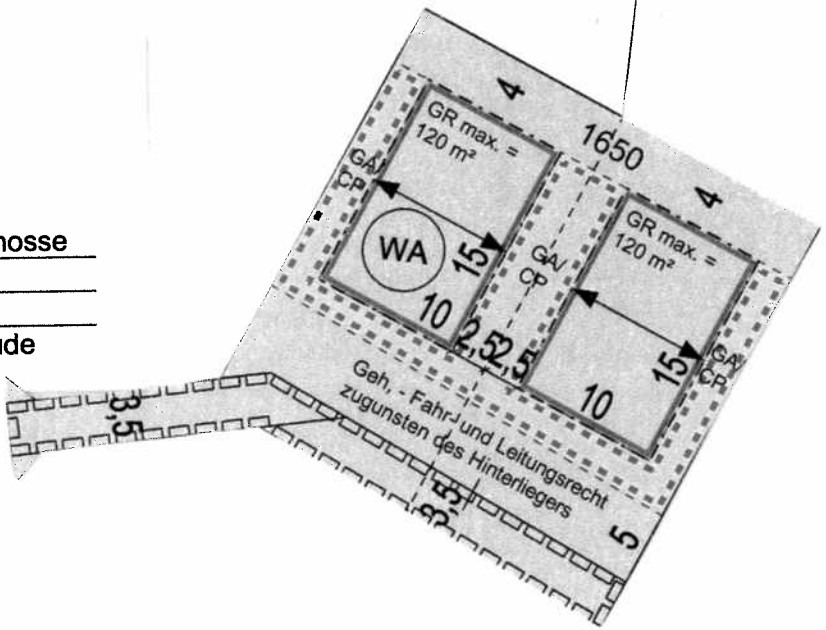
Stadt Staufen, den

07. Juli 2011

Michael Benitz
 Michael Benitz
 Bürgermeister



WA	II
GR = 120 m ²	-
DN 35° - 45°	-
Ö. Bauvorschrift	E
max. 2 Wohnungen pro Gebäude	



SATZUNGEN DER STADT STAUFEN I. BR.

über

- a) die 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat am 29.06.2011

- a) die 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 29.06.2011).

Durch die 5. Bebauungsplanänderung wird der bestehende Bebauungsplan „Innerer Runzgraben“ vom 15.11.1982 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung im Bereich der Flurstücke Nr. 1650 und 1651 (Teil) überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 29.06.2011
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 29.06.2011
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 29.06.2011
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 29.06.2011
3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 29.06.2011

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“ der Stadt Staufen i.Br. sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die 5. Bebauungsplanänderung überlagerte Bereich des Bebauungsplans „Innerer Runzgraben“ vom 15.11.1982 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung außer Kraft.

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


Der Bürgermeister
Benitz



Hinweise:

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

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

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79129 Staufen im Breisgau übereinstimmen.
Staufen im Breisgau, den ~~07.07.2011~~


(Michael Benitz, Bürgermeister) 

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 07. Juli 2011

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 07. Juli 2011 in Kraft getreten.
Staufen im Breisgau, den ~~07.07.2011~~


(Michael Benitz, Bürgermeister) 



Stadt Staufen i.Br.
Gemarkung Wettelbrunn
5. Änderung des Bebauungsplans
und Erlass örtlicher Bauvorschriften
„Innerer Runzgraben“

Begründung

Stand: 29.06.2011
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

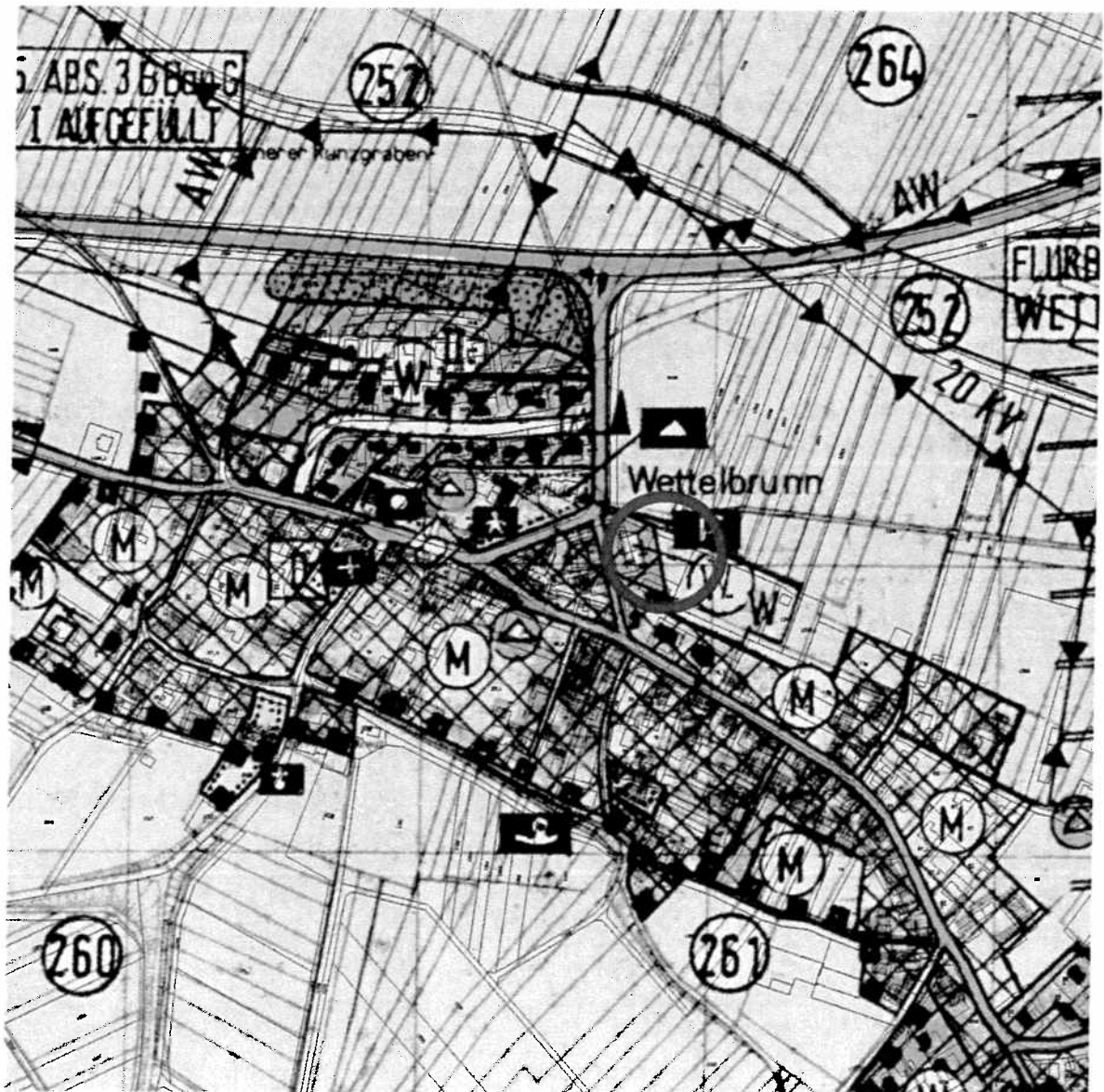
fsp.stadtplanung

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

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist der Deckblattbereich im südwestlichen Teilbereich als Wohnbaufläche und im nordöstlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung wird für den Deckblattbereich nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit entspricht der nordöstliche Teilbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser kann jedoch aufgrund der geringfügigen Überschreitung noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt im Sinne des § 8 (2) BauGB betrachtet werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ohne Maßstab



1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für das Grundstück Flst. Nr. 1650 im Ortsteil Wettelbrunn liegt der Stadt Staufen eine konkrete Bauvoranfrage vor. Beabsichtigt ist, dieses Grundstück einer Bebauung mit insgesamt zwei Einzelhäusern zu bebauen. Die interne Erschließung erfolgt von Südwesten über die bestehende Schmiedegasse durch eine private Erschließungsstraße. Für diese Straße wird zusätzlich ein Teil des südlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 1651 in Anspruch genommen.

Die Grundstücke liegen im Bebauungsplangebiet „Innerer Runzgraben“. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 23.06.1982 als Satzung beschlossen und im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1650, 1651, 1652 und 1652/1 mit Satzung vom 18.07.1984 zum ersten mal geändert.

Als Art der baulichen Nutzung ist für diesen Teilbereich ein Dorfgebiet (MD) mit grundstücksbezogenen Baufenstern festgesetzt.

Um nun die beabsichtigte Nutzung in der vorgesehenen Form zu ermöglichen, wird es erforderlich, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu großen Teilen nicht mehr zeitgemäß bzw. zu unbestimmt sind, werden für den Änderungsbereich neue Regelungen erlassen. D.h. dass die bestehenden Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ für den Bereich der 5. Bebauungsplanänderung keine Anwendung mehr finden.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll im vorliegenden Fall das sogenannte beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Anwendung finden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 1650 und 1651(Teil) werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sinnvolle Nachverdichtung durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene Straße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der Lage am Ortsrand
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freibereichen

2 LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wettelbrunn und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1650 und 1651 (Teil). Der Bereich wird derzeit gärtnerisch als Rasen/Wiesenfläche genutzt. Weitere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zu-sammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt die vorliegende Änderung:

Die Größe der Grundfläche beträgt ca. 381 m². Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungs-pläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine, bereits für eine Bebauung vorgesehene „Baulücke“ am Ortsrand von Wettelbrunn, die durch einen Bebauungsplan planungsrecht-lich gesichert ist und den Siedlungsbestand in diesem Bereich in sinnvoller Weise ab-rundet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung mit zwei Einzel-häusern. Damit wird, wie vom Gesetzgeber gewünscht, dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in angemessener Weise Rechnung getragen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung ei-ner Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Be-einträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grund-fläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

4.2 Verfahrensablauf

24.11.2010	Aufstellungsbeschluss der 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“
30.03.2011	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
18.04.2011 bis 17.05.2011	Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
29.06.2011	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“ BauGB als Satzung.

5 BESTEHENDE UND GEPLANTE NUTZUNGEN

Der bestehende Bebauungsplan sieht für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 1650, 1651, 1652 und 1652/1 ein Dorfgebiet (MD) vor, wobei die Grundstücke Flst. Nrn. 1652 und 1652/1 bereits mit einem Wohngebäude (Doppelhaus) bebaut sind. Südlich davon befindet sich das Grundstück Flst. Nr. 1651, das mit zwei Schuppen bestanden ist, die derzeit für das Abstellen von Geräten und Maschinen genutzt werden. Der Umgebungsbe-
reich ist insgesamt durch eine Wohnnutzung geprägt. Landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsstellen sind hier nicht vorhanden. Damit ist davon auszugehen, dass keine Nutzungskonflikte bzw. negative Beeinträchtigungen in Bezug auf die geplanten Vorhaben zu erwarten sind, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches nicht beeinträchtigt wird.

6 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplanes mit 1. Änderung von 1984 für den Deckblattbereich zu großen Teilen nicht mehr zeitgemäß und teilweise zu unbestimmt sind, werden für den Änderungsbereich neue Regelungen erlassen. D.h. dass die bestehenden Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ für den Bereich der 5. Bebauungsplanänderung keine Anwendung mehr finden.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption und den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Um den Änderungsbereich selber und die Umgebung nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr)

sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

7.2 Höhe baulicher Anlagen

Für den Änderungsbereich soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein, wobei das oberste Geschoss im Dach unterzubringen ist. Diese Bebauung entspricht den bisher möglichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes für diesen Bereich.

Aufgrund der bestehenden Topografie (das Gelände liegt ca. 1,0 m höher als die bestehende Erschließungsstraße „Schmiedegasse“), werden die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils über NN festgesetzt. In diesem Zusammenhang dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur soweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Diese Höhen orientieren sich insbesondere an der Nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung bzw. bisherigen Festsetzungen und werden an diesem Standort insgesamt als angemessen betrachtet.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Geschossflächenzahl

Die überbaubare Fläche wird durch zwei Baufenster definiert, die jeweils eine Größe von 10 m x 15 m aufweisen. Um jedoch größere bauliche Verdichtungen gerade hier am Ortsrand von Wettelbrunn auszuschließen wird eine maximal zulässige Grundfläche für Einzelhäuser von jeweils 120 m² festgesetzt. Da die Überschreitungsmöglichkeit von den in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14) bei dieser Grundfläche mit zusätzlich 50% im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße voraussichtlich nicht ausreicht, wird zusätzlich festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche von 120 m² durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Auf eine Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Fall verzichtet, da die Gebäudevolumen durch die grundstücksbezogenen, maximal überbaubaren Flächen (Baufenster), Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung ausreichend definiert ist.

7.4 Bauweise

Grundsätzlich soll im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig sein, wobei die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

7.5 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

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

7.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Um den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten und unversiegelte Gartenflächen und damit die Wohnruhe im Bereich der einzelnen Grundstücksbereiche zu sichern, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen, Carports und offe-

nen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Hierzu werden spezifische Regelungen getroffen.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen, überdachte Abstellplätze für Müll oder Fahrräder, Gartenlauben etc. zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Bezugshöhe ist dabei die Oberkante Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme). Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Nebengebäuden werden insgesamt zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes und zur übermäßigen Bodenversiegelung, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

7.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücken, standortheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit das Gebäude gerade hier am Ortsrand nicht zu massiv in Erscheinung tritt sind Abgrabungen und Aufschüttungen so vorzunehmen, dass die Wandhöhe nicht mehr als 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Um eine Belichtung von Kellergeschossen jedoch zu ermöglichen, sind weitere Abgrabungen um bis zu 2,00 m –vertikal gemessen- unter der festgesetzten Rohfußbodenhöhe von 272,90 m auf einer maximalen Länge von 50% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m –horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

8.1 Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der bestehenden, ortstypischen Bebauung bzw. in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern im Änderungsbereich getroffen.

Entsprechend sind diese in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°, sowie einer Ziegeleindeckung in einer roten bis braunen Farbe herzustellen. Aus gestalterischen Gründen gerade hier am Ortsrand und um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung ausgeschlossen.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 1/2 der Länge der dazugehörigen

Dachseite beschränkt, sowie Mindestabstände zu Orgängen und First festgesetzt. Aus gleichen Gründen sind Dacheinschnitte und Negativgauben nicht zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf. Damit sollen gestalterische und nachbarschaftliche Belange berücksichtigt werden.

Aus gleichen Gründen wie bei Hauptgebäuden wird für Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden eine Dachneigung von 10° bis 45° festgesetzt. Die Farbwahl muss dabei den Dächern der Hauptgebäude entsprechen.

Diese können jedoch auch mit einer Dachneigung von 0° bis 10° versehen werden, müssen jedoch in diesem Fall extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm aufweisen.

8.2 Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und um entlang der privaten Erschließungsstraße bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche zu hohe Einfriedigungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass diese eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die Bewohner in einer angemessenen Weise gegeneinander abgrenzen und ihren privaten Freiraum schützen können, zum anderen wird eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Darüber hinaus werden Mauern und Sockel ebenfalls in ihrer maximalen Höhe definiert, um zu massive Einfriedigungen zu vermeiden.

8.3 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Einzelhaus jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

8.4 Gestaltung von Einfriedigungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten dürfen Einfriedigungen entlang der privaten Erschließungsstraße nicht höher als 0,80 m sein. Freistehende Mauern sind generell nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Diese Festsetzung wird zum Schutz des Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand getroffen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind.

8.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicher-

zisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

9 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemein

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung dann keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 qm handelt. Dies ist bei den vorliegenden Planung mit einer Grundfläche von ca. 381 m² nicht der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

9.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird momentan als Wiesen- Rasenfläche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz genutzt. Weitere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

9.3 Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Der bestehende Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 vor, die entsprechend übernommen wird. Insofern findet keine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet statt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Durch die geplante Bebauung findet gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen keine Mehrversiegelung statt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Wiesen-/Rasen mit geringer Bedeutung für Pflanzen/Tiere und der Tatsache, dass keine weiteren hochwertigen Biotopstrukturen durch die Planung betroffen sind, werden keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter erwartet.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Größe des Änderungsbereiches und der bereits im Süden und Westen angrenzenden, bestehende Bebauung, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Ortsrand in diesem Teil von Wettelbrunn ist bereits durch bestehende Bebauung geprägt und wird durch die geplante Wohnbebauung in sinnvoller Weise abgerundet. Insofern relativiert sich der Eingriff in das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Der PKW-Verkehr wird sich durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unwesentlich erhöhen. Somit sind negative Auswirkungen auf das Plangebiet selber und die angrenzenden Gebietsbereiche nicht zu erwarten. Im Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor, so dass für die zukünftigen Bewohner gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

10 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Schmiedegasse an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen. Von dieser Straße zweigt in Richtung Osten eine private Erschließungsstraße ab, welche die beiden geplanten Grundstücke erschließt und zugleich zusätzlich das weiter im Osten liegende Grundstück Flst. Nr. 180 zusätzlich anbindet. Diese Erschließung wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt über den bestehende Schmiedegasse von Westen.

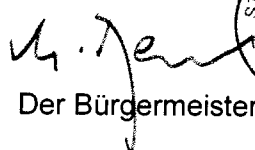
12 KOSTEN


Für die Stadt Staufen i.Br. fallen bei der vorliegenden Änderung keine öffentliche Erschließungskosten und sonstige Kosten an.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs (Allgemeines Wohngebiet) ca. 952 m²

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


Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung


Fahle Stadtplanung Partnerschaft
Schwabentorweg 11, 71098 Freiburg
Fon 0761 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.06.2011 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.07.2011


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 07.07.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 07.07.2011


Michael Benitz
Bürgermeister





Stadt Staufen i.Br.
Gemarkung Wettelbrunn
5. Änderung des Bebauungsplans
und Erlass örtlicher Bauvorschriften
„Innerer Runzgraben“

Bebauungsvorschriften

Stand: 29.06.2011
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 11

Die bestehenden Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ finden für den Bereich der 5. Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und neu erlassene örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die maximal überbaubare Grundfläche
- den durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen und
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Höhe Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss 272,90 m ü.NN festgesetzt. Diese Höhe darf – vertikal gemessen- um +/- 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Traufhöhe 277,90 m ü.NN festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 11

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Firsthöhe 282,90 m ü.NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die festgesetzte Grundfläche von 120 m² durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung (siehe Planeinschrieb).
- 1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen beschränkt.
- 1.6 Carports, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Zonen (CP/GA) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.3 Offene Stellplätze sind nur bis zur nordöstlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.7.3 Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme).
- 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen
Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser
Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind im Geltungsbereich kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)
- 1.9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen

Pro Grundstück sind mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenauswahl Bäume gemäß LfU:

Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Esche); Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Wildkirsche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten

Größe: 3x verpflanzt Stammumfang 16-18 cm

Artenauswahl Sträucher gemäß LfU:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europäus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Größe: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Hinweis: Im Zusammenhang mit § 178 BauGB kann die Gemeinde die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

1.9.2 Festsetzungen zu Ziffer 1.9.1

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes bzw. Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch nachzupflanzen ist.

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

Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe nicht mehr als 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 2,00 m –vertikal gemessen- unter der festgesetzten Rohfußbodenhöhe von 272,90 m auf einer maximalen Länge von 50% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m –horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss –horizontal gemessen– mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss –vertikal gemessen– mindestens 0,5 m betragen.

Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

2.1.3 Dächer von Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 15° bis 45° in roter bis brauner Farbe zulässig.

Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche) nicht höher als 0,80 m sein.

2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.2.4 Freistehende Mauern dürfen zur zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche) bzw. über natürlichem Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 11

2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Außenantenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Diese ist farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

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

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherezisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.2 Grundwasserschutz

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 11

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.3 Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Staufen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Verwaltung der Stadt Staufen rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Entwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.5 Denkmalschutz

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.6 Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Amt für Umweltschutz zu verständigen.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen.

3.8 Abfallentsorgung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden, oder

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 11

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.9 Stellplatzverpflichtung

Es gilt die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Staufen in der aktuellen Fassung.

3.10 Trinkwasserversorgung

Bei der Bauausführung ist folgendes zu berücksichtigen:

Das Bebauungsgebiet wird als Erweiterung geplant. Die Leitungen für die Infrastruktur der Trinkwasserversorgung sollten nicht, wie es vielleicht am Kostengünstigsten wäre, als Stichleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern ringförmig verlaufen, um eine gute Durchströmung zu gewährleisten. Sie sollten nicht als Verästelungsnetz mit nicht untereinander verbundenen Stichleitungen gebildet, sondern als vermaschtes Ringnetz angelegt werden. Die Begründung dafür sind hygienische Argumente: Merkmal der Verästelungsnetze ist eine Zwangsdurchströmung in eine Richtung. Bei geringer Abnahme entstehen lange Verweilzeiten. Unter anderem werden die Leitungen auch danach bemessen, dass im Brandfall genügend Löschwasser zur Verfügung steht. Daher steht in den Trinkwasserleitungen, gemessen am Trinkwasserbedarf, immer zu viel Wasser. Da die Klimaerwärmung auch Auswirkungen auf die Temperaturen des geförderten und weitergeleiteten Trinkwassers hat, steht zu befürchten, dass es bei einer Stagnation des Trinkwassers in Stichleitungen durch die erhöhten Temperaturen zu Bakterienwachstum und damit zu Verkeimungen des Trinkwassers kommt, und damit auch eine Gesundheitsgefährdung der Verbraucher zu befürchten ist. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, wird darauf hingewiesen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um Verkeimungen des Trinkwassers zu vermeiden.

3.11 Telekommunikation

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

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

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 11

3.12 Elektroversorgung

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

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei Energiedienst nicht zugelassene bzw. gesperrte Firma vergeben werden, werden die Arbeiten an unseren Jahresvertragsunternehmer vergeben.

Im Rahmen einer Ausschreibung wird auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hingewiesen.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Es wird eine Vorlaufzeit von mindestens 8 Wochen benötigt.

Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer (Tel. 07626/92-6122).

3.13 Versorgung mit Erdgas

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

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 11

3.14 Geotechnik

Als Baugrund stehen vermutlich Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit über Schotter an.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

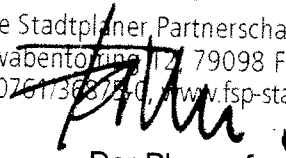
Stadt Staufen i.Br., den 29. Juni 2011


Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36825-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der
5. Änderung des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom 29.06.2011 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.07.2011



Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ ist durch die öffentliche
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt
Staufen am 07.07.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 07.07.2011


Michael Benitz
Bürgermeister

