

S A T Z U N G

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Etmatten", "Allmend", und "Neuenberg", Der "Schliermatten", "Senkelmättle" und "Altenberg." Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Schliermatten - Etmatten II".

Der Stadtrat hat am **30.4.1975** den Bebauungsplan "Schliermatten - Etmatten II" im Stadtteil Grunern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341),
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LEO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich 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. 1.10.1974 (Anlage 1, Bl. 1)
 - b) den Bauvorschriften v. 1.10.1974 (Anlage 2, Bl. 1-6)
2. Der Satzung beigelegt sind:
 - a) die Begründung v. 1.10.1974 (Anlage 3, Bl. 1-5)
 - b) der Übersichtsplan M 1:5000 v. 1.10.1974 (Anlage 4, Bl. 1)
 - c) der Gestaltungsplan M 1: 500 v. 1.10.1974 (Anlage 5, Bl. 1)
 - d) die Geländeschnitte I-I; II-II; III-III; IV-IV M 1: 200 v. 1.10.1974 (Anlage 6, Bl. 1-4)
 - e) die Straßenlängsschnitte B-A; E-B-D-C M 1: 500/v. 1.10.1974 (Anlage 7, Bl. 1-2)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, werden auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen, den 30. April 1975



[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)

.....
Der Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan der Stadt Staufen i.Br. für die Gewanne "Schliermatten-Etzmatten II" im Stadtteil Grunern wurde in der Zeit vom 8.9.75 bis 23.9.75 beim Bürgermeisteramt der Stadt Staufen i.Br. öffentlich bekanntgemacht. Auf die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes wurde durch eine Anzeige in der Bad. Zeitung vom 5.9.1975 sowie durch einen Anschlag an der Verkündungstafel des Bürgermeisteramtes der Stadt Staufen i.Br. hingewiesen.

7813 Staufen i.Br., den 18.11.1975



[Handwritten Signature]
Graf von Hohenthal
(Bürgermeister)

2701 Lit. 108

(Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald)



Stadt Hausen
 Der Rebaunungsplan der Gemeinde
Stadtteil Grömmen Gemeinde
 "Schliermatten - Almatten II"
 wird hiermit gemäß § 11 des Bun-
 desbaugesetzes vom 23. Juni 1960
 (ges. Bl. I S. 341) genehmigt.
 Freiburg, den 15.8.1975
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
 in Vertretung



Berulkeit

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

KARLHEINZ ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HF
78 FREIBURG I. BR. GOETHESTR. 17 - TEL. 41

Verordnung: 2
Anlage: ... 2 ...
Blatt: ... 1 ... 6

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Schliermatten - Hitzmatten II" der Stadt Staufen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald), Stadtteil Grunern.

A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 27.6.1980 (BGBl. I S. 341),
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 23. November 1965 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 bis 5 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (BLzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesverordnung für Baden-Württemberg (LVO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung in "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 4, Abs. 1, Ziffer 2 - 6 der BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

§ 3

Festsetzung nach § 4, Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des gesamten Planungsgebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 13 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.
3. Sollte über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus, durch die Hanglage bedingt, ein weiteres ("anzurechnendes Untergeschoß") entstehen, so kann dieses bei den im "Zeichnerischen Teil" näher bezeichneten Baukörpern als Ausnahme zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird eine "offene Bauweise" nach § 22, Ziffer 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Für die Stellung der Gebäude (Haupt-Erstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

-2a-

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ)¹ nach § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
- 3) Sollte über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus, durch die Hanglage bedingt, ein weiteres ("anzurechnendes Untergeschoß") entstehen, so kann dieses bei den im "Zeichnerischen Teil" näher bezeichneten Baukörpern als Ausnahme zugelassen werden.

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

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Gestaltungsvorschriften

=====

§ 6

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 vom eingeebneten Gelände (bei Hanglage bergseitig gemessen) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - U.K. Dachhaut maximal betragen:
 - a. bei eingeschobigen Gebäuden 4,20 m
 - b. bei Garagen 2,50m
3. Als Dachform sind Satteldächer oder Pultdächer in versetzter Anordnung zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 16° und 30° betragen. Walmdächer sind nicht zulässig.

§ 8 Abs. 3, Satz 4 (neue Fassung)

Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen Garagen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.

4. Dachausbauten und Gauben sind nicht gestattet. Vertikogauben und liegende Dachfenster sind zugelassen.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabschluss entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
7. Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig maximal 0,50 m betragen. (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürlichem Gelände Mitte Gebäude - Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß)
Bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter O.K. Untergeschoß Fußboden anschließen.
8. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Gestaltungsvorschriften

§ 8

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 vom eingeebneten Gelände (bei Hanglage bergseitig gemessen) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - U.K. Dachhaut maximal betragen:
 - a. bei eingeschobigen Gebäuden 4,20 m
 - b. bei Garagen 2,50m
3. Als Dachform sind Satteldächer oder Pultdächer in versetzter Anordnung zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 16° und 30° betragen. Walmdächer sind nicht zulässig.

Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen Garagen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 04. Jan. 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



R. ...
Bremelsen

... das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter O.K. Untergeschoß Fußboden anschließen.

8. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.

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

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 eingeebneten Gelände (bei Hanglage bergeseitig gemessen) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - U.K. Dachhaut maximal betragen:
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,2 m
 - b) bei Garagen 2,5 m
- 3) Als Dachform sind Satteldächer in versetzter Anordnung zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 18° und 30° betragen. Walmdächer sind nicht zulässig. Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittig oder außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen Garagen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.
- 4) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
 - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
 - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
 - d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- 5) Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:
 - a) Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudenseitenlänge betragen.
 - b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.

6) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:

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

7) Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre Gesamtlängen, gemessen an der ^{längsten} 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 nach Rohbauabnahme, entsprechend dem Bauantrag, zu behandeln.
- 11) Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig maximal 0,50 m betragen. (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürlichem Gelände Mitte Gebäude -Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoß). Bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter O.K. Untergeschoß Fußboden anschließen.

- Angezeigt -

gem. § 11 BauGB

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



R. Reuße

Breunweisen

§ 9

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,70 m sein.
2. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
3. Bei der Gestaltung der Einfriedigung ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.
4. Die Höhen nach Abs. 1 dürfen überschritten werden, wenn es sich um Terrassierungsmauern handelt, an deren oberem Ende das fertige Gelände ansteht. Eine Höhe von 1,20 m darf jedoch hierbei nicht überschritten werden.
5. Bei Sockel- und Terrassenmauern über 0,60 m über Straße bzw. Gelände sind aufgesetzte Zäune nicht zulässig.

§ 10

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann zugelassen werden, wenn nachbarliche oder öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen.
3. Der Einbau der 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.

§ 11

Grundstücksgestaltung

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

§ 12

Sichtflächen

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

§ 13

Entwässerung

Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten. Für die Entwässerung der Grundstücke gilt die Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung. Vor Baubeginn ist beim Stadtbauamt je 1 Gesuch für Grundstücksentwässerung und Hauswasseranschluß in doppelter Fertigung einzureichen.

§ 14

Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen.
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

§ 15

Straßenböschungen

Die durch den Straßenbau entstehenden tal- und bergseitigen Böschungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) liegen außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. Die Anlage dieser Böschungen auf den Baugrundstücken ist von den Eigentümern entschädigungslos zu dulden.

§ 16

Grundstücksgestaltung

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

Stadt Staufen, den ~~20. Januar 1975~~ 1. OKT. 1974



[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)

Der Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrage der Stadt Staufen

Freiburg i. Brsg., den 1. Okt. 1974

KARLHEINZ ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HFG
78 FREIBURG I. BR. GOETHESTR. 17 - TEL. 7 41 71

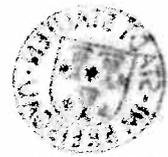
Der Planer

[Faint handwritten signature and circular stamp]

190 1

1901 15.08.08

(Landrat von Hohenzollern)



Der Bebauungsplan der Gemeinde *Stadt Strümpfen*
Stadtteil Linnern, Gewanne
„Schliermatten - Rinnmatten“

wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(ges. Bl. I S. 341) genehmigt.

Freiburg, den 15.8.1975

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
in Vertretung

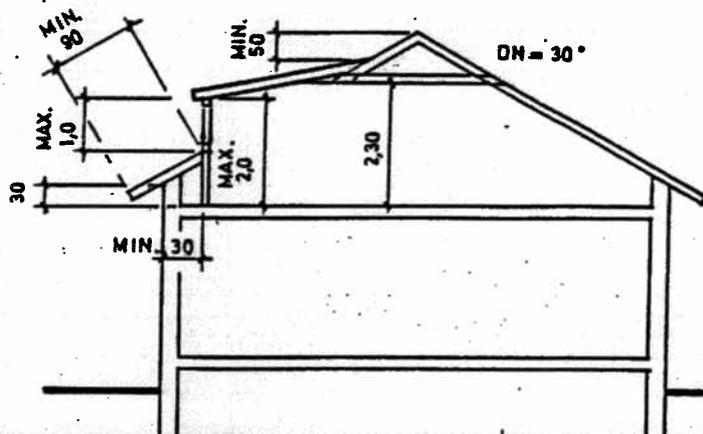


Berullich

**BILDICHE DARSTELLUNG
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT
FÜR DACHGAUBEN UND
DACHAUFBAUTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

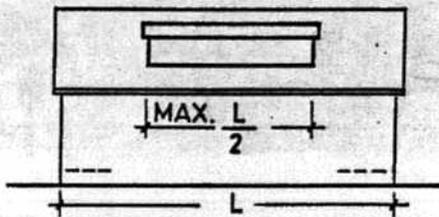
"Schliermatten-Etzmatten II"

① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

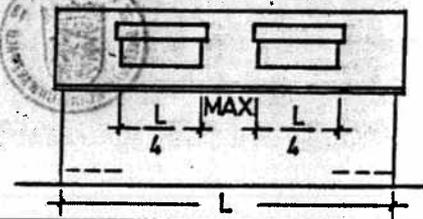


STUFEN, Nr. 8.1991
STADTBAUAMT
gem. § 11 Bauges
1991

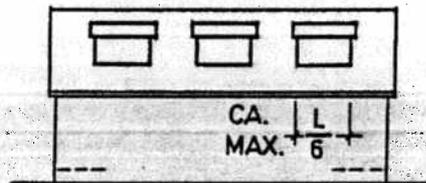
② SCHLEPPGAUBE



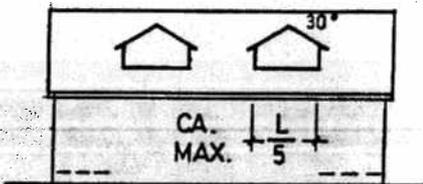
③ SCHLEPPGAUBEN



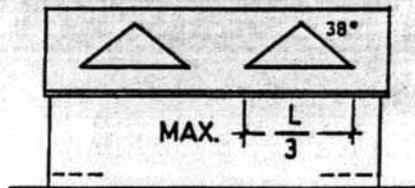
④ SCHLEPPGAUBEN



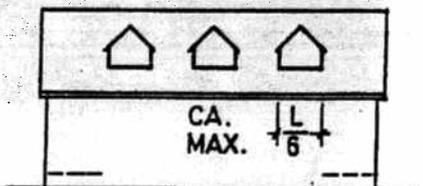
⑤ GIEBELGAUBEN



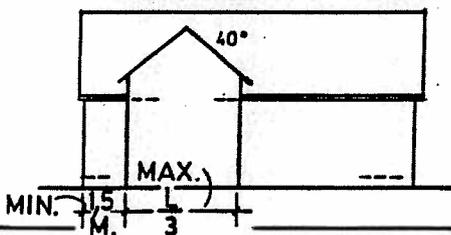
⑥ DREIECKSGAUBEN



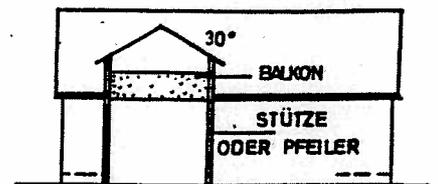
⑦ GIEBELGAUBEN



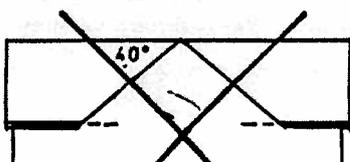
⑧ ZWERCHGIEBEL



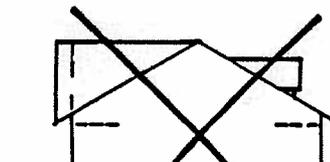
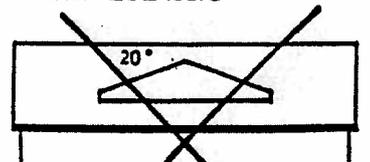
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG

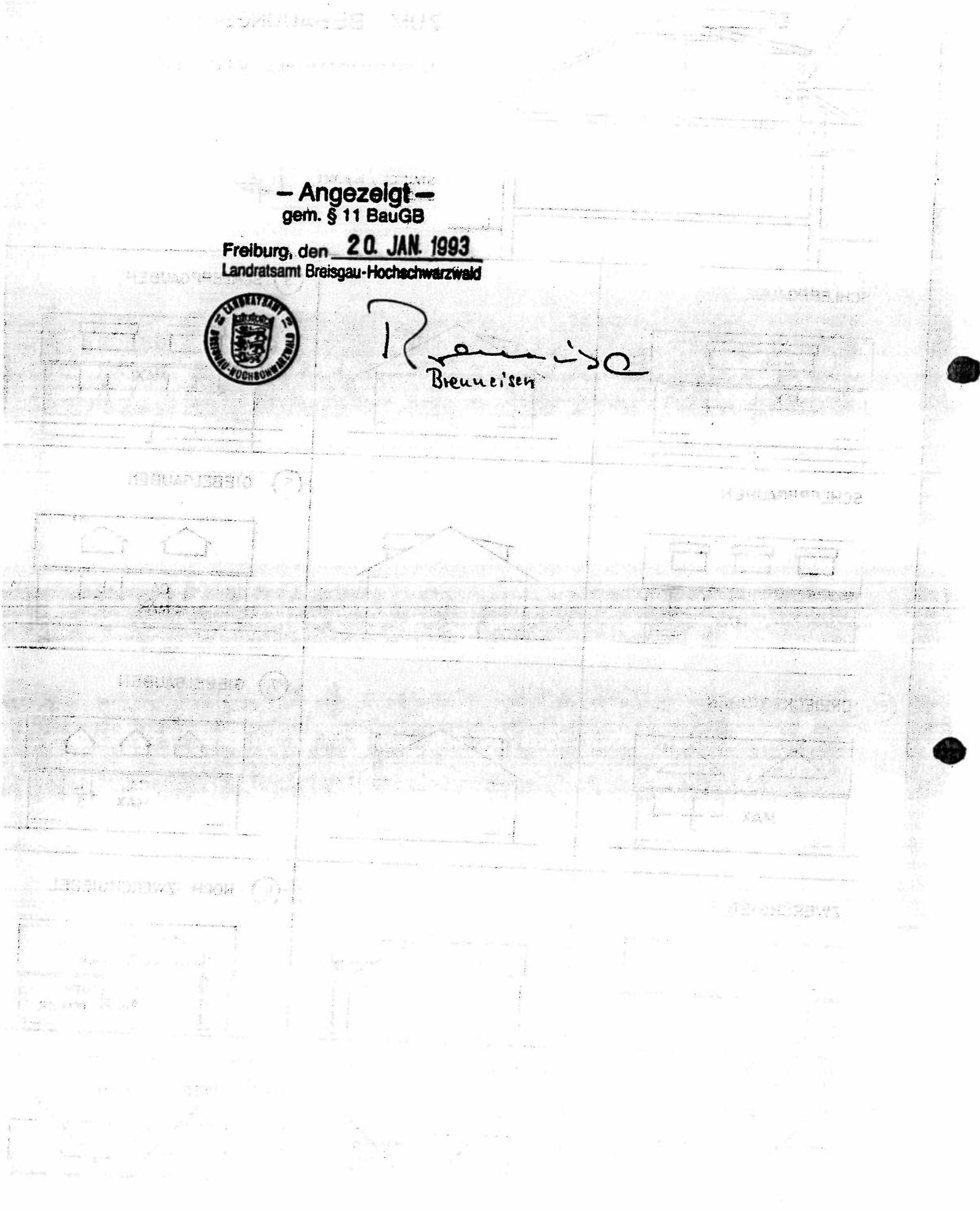


- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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



Rausch
Breunissen



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Staufen, Stadtteil Grunern, für das Gebiet in den Gewannen "Etmatten", "Allmend", "Neuenberg", "Schliermatten", "Senkelmättle" und "Altenberg".
Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Schliermatten - Etmatten II".

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der im Jahre 1968 aufgestellte und am 8. September 1969 amtlich festgestellte Bebauungsplan "Schliermatten - Etmatten" ist nahezu bebaut. Aus diesem Grunde begann noch die früher selbständige Gemeinde Grunern mit der Aufstellung der II. Planungsstufe, um der starken Nachfrage nach Baugrundstücken entsprechen zu können. Bereits im Jahre 1973 waren fast sämtliche in dem vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke in Händen Bauwilliger. Eine weitere Nachfrage besteht.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet bildet den südlichen Dorfrand. Es liegt auf leicht ansteigenden Gelände. Die südliche Abgrenzung wurde in Abstimmung mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege vorgenommen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Staufen ist seit vielen Jahren in Bearbeitung. Seine Fertigstellung ist jedoch nach erfolgtem Abschluß der Verwaltungsreform (Eingemeindung von Grunern und Wettelbrunn und Gründung einer Verwaltungsgemeinschaft mit Münstertal) im Jahre 1975 zu erwarten.

Das vorliegende Baugebiet liegt dem fertiggestellten Entwurf zugrunde. Nach der bisher erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann sicher angenommen werden, daß die Ausweisung der Flächen nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt wird.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet stellt eine Erweiterung des Baugebietes Schliermatten - Etmatten nach Süden hin dar. Es befindet sich in leichter Hanglage, wodurch sich bei einem Teil der Gebäude talseitig sicht-

bare Untergeschoße ergeben (im Plan gekennzeichnet). Der Charakter des Baugebietes ist als "gehobenes" Wohngebiet beabsichtigt. Aus diesem Grunde sind ausschließlich Plätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, weil ein gewisses Maß von Beeinträchtigung aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht auszuschließen ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße:

Entsprechend dem beabsichtigten Charakter des Baugebietes und wegen der Hanglage wurde grundsätzlich nur eingeschößige Bebauung zugelassen. Dort, wo nach der Geländegestalt zu erwarten ist, daß das Untergeschoß talseitig zutage tritt, kann ein auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Untergeschoß zugelassen werden (§ 5, Abs. 3 der Bebauungsvorschriften; in Verbindung mit Kennzeichnung im Zeichnerischen Teil.

Grund- und Geschoßflächenzahl:

Wegen der engen Begrenzung der Baumöglichkeiten durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurden die Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Höchstwerten des § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bauweise:

Entsprechend dem beabsichtigten Charakter des Baugebietes wurde ausschließlich die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2 der BauNVO ausgewiesen.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet in seiner städtebaulichen Gestalt der vorhandenen Bebauung (Baugebiet Schlierplatten - Etmatten)

anzupassen. Aus diesem Grunde wurde die Höhenentwicklung auf ein Geschoß begrenzt und durch relativ große Grundstücke und offene Bauweise eine wirksame Durchgrünung gewährleistet. Wegen der Einsehbarkeit des Geländes von oben wie von der Ebene wurde für die Dachdeckung dunkles, nichtglänzendes Dachdeckungsmaterial vorgeschrieben. (§ 8, Abs. 8 der Bebauungsvorschriften)

2.4 Verkehr

Bedingt durch die Topografie und die Lage zu den anderen Baugebieten ist der Straßenanschluß nur über die Altenbergstraße mit ausreichender Breite und Steigung möglich. Die beiden Erschließungsstraßen enden daher in groß dimensionierten Wendeplatten, die jedoch mit Durchlässen für Fußgänger, landwirtschaftlichen Verkehr und für Katastrophenfälle versehen sind. Der Ausweisung der Erschließungsstraßen liegt eine ingenieurmäßige Straßenplanung zugrunde. Sie stellt auch die notwendigen Böschungen mit dar. Diese Böschungen sollen jedoch im privaten Besitz bleiben. Die Duldung der Anlage dieser Böschungen wurde in § 15 der Bebauungsvorschriften geregelt.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes ist durch den neuausgebauten Tiefbrunnen im Gewann "Lernen" mit einer Minimalschüttung von zwei sec/l zusätzlich zur bisherigen Quellschüttung gewährleistet. Die Gesamtversorgung des Stadtteils Grunern reicht mit dem neuausgebauten Hochbehälter mit einem Fassungsvermögen von 260 cbm, davon Brandreserve 80 cbm für eine Einwohnerzahl von ca. 1200; zur Zeit hat der Stadtteil Grunern eine Einwohnerzahl von ca. 750 EW. Ein Anschluß an den Wasserversorgungsverband Krozinger Berg muß erwogen werden.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Staufen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Staufener Bucht. Der Anschluß der Stadt Staufen und damit des Stadtteils Grunern ist bisher für 1976 vorgesehen. Die innerörtliche Kanalisation vom Anschlußschacht an den Verbandssammler bis zum Neubaugebiet ist vorhanden. Vorläufig erfolgt die Ableitung über eine Gruppenkläranlage in den Eschbach. Ein Gesamtentwässerungsplan ist vorhanden und eine Teilgebietsplanung liegt dem Wasserwirtschaftsamt vor. Eine Versorgungsfläche für die Gruppenkläranlage ist bei Grundstück Nr. 40 ausgewiesen.

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes erfolgt durch das Badenwerk (früher Bakage) über Erdkabel von der vorhandenen Umformerstation aus

3. Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof usw. sind für das vorliegende Baugebiet noch aufnahmefähig. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet selbst wurde verzichtet, weil einmal durch die Lage des Baugebietes in der Umgebung Spielmöglichkeiten vorhanden sind und zum anderen durch die Art der Bebauung und die großzügig bemessenen Privatgrundstücke die Kinder auch vorwiegend zu Hause spielen werden.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes: 4,66 ha

neu ausgewiesen:

39 ~~4~~ Einfamilienhäuser à 3,5 Einwohner/Haus = ¹³⁷~~140~~ Einwohner
 (2,8 Eigentümerwohnung
 19 0,7 Einliegerwohnung i. Durchschnitt)

Bruttowohndichte ~~30~~ ¹⁹ Einwohner / ha
 Nettowohndichte ~~20~~ ³⁵ Einwohner / ha

5. Zwingende Gründe für die "vorzeitige Aufstellung" (ohne genehmigten Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2, Satz 3 BBauG)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird seit Jahren betrieben. Aufgrund der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behördenbesprechung vom 13. Juni 1973 wurde von der ehemaligen Gemeinde Grunern die Bebaubarkeit des Gebietes zugesagt. Die Grundstücke sind inzwischen im Besitz von Bauwilligen, die dringend auf ihre Baugenehmigungen warten. Um hier die privaten Besitzer vor unvertretbarem Schaden durch weitere Verzögerung aber auch die Öffentlichkeit vor Schaden durch eventuelle Regressansprüche bei Nichtbebaubarkeit (die Grundstücke sind zum Teil aufgrund von Zusicherung der ehemaligen Gemeinde Grunern beliehen worden) zu bewahren, wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes betrieben. Daß sich die Ausweisung des Baugebietes im Rahmen der im Flächennutzungsplan zulässigen Entwicklung bewegt, wird die Stadt Staufen mit ihrer Flächennutzungs-

S a t z u n g

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten II", Gemarkung Grunern.

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. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 21.09.1988 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten II" als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Die "Bebauungsvorschriften" vom 01.10.1974, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 15.08.1975.

§ 2 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.06.1988 werden die Bebauungsvorschriften durch folgende Neufassung des § 8 Abs. 3, Satz 4 wie folgt ersetzt:

- a) "Als Dachform der Garagen sind nicht nur Flachdachgaragen, sondern auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird bei diesen Garagen zwischen 15° und 30° festgesetzt."
- b) § 8 Abs. 2 b wird ersatzlos gestrichen.

§ 3 Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

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

A. Bestandteile

1. "Zeichnerischer Teil" (M1:500) vom 01.10.1974 (Anlg. 1, 1 Blatt)
2. "Bebauungsvorschriften" vom 01.10.1974 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988 (Anlg. 2, Blatt 1-6)

B. Beifügungen

1. "Begründung" v. 01.10.1974 (Anlg. 3, Blatt 1-5)
2. "Begründung"/ 1. Änderung v. 15.06.1988 (Anlg. 3a, 1 Blatt)
3. "Übersichtsplan" (M 1:5000) v. 01.10.1974 (Anlg. 4, 1 Blatt)
4. "Gestaltungsplan" (M 1:500) v. 01.10.1974 (Anlg. 5, 1 Blatt)
5. "Geländeschnitt" (M 1:200) v. 01.10.1974 (Anlg. 6, 3 Blatt)
6. "Straßenlängenschnitt" v. 01.10.1974 (Anlg. 6, 3 Blatt)
(M 1:500 + :50)

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

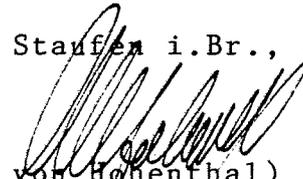
Ordnungswidrig in Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Stadt Staufen i.Br., den 14. Oktober 1988


(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 04. Jan. 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Bremelsen

Aktenvermerk:

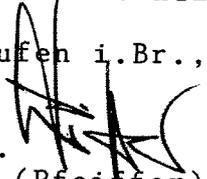
Diese Änderung des Bebauungsplans wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 19.10.1988 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 04.01.1989 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- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 26.01.1989 bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 26.01.1989 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 17.03.1989

i.A. 
(Pfeiffer)
Stadtbauamt Staufen



B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten II" der Stadt Staufen, Gemarkung Staufen.

Die Stadt Staufen hat im zurückliegenden Zeitraum bei einer konkreten Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage u.a. einem Befreiungsantrag eines Antragstellers aus grundsätzlichen Überlegungen heraus zustimmend an die zuständige -Untere Baurechtsbehörde- zur baurechtlichen Entscheidung weitergereicht. Es handelte sich hierbei um eine Befreiung von der festgelegten Dachform -Flachdach bei Garagen-.

Mit der ergangenen Entscheidung der zuständigen Behörde wurde u.a. mitgeteilt, daß eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, da die in einem Bebauungsplan festgelegte Dachform eine grundlegende Planvorgabe darstellt.

In dem bisher genehmigten Bebauungsplan ist in § 8 Abs.3, Satz 4 der Bebauungsvorschriften i.V.m. § 8 Abs. 2b eine sogenannte "Flachdachregelung" für Garagen enthalten, d.h., daß Garagen ohne dem notwendigen Grenzabstand max. 2,5 mtr. hoch sein dürfen; gemäß der "alten" LBO konnte somit keine andere Dachform, als Flachdach zugelassen werden.

Nachdem nach der jetzt gültigen Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nunmehr Grenzgaragen unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamthöhe von 4,0 mtr. und eine mittlere Höhe von 3,0 mtr. haben können, paßt sich die Stadt Staufen aus städtebaulichen Erwägungen dieser Entwicklung an und will u.a. auch aus diesem Grunde die Bebauungsvorschriften so ändern, daß zukünftig auch geneigten Dächer auf Garagen grundsätzlich zulässig sind.

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Staufen, außer Planänderungskosten, nicht.

Stadt Staufen i.Br.
Staufen, den 14.10.1988

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



ausgearbeitet:
Stadtbauamt Staufen i.Br.
Staufen, den 15.06.1988

(Pfeiffer)

Freiburg, den 04. Jan. 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Rennelsen
Rennelsen

Satzung

der Stadt Staufen i.Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten II", Gemarkung Grunern.

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten II", Gemarkung Grunern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132), jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 5 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung".

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

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 01.10.1974 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 8 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 5 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

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

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

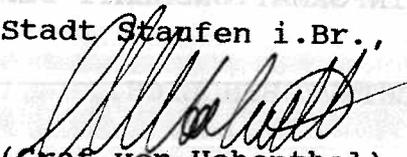
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

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

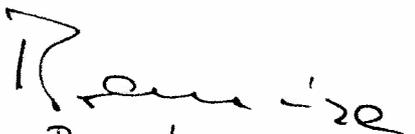

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

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




Bremelisen

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

AUSGEFERTIGT, DEN 10.02.1993



[Handwritten Signature]
(GRAF VON HOENTHAL)
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

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

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

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

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993



I.A.

[Handwritten Signature]
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN

- Anzeig
gem. § 11 BaugB
Freiburg, den 03. JAN 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten II",
der Gemarkung Grunern.

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

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

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

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

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

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

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991

(Pfeiffer)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

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



Breunissen
Breunissen