

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt Staufen i.Br. für das Gewann  
"Schießrainmatten"

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

#### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind die-  
se Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 3

##### Feuer- u. Versorgungsanlagen

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

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 4

##### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- a) der Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- b) der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- c) der Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

-1a-

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

## 1) Die Festsetzungen

a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO

b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

c) der Geschoßflächenzahl (GFZ)<sup>1</sup> nach § 20 BauNVO

erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist als "Höchstwert" festgesetzt.

<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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- Angezeigt -

gem. § 11 BauGB

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



*Rennin*  
 Brenneisen

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
  - b) der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - c) der Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird die geschlossere Bauweise und die offene Bauweise festgesetzt; die Abgrenzung erfolgt im Straßer- und Baulinienplan (Lageplan 1:500).

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Heberanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 2.) Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

§ 8

Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, gelten für die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände die §§ 7 - 9 der Landesbauordnung.

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Gebäudelängsseite soll  
bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 11,00 m  
betragen.  
Hausgruppen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf vom eingebreten Gelände bis zur  
Traufe betragen  
bei eingeschossigen Gebäuden: 4,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,20 m
- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden)  
ist niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m be-  
tragen.
- 4.) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossi-  
ger Bauweise mindestens  $45^{\circ}$  höchstens  $55^{\circ}$  betragen.  
Bei zwei- bis viergeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung  
mindestens  $20^{\circ}$  höchstens  $30^{\circ}$  betragen.  
Bei fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden ist Flachdach vorzu-  
sehen.
- 5.) Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ( $20^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$ ) ist nur  
der Einbau von Einzelwohnräumen, die ihre Belüftung und Be-  
lichtung von der Giebelseite her erhalten müssen, gestattet.
- 6.) Dachaufbauten und Dachgauben sind nur zulässig bei  $45^{\circ}$  -  $55^{\circ}$   
geneigten Dächern, bei allen geringeren Neigungen sind diese  
nicht zulässig.
- 7.) Die höchstzulässige Höhe des Kriestocks von Oberkante der  
letzten Vollgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, gemessen  
an der Außenseite der Umfassungswände, darf betragen:  
Bei  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$  Dachneigung: 30 cm  
bei  $45^{\circ}$  -  $55^{\circ}$  Dachneigung: 80 cm

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

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll  
 bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m  
 bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 11,00 m  
 betragen.  
 Hausgruppen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur  
 Traufe betragen  
 bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m  
 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden)  
 ist niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m be-  
 tragen. Für das Grundstück Flst.Nr. 2647 darf sie nicht mehr  
 als 0,15 m betragen.
- 4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossi-  
 ger Bauweise mindestens 45° höchsten 55° betragen.  
  
 Bei zwei- bis viergeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung  
 mindestens 20° höchstens 40° betragen (diese Festsetzung gilt  
 nur für das Grundstück Flst.Nr. 2647).  
  
Bei allen anderen Grundstücke muß bei zwei- bis viergeschossigen  
 Gebäuden die Dachneigung mindestens 20° bis 30° betragen.  
 Bei fünf- und mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Flachdach vorzu-  
 sehen.
- 5) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine  
 Gestaltungsvorschriften:
  - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine  
 harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform  
 des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
  - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um  
 mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
  - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen  
 wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen  
 (ca. 0,90 m) durchlaufen.
  - d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens  
 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- 6) Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:
  - a) Ihre Gesamtlänge dürfen max. 50% jeweiligen Gebäudeseiten-  
 länge betragen.

- b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- 7) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
- a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- 8) Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:
- a) Ihre Gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.
- 9) Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.  
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.
- 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.
- 10) Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt Abs. 5 u. 6a entsprechend.

§ 9 a

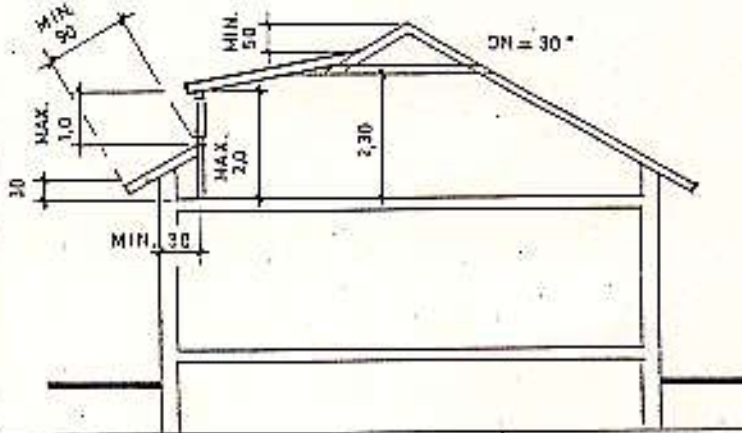
Gestaltung der Bauten

(nur gültig für Grundstück Lgb.Nr. 2647 (neu))

- 1.) Die Gebäudelängsseite soll  
bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 mtr.  
bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 11,00 mtr.  
betragen.  
Hausgruppen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe  
betragen  
bei eingeschossigen Gebäuden : 4,00 mtr.  
bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,20 mtr.
- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist  
niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,15 m betragen.
- 4.) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger  
Bauweise mindestens 45° höchstens 55° betragen.  
Bei zwei- bis viergeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung min-  
destens 20° höchstens 40° betragen.
- 5.) Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (20 bis 30°) ist nur der  
Einbau von Einzelwohnräumen, die ihre Belüftung und Belichtung  
von der Giebelseite her erhalten müssen, gestattet.
- 6.) Dachaufbauten und Dachgauben sind nur zulässig bei 35° - 55° ge-  
neigten Dächern, bei allen geringeren Neigungen sind diese nicht  
zulässig.
- 7.) Die höchstzulässige Höhe des Kniestocks von Oberkante der letzten  
Vollgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außen-  
seite der Umfassungswände, darf betragen:  
bei 20 - 30° Dachneigung: 30 cm  
bei 45 - 55° Dachneigung: 80 cm

BILDICHE DARSTELLUNG  
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
FÜR DACHGAUBEN UND  
DACHAUFBAUTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

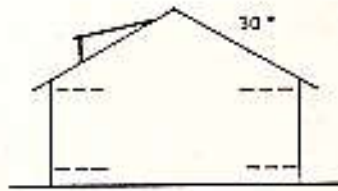
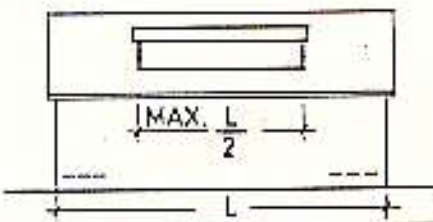
1 BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT



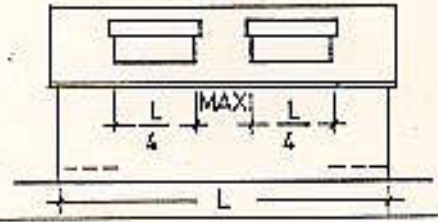
"Schießrainmatten"

STAUFEN, 15.8.1991  
STADTBAUAMT

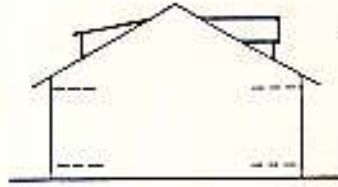
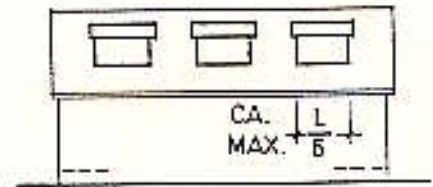
2 SCHLEPPGAUBE



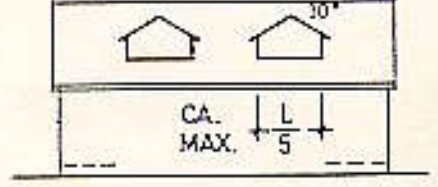
3 SCHLEPPGAUBEN



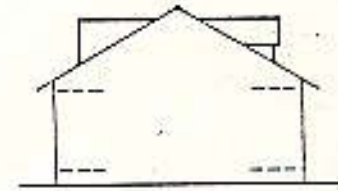
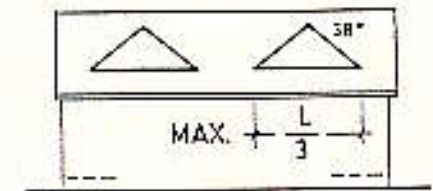
4 SCHLEPPGAUBEN



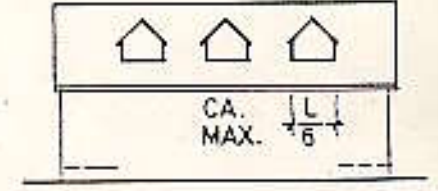
5 GIEBELGAUBEN



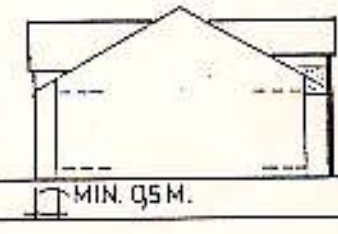
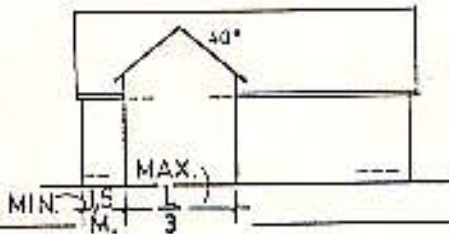
6 DREIECKSGAUBEN



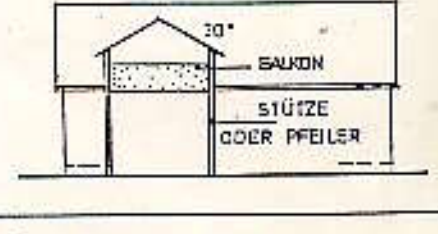
7 GIEBELGAUBEN



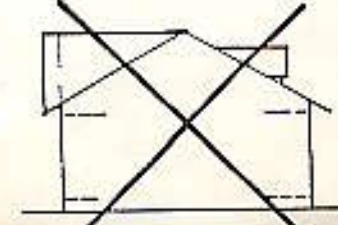
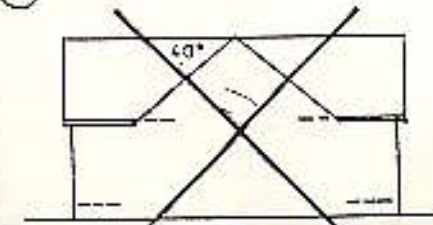
8 ZWERCHGIEBEL



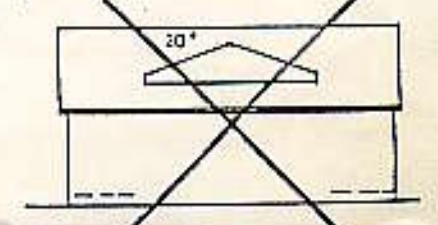
9 NOCH ZWERCHGIEBEL



10 NICHT ZULÄSSIG



11 NICHT ZULÄSSIG





§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1.) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

§ 11

Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit oberer Hinterfüllung mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.  
Die Gesamthöhe sonstiger Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, insbesondere an Straßeneinfriedigungen und Kreuzungen.
- 2.) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen des Nachbargrundstücks anzupassen.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Einfahrten und Abstellplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1.) Alle häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2.) Vor Baubeginn ist beim Stadtbauamt Staufen ein Gesuch für die Grundstücksentwässerung einzureichen.

Staufen i.Br., den 2. Okt. 1968

Der Bürgermeister:

(Siegel)



Änderung vorgenommen:

Staufen, den 13.06.1980

.....  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



## S a t z u n g

der Stadt Staufen i.Br., Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das  
Gebiet "SchieBrainmatten".

Aufgrund der §§ 1, 2 und 13 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBL. I. S. 149), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 S. 1) hat der Gemeinderat am 10.09.1980 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "SchieBrainmatten", Flst.Nr. 441 und 442 (alt), Flst.Nr. 2647 (neu) der am 26.09.1968 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

### § 1

Gegenstand der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind

- 1.) Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 20.07.1967, genehmigt vom Landratsamt Müllheim am 10.10.1968.
- 2.) Die Bebauungsvorschriften vom 02.10.1968.

### § 2

Inhalt der vereinfachten Änderung

- 1.) Der Bebauungsplan nach § 1 vom 20.07.1967 wird durch ein Deckblatt geändert nach Maßgabe der Begründung vom 13.06.1980.
- 2.) Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden ergänzt durch die Einfügung des § 9a.

§ 3

Bestandteil des ergänzten Bebauungsplanes

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

- 1.) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 20.07.1967 i.d.F. der vereinfachten Änderung vom 13.06.1980
- 2.) Bauvorschriften vom 02.10.1968 i.d.F. vom 13.06.1980

Dem Bebauungsplan beigelegt sind:

- 1.) Begründungen vom 20.07.1967 und 12.12.1969
- 2.) Begründung der vereinfachten Änderung vom 13.06.1980

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntgabe in Kraft

Staufen, den 10.09.1980

*H. Rinderle*

(H. Rinderle)  
Bürgermeister-Stellvertreter



*[Signature]*  
(H. Rinderle)  
Bürgermeister

## Satzung

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

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132), jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 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 02.10.1968 i.d.F. der Änderung vom 13.06.1980.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) §§ 9 und 9a der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung (§ 9), 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 organen 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



  
Brenneisen

Bebauungsplan „Schießrainmatten“

Fassung der 3. Änderung /

**Inhalt:**

1. Satzung vom 26.09.1968
2. Satzung über die 1. Änderung vom 10.09.1980
3. Satzung über die 2. Änderung vom 23.09.1992
4. Satzung über die 3. Änderung vom 30.04.2003
5. Zeichnerischer Teil i.d.F. der 3. Änderung
6. Bebauungsvorschriften i.d.F. der 2. Änderung
7. Stellplatzsatzung vom 22.05.1996
8. Bebauungsvorschriften für den Bereich der 3. Änderung
9. Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung
10. Begründung
11. Begründung zur 1. Änderung
12. Begründung zur 2. Änderung
13. Begründung zur 3. Änderung

Satzung:

Fertigung 2

der Stadt Staufeu, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schießrainmatten" und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung

Der Gemeinderat hat am 30.04.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schießrainmatten" und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I. S. 3762)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), ), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), ), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (S. 745).

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. Die Bebauungsvorschriften vom 02.10.1968 i.d.F. der 2. Änderung vom 23.09.1992.
2. Der Zeichnerische Teil vom 20.07.1967, i.d.F. der Änderung vom 13.06.1980.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 30.04.2003:

1. wird der Zeichnerische Teil durch ein Deckblätter ergänzt,
2. werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung eigene Bebauungsvorschriften erstellt mit folgenden Ergänzungen:
  - a) in § 8; „Nr. 3 Die Firsthöhe der Gebäude (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Firstziegel) darf maximal 11,0 m betragen.“



- b) in § 9: Festsetzung der Bezugspunkte für die Traufhöhe von Nebengebäuden und Garagen „von Oberkante eingeebnetes Gelände bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut“.
- c) „§ 11 Bodenschutz: Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern.“

Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierung) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andemorts auf Schwermetalle zu untersuchen.

Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen.

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbefastetem Boden zu überdecken.“

- d) „§ 18 Hinweis zu Pflanzmaßnahmen: Entlang des verlegten Wassergrabens wird die Pflanzung von vier Roterlen und Weidebüschen in gruppenweiser Anordnung empfohlen.“
3. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung eigene örtliche Bauvorschriften erstellt (§§ 12 – 16) mit Änderung der zulässigen Dachneigung in § 13 Nr.2 (20° bis 48°).

### § 3

#### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
  - a) "Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)  
i.d.F. der 3. Änderung vom 30.04.2003
  - b) "Bebauungsvorschriften"  
i.d.F. der 2. Änderung vom 23.09.1992
  - c) "Stellplatzsatzung" vom 22.05.1996
  - d) "Bebauungsvorschriften" für den Bereich  
der 3. Änderung vom 30.04.2003
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen "Zeichnerischen Teil"  
i.d.F. der 3. Änderung vom 30.04.2003

- b). gemeinsamen "textlichen Festsetzungen", bestehend aus den planungsrechtlichen Vorschriften und den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung

vom 30.04.2003

3. Beigefügt sind:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| a) Begründung                       | vom 20.07.1967 |
| b) Begründung zur 1. Änderung       | vom 15.08.1980 |
| c) Begründung zur 2. Änderung       | vom 23.09.1982 |
| d) Begründung zur 3. Änderung       | vom 30.04.2003 |
| e) Begründung zur Stellplatzsatzung | vom 22.05.1996 |

§ 4

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

**Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V. mit § 10 BauGB in Kraft.

Stadl Staufen, den...30.04.2003

*de. Jamin*  
Bürgermeister



**Bebauungsvorschriften – schriftliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan "Schießrainmatten" der Stadt Staufen mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schießrainmatten" für den Geltungsbereich der 3. Änderung.

Ergänzungen zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

**A. Planungsrechtlichen Festsetzungen****I. Art der baulichen Nutzung****§ 1****Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

**§ 2****Ausnahmen**

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

**§ 3****Neben- und Versorgungsanlagen**

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

**II. Maß der baulichen Nutzung****§ 4****Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- |    |                            |               |
|----|----------------------------|---------------|
| a) | Der Zahl der Vollgeschosse | (§ 18 BauNVO) |
| b) | der Grundfläche            | (§ 19 BauNVO) |
| c) | der Geschoßfläche          | (§ 20 BauNVO) |

## § 5

**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

1. Die Festsetzungen
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
 erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche gegeben ist. Deshalb sollten 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.

## § 6

**Bauweise und Firstrichtung**

1. Es werden als Bauweise festgesetzt:
  - a) die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
  - b) die besondere (abweichende) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, welche im Prinzip der offenen Bauweise entspricht, aber reine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.
2. Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sind Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

## § 7

**Überbaubare Grundstücksfläche**

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

## § 8

**Gebäudehöhen**

1. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe maximal 6,20 m betragen.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist niedriger zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.
3. Die Firsthöhe der Gebäude (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Firstziegel) darf maximal 11,0 m betragen.

**§ 9****Nebengebäude und Garagen**

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe (gemessen von Oberkante eingeebnetes Gelände bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf höchstens 3,50 m betragen.

**§ 10****Entwässerung**

1. Alle häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
2. Vor Baubeginn ist beim Stadtbauamt Staufien ein Gesuch für die Grundstücksentwässerung einzureichen.

**§ 11****Bodenschutz**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern.

Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierung) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andemorts auf Schwermetalle zu untersuchen.

Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen.

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

## B. Örtliche Bauvorschriften

### § 12

#### Fenster, Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, gelten für die Fenster, Grenz- und Gebäudeabstände die §§ 6 – 8 der Landesbauordnung.

### § 13

#### Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 11,00 m betragen. Hausgruppen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.
2. Die Dachneigung muß mindestens 20° bis 48° betragen.
3. 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 Stirnseite 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.
4. Speziell für Schleppegauben gilt zusätzlich:
  - a) Ihre Gesamtlänge dürfen max. 50% jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
  - b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.
5. Speziell für Giebelgauben gilt zusätzlich:
  - a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
  - b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
6. Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzlich:
  - a) Ihre Gesamtlänge, 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°.
7. Rechtwinklige 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.
8. Für Dacheinschnitte (offener Balkon usw.) gilt Abs. 5 und 6a entsprechend.

#### § 14

##### Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit ebener Hinterfüllung mit Hakenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.  
Die Gesamthöhe sonstiger Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, insbesondere an Straßeneinmündungen und Kreuzungen.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedungen ist nicht gestattet.

#### § 15

##### Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Gelände- verhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbar- grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Einfahrten und Abstellplätze müssen geplant und befestigt werden.

## § 16

**Stellplatznachweis**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet (z.B. drei Wohnungen à 1,5 Stellplätze = 5 Stellplätze).

Als Ausnahme wird bei kleineren Wohnungen, mit einer Wohnfläche bis zu 35 m<sup>2</sup>, die Stellplatzverpflichtung auf 1,0 Stellplätze festgesetzt.

**C. Hinweise**

## § 17

**Hinweise zum Denkmalschutz**


1. Das Gebäude „ehemalige Hug'sche Mühle“ auf Grundstück Flst. Nr. 2643 und das Wegekreuz an der Albert - Hugard - Straße sind Kulturdenkmale.
2. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## § 18

**Hinweis zu Pflanzmaßnahmen**

Entlang des verlegten Wassergrabens wird die Pflanzung von vier Roterlen und Weidebüschen in gruppenweiser Anordnung empfohlen.

Stadt Staufen, den 30.04.2003.....

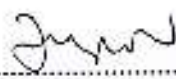
  
.....  
Benitz, Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen

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

, den 30.04.2003

  
.....  
Allgayer