

Stadt Staufen im Breisgau

Einbeziehungssatzung und Örtliche Bauvorschriften „Auf der Insel“

Satzung, Planzeichnung, Planungsrechtliche
Festsetzungen und Begründung

Stand: Satzung
26.09.2012



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

- über a) **die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn**
- über b) **die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen im Breisgau hat am 26.09.2012

- a) gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68) die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn, sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn, als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn wird abgerundet. Durch die Satzung werden Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nrn. 178 und 1388 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Gleichzeitig wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ beschlossen. Die Grenzen der Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

- a) Für die Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ sind maßgebend:
- | | |
|---|----------------|
| (1) die Planzeichnung M 1:500 | vom 26.09.2012 |
| (2) die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Abrundungssatzung | vom 26.09.2012 |

Diese sind Bestandteil der Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn.

- b) Für die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ sind maßgebend:
- (1) die gemeinsame Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ vom 26.09.2012
 - (2) die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ vom 26.09.2012

Diese sind Bestandteil der Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn.

- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 26.09.2012

§ 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

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Staufeu im Breisgau, den 26. Sep. 2012


Der Bürgermeister
Michael Benitz



Stadt Staufen im Breisgau

OT Wettelbrunn



Einbeziehungssatzung und örtliche Bauvorschriften "Auf der Insel"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	26.01.2011
Offenlage	14.03.2011 - 13.04.2011
2. Offenlage	18.07.2011 - 17.08.2011
Satzungsbeschluss	26.09.2012
In Kraft getreten am	2 9. Nov. 2012

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. übereinstimmen.

Staufen im Breisgau, den **2 8. Sep. 2012**

M. Benitz
Bürgermeister
Michael Benitz



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Staufen im Breisgau, den **2 9. Nov. 2012**

M. Benitz
Bürgermeister
Michael Benitz



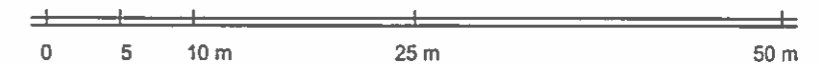
Die Planunterlage nach dem Stand vom 26.09.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten

M. 1 / 500
Im Originalformat (siehe unten)

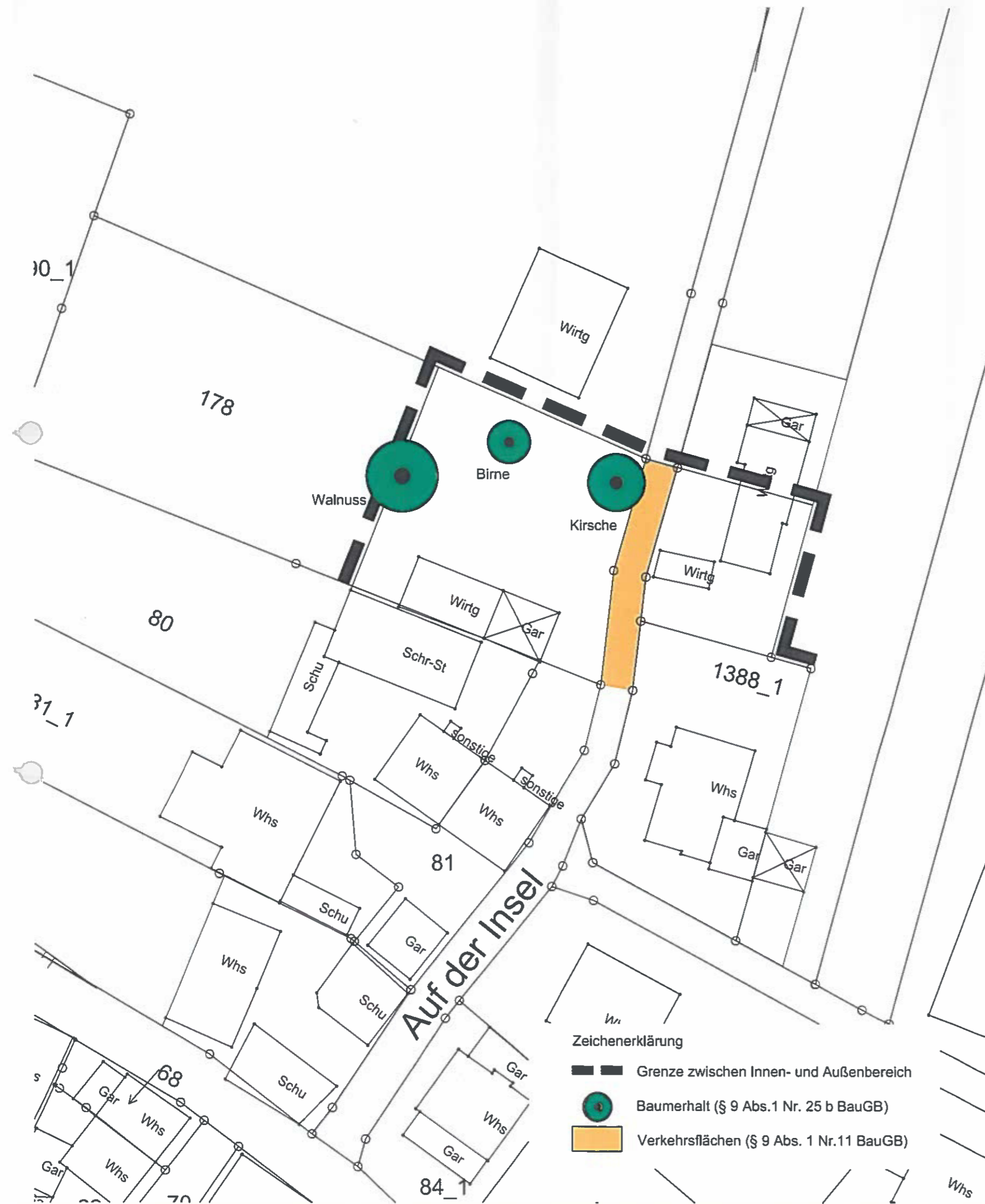
Plandatum: 26.09.2012

Bearbeiter: Schll/Pu
Projekt-Nr: S-10-107
Planformat: 420 x 297



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentoring 1 | 79088 Eielberg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Hinweis: Es gelten die folgenden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung. Ansonsten richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil sind auf den zur Abrundung einbezogenen Grundstücken Flst.Nr. 178 (Teil) und 1388 (Teil) nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

1.1.2 Zulässig sind ferner Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmass wird festgesetzt auf $Z = II$.

1.2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 5,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.3 Die maximale Firsthöhe wird auf 10,0 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 WE je Einzelhaus begrenzt.

1.4 Baumerhalt (§ 9 (1) Nr. 25a/25b und (6) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Dachgestaltung und -eindeckung

2.1.1 Die Hauptdächer sind als reines oder abgewalmtes Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Die Dacheindeckung hat in ein er roten bis braunen Ziegeleindeckung zu erfolgen.

2.1.2 Nebengebäude, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 5°- 45° zu versehen, oder bei einer Neigung von 0°- 5° extensi v zu begrünen.

2.1.3 Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

2.2.1 Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Alternativ ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der bestehenden Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.2.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 vom Januar 2002 zu bemessen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern und gewährleisten, dass insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet wird.

3.2.1 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.

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.

3.2.2 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.

3.3 Landwirtschaft

Im Norden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.4 Telekommunikation

Im genannten Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Die Grundstücke können grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel in diesem Bereich ausreichen oder neue Kabel ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich ein Auftrag zum Anschluss erfolgen an: Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Okenstr. 25-27, 77652 Offenburg.

3.5 Geotechnik

Unter lokaler Auffüllung und Deckschichten stehen als Baugrund vermutlich Schotter an.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Energie Netze GmbH. Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

Stadt Staufen im Breisgau, den **26. Sep. 2012**


Der Bürgermeister
Michael Benitz



fsp.stadtplanung

Familie Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 11, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ und der für diesen Bereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Auf der Insel“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.09.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ sowie die für diesen Bereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Auf der Insel“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 29.11.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 29.11.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



STOS .qs? 3 3



1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 178 in Wettelbrunn beabsichtigt, den östlichen Teil seines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. In diesem Zusammenhang sollen das auf diesem Grundstück vorhandene Wirtschaftsgebäude sowie ein Fahrsilo entfernt werden, da diese baulichen Anlagen nicht mehr benötigt werden. Für das benachbarte Grundstück Flst. Nr. 1388 (Teil) liegt schon seit einiger Zeit eine Voranfrage ebenfalls für den Bau eines Einfamilienhauses vor.

Da beide Grundstücke dem sogenannten nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich zuzuordnen sind, ist eine Bebauung in der jeweils gewünschten Form jedoch nicht zulässig.

Im Vorfeld haben hierzu mit der zuständigen Baurechtsbehörde bereits Gespräche mit dem Ergebnis stattgefunden, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen diese Vorhaben bestehen.

Durch den Erlass einer sogenannten Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB sollen nun die nördlich an den Ortsetter angrenzenden Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nrn. 178 und 1388 in den nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilenden Ortsetter miteinbezogen werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP- pflichtiges Vorhaben begründet wird. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vor.

2 LAGE DES PLANGEBIETS, BESTANDSSITUATION

Die Grundstücke Flst. Nrn. 178 und 1388 liegen am nördlichen Ortsrand vom Ortsteil Wettelbrunn in Staufen. Im Osten bzw. Westen grenzt unmittelbar die Straße „Auf der Insel“ an, von wo auch die Erschließung erfolgt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung umfasst die östliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 178 und die südliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1388. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 178 befinden sich heute ein Fahrsilo sowie ein Wirtschaftsgebäude mit Garage. Die verbleibende Fläche wird als Wiese, die teilweise mit Bäumen bestanden ist genutzt. Im Norden sowie im Süden grenzen weitere Wirtschaftsgebäude an. Der Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 1388 ist heute bereits mit einem Wirtschaftsgebäude mit Garage bebaut.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen–Münstertal ist der Einbeziehungsbereich insgesamt als Mischgebiet dargestellt.

Da das Instrument der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für o.g. Bereich zur Anwendung kommt, ist die Planung jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4 VERFAHREN

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. In dieser Satzung dürfen jedoch nur einzelne planungsrechtliche Regelungen getroffen werden, so dass Baugesuche außer nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

5 VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 34 (5) BauGB kann bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

26.01.2011	Der Gemeinderat von Staufen fasst den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften „Auf der Insel“ im Ortsteil Wettelbrunn.
26.01.2011	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
14.03.2011 bis 13.04.2011	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
29.06.2011	Der Gemeinderat beschließt aufgrund der Änderungen des Planentwurfs die erneute Durchführung der Offenlage.
18.07.2011 bis 17.08.2011	Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
26.09.2012	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebauliche Beurteilung

Die nähere Umgebung des einzubeziehenden Bereichs entlang der Straße „Auf der Insel“ ist heute durch eine Wohnnutzung geprägt und kann daher bauplanungsrechtlich einem Allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden. Insofern fügt sich die künftige Bebauung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in den Siedlungsbestand in sinnvoller Weise ein und bildet so den zukünftigen Siedlungsrand in diesem Bereich von Wettelbrunn.

Entlang der Föhrenbergstraße befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 82 noch ein kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb, der noch im Nebenerwerb, jedoch ohne Viehhaltung bewirtschaftet wird.

Weiter im Osten, in einer Entfernung von ca. 100 m ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 1385 noch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, der im Haupterwerb bewirtschaftet wird und ebenfalls keine Viehhaltung betreibt.

Aufgrund dieser Gesamtsituation ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung keine Konflikte durch diese Betriebe insbesondere durch Lärm- und Geruchsemissionen entstehen und insbesondere gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil sollen auf den zur Abrundung einbezogenen Grundstücken Flst.Nr. 178 (Teil) und 1388 (Teil) nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig sein. Diese Festsetzung wurde getroffen, da zum einen Wohnnutzungen in diesem Bereich ausdrücklich gewünscht sind und zum andern die nähere bauliche Umgebung durch diese Nutzung geprägt ist. Negative städtebaulichen Auswirkungen auf den Gebietsbereich selber und die bauliche Umgebung werden nicht erwartet, so dass insbesondere gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Wohnhauses sowie der baulichen Umgebung, wird im Bereich des zur Abrundung einbezogenen Teil-Grundstücke Flst.Nr. 178 und 1388 nur die Errichtung von Wohngebäuden zugelassen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt. Dabei darf die zulässige Traufhöhe max. 5,0 m und die Firsthöhe max. 10,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes eine angemessene Bebauung in diesem Bereich von Wettelbrunn gesichert werden.

Zulässig sind ferner Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO.

6.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um gerade hier am Ortsrand die Ausnutzung des Grundstücks mit vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird durch diese Festsetzung ebenfalls minimiert, so dass deren Unterbringung auf dem jeweiligen Grundstück gegeben ist.

6.5 Pflanzenerhaltung

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 178 befinden sich ein Kirschbaum, ein Birnbaum und ein Walnussbaum, die aufgrund Ihrer Qualität durch ein Erhaltungsgebot geschützt werden. Das geplante Gebäude ist daher so zu platzieren, dass diese Bäume nicht tangiert werden.

6.6 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Entsprechend der Bestandsbebauung bzw. einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden im Rahmen der Einbeziehungssatzung örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer erlassen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, dass ortstypische Bauformen und Materialien zur Anwendung kommen und sich so die geplanten Vorhaben in die bauliche Umgebung harmonisch einfügen.

6.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Hochwassersituation zu verbessern und zur Entlastung der Kanalisation, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. So ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik auszubilden und zu dimensionieren.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss der bestehenden Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG

Beide Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind bereits durch Wirtschaftsgebäude, Garagen und einem Fahrsilo bebaut. Insofern ist mit keiner weiteren Versiegelung zu rechnen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter Arten und Biotope, das Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima hat das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden, baulichen Nutzungen sowie der geringen Größe nur eine untergeordnete Bedeutung. Über entsprechende Festsetzungen, wie der Erhalt der bestehenden Bäume oder die Festsetzung einer angemessenen Bauweise, können die Eingriffe minimiert werden, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen in diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Gleichzeitig berücksichtigt die Einbeziehungssatzung ausdrücklich den gemäß § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

8 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der beiden Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen ist über die Straße „Auf der Insel“ gesichert. Diese ist jedoch in diesem Bereich noch nicht ausgebaut.

9 FOLGEWIRKUNGEN

Das beabsichtigte Bauvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Folgewirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

10 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind erfüllt, da das Vorhaben kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen.

Stadt Staufen im Breisgau, den **26. Sep. 2012**


Der Bürgermeister
Michael Benitz



fsp.stadtplanung


Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabenring 10, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ und der für diesen Bereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Auf der Insel“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.09.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die Einbeziehungssatzung „Auf der Insel“ sowie die für diesen Bereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Auf der Insel“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 29.11.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 29.11.2012


Michael Benitz
Bürgermeister

