

Durch den Bebauungsplan  
"Schliermatten-Etzmatten III"  
vom 28.05.2008 (Satzung)  
überlagerter Bereich

Ausgefertigt am 05.06.2008

Stadt Staufen *de. Aguin*



**Stadt Staufen i.Br.**  
**Bebauungsplan "Schliermatten-Etzmatten III"**  
**Kennzeichnung Überlagerungsbereich**

M. 1 / 1000  
Im Originalformat

28.05.2008

**fahle**stadtplaner

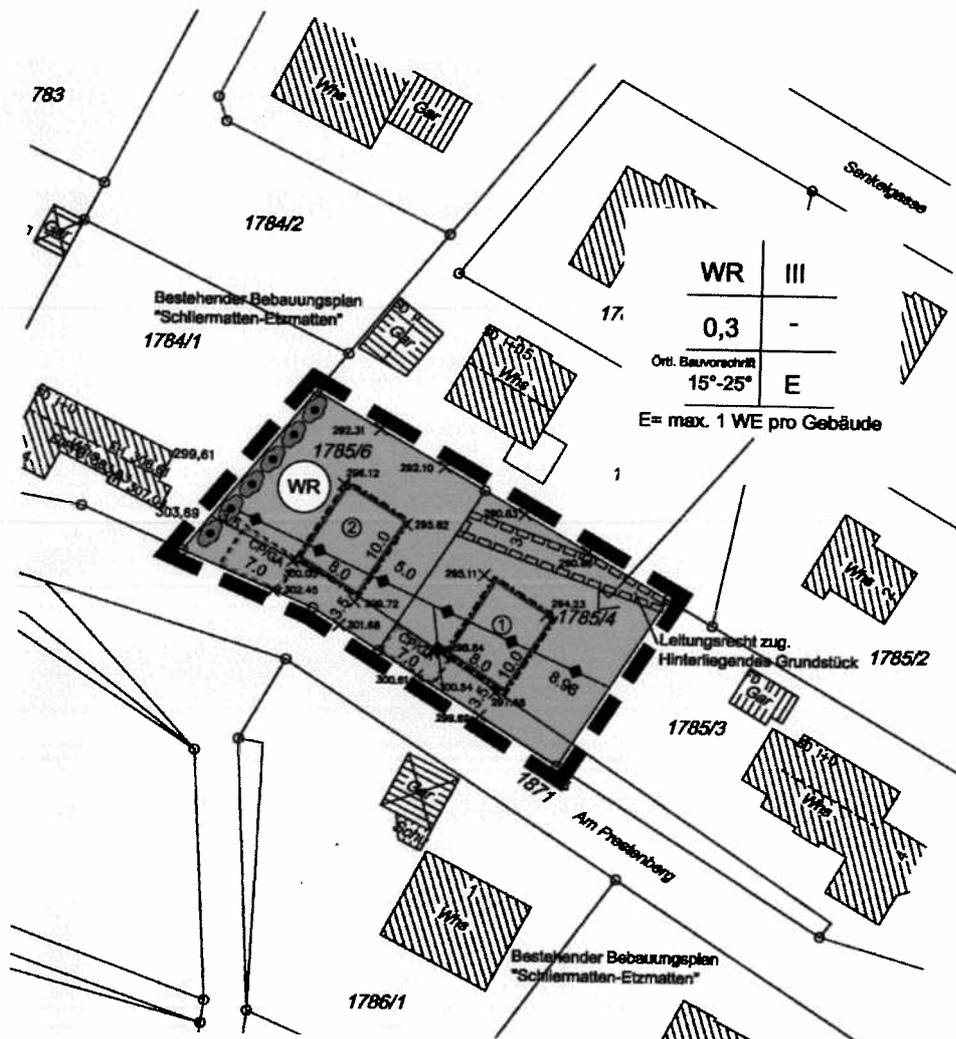
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875 0, Fax 0761/36875 17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

# STADT STAUFEN



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schliermatten-Etzmatten III“

Fassung: Satzung  
Stand: 28.05.2008



### Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung
- 5) Artenschutzrechtliche Beurteilung

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

**SATZUNGEN DER STADT STAUFEN**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**  
**über**

- a) den Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 28.05.2008

- a) den Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 28.05.2008).

Durch den Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“

- wird der bestehende Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1785/4 und 1785/6 überlagert.
- werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) für den Überlagerungsbereich aufgehoben.

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 28.05.2008
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 28.05.2008
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2008
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 28.05.2008
3. Beigefügt ist:
  - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 28.05.2008
  - b) Artenschutzrechtliche Beurteilung Büro faktorgrün vom 09.05.2008

## § 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

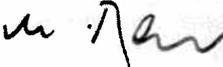
### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig

- tritt der bestehende Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung)
- sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Schliermatten-Etzmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1785/4 und 1785/6 außer Kraft.

Stadt Staufen, den 28.05.2008

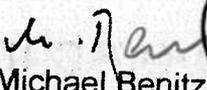
  
Der Bürgermeister



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten III“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.05.2008 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 05.06.2008

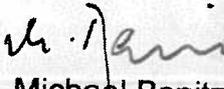
  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 12.06.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 16.06.2008

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

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

#### 1.2.1 **Gebäudehöhen** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die maßgeblichen Traufhöhen werden wie folgt individuell für alle Gebäude (Baufenster) gemessen über NN festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

Baufenster Nr. 1 max. 303,60 m ü.NN

Baufenster Nr. 2 max. 305,50 m ü.NN

1.2.1.2 Die maßgeblichen Gebäudehöhen werden wie folgt individuell für alle Gebäude (Baufenster) gemessen über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante bzw. bei Pultdächern am Pultfirst.

Baufenster Nr. 1 max. 306,50 m ü.NN

Baufenster Nr. 2 max. 308,40 m ü.NN

1.2.1.3 Brüstungen bei Dachterrassen dürfen die jeweilige, maximale Traufhöhe in Ziffer 1.2.1.1 um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.2.1.4 Die Gebäude dürfen talseits maximal mit einer Wandhöhe von 9,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

Auf die Vorschrift über die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen in Ziffer 1.6 wird verwiesen.

- 1.2.1.5 Die Gebäude dürfen bergseits maximal mit einer Wandhöhe von 6,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.  
Auf die Vorschrift über die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen in Ziffer 1.6 wird verwiesen.
- 1.2.2 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
- 1.2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche gilt § 19 (4) BauNVO entsprechend.
- 1.3 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.3.1 Bei der talseitigen, nordöstlichen Baugrenze (Baufenster) ist eine Überschreitung durch Bauteile wie Balkone um bis zu 3 m –horizontal gemessen- zulässig. Ansonsten ist bei den übrigen Baugrenzen (Baufenster) eine Überschreitung durch Bauteile wie Balkone um bis zu 1,50 m und einer maximalen Länge von 5,0 m –horizontal gemessen- zulässig.
- 1.3.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Erker sind bis zu 1,5 m und einer maximalen Länge von 5,0 m –horizontal gemessen- zulässig.
- 1.3.3 Bei der talseitigen, nordöstlichen Baugrenze (Baufenster) ist eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge um bis zu 2,5 m –horizontal gemessen- zulässig. Ansonsten ist bei den übrigen Baugrenzen (Baufenster) eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge um bis zu 1,5 m –horizontal gemessen- zulässig.
- 1.4 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Garagen und Carports sind nur auf den speziell ausgewiesenen Standorten (GA, CP) oder unter Einbeziehung in das Gebäude zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.
- 1.4.2 Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht zulässig.
- 1.5 **Nebengebäude** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP,GA) zulässig. Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster bzw. ausgewiesenen Standorte für Carports und Garagen (CP, GA) zulässig.
- 1.5.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.  
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.6 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 1 WE pro Gebäude begrenzt.

- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe talseits maximal 9,0 m und bergseits maximal 6,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).
- 1.7.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe talseits maximal 9,0 m und bergseits maximal 6,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.8.1 Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche im zeichnerischen Teil, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
- 1.10.1 Pro Grundstück sind mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) und 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenempfehlung und Größe siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.
- 1.10.3 Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil ist der bestehende Gehölzstreifen am westlichen Gebietsrand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dacheindeckung muss in einem rotbraunen bis braunen oder grauen Ton erfolgen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.3 Im obersten Geschoss (Dachgeschoss) ist bergseits eine Dachterrasse mit Flachdach und Brüstung zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig. Diese müssen sich der Dachneigung anpassen (nicht aufgeständert) und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

### 2.2 Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu versehen. Die Dacheindeckung muss in einem rotbraunen bis braunen oder grauen Ton erfolgen. Dächer von Garagen und Carports sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig und extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung kann auch bis zu einer Dachneigung von 25° erfolgen. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

### 2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Das Pflanzen von Nadelgehölzhecken als Einfriedigung mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) ist nicht zulässig.
- 2.3.4 Mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern, dürfen freistehende Mauern, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen („Am Prestenberg) nicht höher als 0,30 m sein.
- 2.3.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

### 2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch

anzulegen und zu unterhalten.

**2.5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen.

HINWEIS: Satellitenantennen sollten farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

**3 HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich 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**

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

3.2.1.1 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.

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

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

3.2.1.4 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.

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

3.2.1.6 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen (Amt 50, Umweltschutz).

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.2.2.1 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).

- 3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3 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.
- 3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Abfallentsorgung**

- 3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### **3.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 55) auszuführen.

### **3.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

- 3.5.1 Aufgrund der bestehenden Hangsituation ist eine mögliche Versickerung nur dann zulässig, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass Dritte (Unterlieger) dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 3.5.2 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen kann das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-

System so zur Versickerung gebracht werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. 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. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

- 3.5.3 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.
- 3.5.4 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 ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
- 3.5.5 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte, Brunnen und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.
- 3.5.6 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen der Stadt Staufen vom 22. Mai 1996.

### **3.7 Energiedienst**

Über das Plangebiet verläuft eine 0,4 kV- Freileitung, die für die Versorgung der umliegenden Gebäude erhalten bleiben muss. Sollten Änderungen der Freileitung während der Bauzeit notwendig sein, ist dies mit zuständigen Sachbearbeiter vom Stützpunkt Staufen Tel. Nr. 07633/92812-6120 abzustimmen. Dasselbe gilt auch für den Anschluss der neu geplanten Gebäude.

### **3.8 Geotechnik/Grundwasser**

Unter Verwitterungsdeckschichten stehen als Baugrund vermutlich Gesteine des Mitteljura an. Aufgrund der Hanglage sowie bestehender Nachbarbebauung wird zur Detailplanung geotechnische Beratung empfohlen.

Im Zuge der empfohlenen geotechnischen Beratung sollten auch grundwasserrelevante Fragen (evtl. Hangwasserzutritte etc.) abgeklärt werden.

### **3.9 Erdgasversorgung**

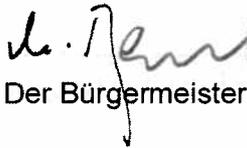
Die Erschließung der betroffenen Grundstücke mit Erdgas kann, bei gegebener Wirtschaftlichkeit, durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend vom Brunnstubenweg sichergestellt werden. Die Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

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

**3.10 Anbringung von Nisthilfen**

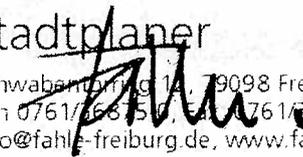
Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Bäume bzw. Gebäude anzubringen.

Stadt Staufen, den 28.05.2008

  
Der Bürgermeister



**fahle**stadtplaner

  
Schwabentorring 14, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-17, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

**Pflanzenliste für Pflanzgebote nach LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

**Bäume und Sträucher für private Grundstücke**

**Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarz-Erle</b>
<b>Betula pendula</b>	<b>Hänge- Birke</b>
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
<b>Populus tremula</b>	<b>Zitterpappel, Espe</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
<b>Quercus petraea</b>	<b>Traubeneiche</b>
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b>Ulmus minor</b>	<b>Feld-Ulme</b>

**Bäume 2. Ordnung:**

<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
Frangula alnus	Faulbaum
<b>Prunus avium</b>	<b>Wildkirsche</b>
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

**Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten**

**Sträucher:**

<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Hasel</b>
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
<b>Euonymus europäus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
<b>Rosa canina</b>	<b>Hundsrose</b>
Rosa rubiginosa	Weinrose
<b>Salix alba</b>	<b>Silber-Weide</b>
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
<b>Salix purpurea</b>	<b>Purpur-Weide</b>
<b>Salix rubens</b>	<b>Fahl-Weide</b>
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 1 PLANUNGSANLASS UND –ZIEL

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1785/4 und 1785/6 im Ortsteil Grunern liegen konkrete Bauvoranfragen vor. Beabsichtigt ist, diese mit jeweils einem Einfamilienhäusern zu bebauen.

Die Grundstücke liegen im Bebauungsplangebiet „Schliermatten-Etzmatten“. Der gleichnamige Bebauungsplan wurde am 30.07.1969 als Satzung beschlossen und erlangte durch Bekanntmachung am 11.09.1969 Rechtskraft.

Da dieser Plan nur ein Baufenster für o.g. Grundstück für eine mögliche Wohnbebauung vorsieht und die planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie Gestaltungsvorschriften aus heutiger Sicht teilweise nicht mehr anwendbar bzw. zu unbestimmt sind, soll dieser Bereich auf aktuelle Rechtsgrundlagen in Form eines eigenständigen Bebauungsplanes gestellt werden.

Dieser soll grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den betreffenden Bereich insbesondere unter verkehrlichen, städtebaulichen, ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln.

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von zwei Einfamilienhäusern
- städtebauliche Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbestand unter Beachtung der topografischen Situation (Hanggelände)
- individueller, gestalterischer Spielraum bei gleichzeitiger Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung
- ökonomische Erschließung mit Anbindung an die bereits bestehende Straße
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich von Grunern an einem Nordosthang und wird begrenzt: Durch die von Südosten nach Nordwesten verlaufende Straße „Am Prestenberg“; Im Südosten durch das Grundstück Flst. Nr. 1785/3; im Nordosten durch das Grundstück Flst. Nr. 1785 und im Nordwesten durch das Grundstück Flst. Nr. 1784/1.

Der Bereich liegt derzeit als Wiesenfläche brach und ist mit einigen, jüngeren Obstbäume und einem Walnussbaum, sowie am westlichen Gebietsrand mit Sträuchern bestanden.

## 3 VERFAHREN

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden wie unten dargelegt geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig

erachtet. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bebauten Innenbereich von Grunern und kann daher grundsätzlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die im Bebauungsplan ermöglichte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 ergibt eine maximal überbaubare Fläche von ca. 287 m<sup>2</sup>.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20 000 m<sup>2</sup>. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und sich im näheren Umkreis des Plangebietes kein FFH-Gebiet befindet.

#### **4 VERFAHRENSABLAUF**

27.02.2008	Der Gemeinderat der Stadt Staufen beschließt den Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der Offenlage.
14.03.2008 bis 14.04.2008	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
28.05.2008	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Schliermatten-Etzmatten III“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

#### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Planung mit der Nutzungszuweisung als Reines Wohngebiet den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes.

**Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:10.000)**



**6 INHALTE DER PLANUNG**

**6.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1785/4 und 1785/6 sollen insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte, neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von zwei freistehenden Einfamilienhäusern zugeführt werden. Dabei ist insbesondere der topografische Geländeverlauf mit einem nach Nordwesten hin steil abfallenden Hanggelände zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Straße „Am Prestenberg“ im Südwesten an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Grunern angebunden.

Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in den bestehenden Siedlungsbestand einfügen.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bzw. der vorgesehenen Nutzung soll das Plangebiet gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) mit den zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die bestehende, topografische Situation des Plangebiets macht differenzierte Höhenfestsetzungen notwendig. Diese werden für die zwei geplanten Gebäude daher individuell über NN festgesetzt.

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen diese bei maximal drei Vollgeschossen bergseits mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m und talseits mit einer Wandhöhe von maximal 9,0 m in Erscheinung treten.

Die Grundflächenzahl von 0,3 entspricht der des bestehenden Bebauungsplanes und wird für diesen Gebietsbereich als angemessen betrachtet.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Einzelbaufenster, max. Trauf- und Firsthöhen das Gebäudevolumen ausreichend definiert ist.

## **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind (siehe Planzeichnung).

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster (Baugrenzen) durch untergeordnete Bauteile bzw. Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge definitiv zu regeln, werden spezifische Festsetzungen hierzu aufgenommen.

## **6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll.

Zur Sicherung unversiegelter Grünflächen und um die Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sicherzustellen, sowie der bestehenden Hanglage, sind Carports und Garagen nur auf den speziell ausgewiesenen Zonen (CP; GA) zulässig. Vor diesen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Aus gleichen Gründen dürfen offene Stellplätze nur bis zur vorderen Baufensterflucht angelegt werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, Stellplätze in das Gebäude zu integrieren.

Zur Sicherung ausreichender Freiflächenanteile zwischen den einzelnen Gebäuden wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder etc. zuzulassen wird bestimmt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m –gemessen ab bestehendem Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme)- zulässig sind.

Für Grenzgebäude gelten dabei die Höhen-, Flächen- und Längenbeschreibungen gem. § 6 LBO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden insgesamt zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

#### **6.6 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet auf max. 1 je Gebäude beschränkt. Gründe hierfür sind, dass zum einen die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen vermieden werden soll und zum anderen die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden müssen.

#### **6.7 Aufschütten und Abgrabungen**

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die bergseitige Fassade maximal 6,0 m und die talseitige Fassade maximal 9,0 m in Erscheinung tritt.

#### **6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Im zeichnerischen Teil ist zur Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers ein 3 m breites Leitungsrecht festgesetzt, das von jeglicher Bebauung, sowie tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist.

### **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **7.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sollen neben „klassischen“ Satteldächern auch Pultdächer ermöglicht werden. Diese sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auszubilden.

Die Dacheindeckung muss in rotbraunen bis braunen oder grauen Tönen erfolgen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind dabei aus ortsgestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb diese im Plangebiet explizit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Orientierung im Zusammenhang mit der Belichtung der Gebäude und nicht zuletzt wegen topografischen Situation, sind im obersten Geschoss bei Pultdächern bergseitige Dachterrassen als Flachdächer zulässig. Dabei darf die Brüstung die maximale Traufhöhe um 1,0 m überschreiten.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind daher generell zugelassen. Diese müssen sich der Dachneigung anpassen (nicht aufgeständert) und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

#### **7.2 Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erzielen, wird für Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden die gleiche maximale Dachneigung wie für Hauptgebäude festgesetzt. Neben der gleichen Farbwahl sind auch extensiv begrünte Dächer zulässig. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

#### **7.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante („Am Prestenberg“), aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebiets-untypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Das Pflanzen von Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben als Einfriedigung ist nicht zulässig. Mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern, dürfen freistehende Mauern entlang der Erschließungsstraße, bezogen auf diese, eine Höhe von maximal 0,30 m erreichen.

Zur Sicherung von Freiflächen und aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

#### **7.4 Außenantennen**

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

### **8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten III“ gilt die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Staufen vom 22.05.1996. Dabei sind für Wohnungen 1,5 Stellplätze und bei kleineren Wohnungen bis zu 35 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz nachzuweisen.

Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet (z.B. 3 Wohnungen mit 1,5 ST = 5 ST).

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte auch in Grunern mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus sollen die bestehenden, öffentlichen Erschließungsstraßen von Stellplätzen möglichst freigehalten werden, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

### **9 VERKEHRSERSCHLIESSUNG, RUHENDER VERKEHR**

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Grunern, erfolgt über die bestehende Wohnstraße „Am Prestenberg“.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von Carports, Garagen und offenen Stellplätzen mit direkter Zufahrt von dieser Straße nachgewiesen.

## **10 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG**

### **10.1 Allgemein**

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

Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung dann keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 qm handelt. Dies ist bei dem vorliegenden Konzept nicht der Fall. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

### **10.2 Bestandsanalyse**

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich bzw. innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplanes, der bereits eine Baumöglichkeit für ein Wohnhaus vorsieht.

Der Bereich liegt derzeit als Wiesenfläche brach. Eingestreut sind einige jüngere Obstbäume und ein Walnussbaum, die jedoch keine besondere Qualität aufweisen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze hat sich ein Gehölzstreifen mit Schlehe, Nuss u.a. entwickelt, der erhaltenswert ist.

Zum Thema Artenschutz wurde vom Büro faktorgrün in Denzlingen eine entsprechende Beurteilung auf den maßgebenden Grundstücken im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Ergebnis dieser Beurteilung ist, dass durch die geplante Nutzung sich kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) Bundesnaturschutzgesetz ergeben (siehe auch artenschutzrechtliche Beurteilung vom 09.05.2008 im Anhang).

Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, sowie den Menschen sind aufgrund o.g. Ausführungen ebenfalls nicht zu erwarten.

## **11 0,4 KV FREILEITUNG**

Das Plangebiet wird durch eine 0,4 KV- Freileitung tangiert. Im Rahmen der Baumaßnahme werden die geplanten Gebäude in Abstimmung mit dem zuständigen Energieunternehmen an diese Freileitung angeschlossen, so dass eine Stromversorgung gewährleistet ist. Der bestehende Leitungsmast wird in diesem Zusammenhang entsprechend abgebaut bzw. falls notwendig, verlegt.

## **12 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt von den bestehenden Straßen bzw. über private Grundstücke.

## **13 FOLGEWIRKUNGEN**

Durch den geringen Umfang sind durch den Bebauungsplan keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

**14 KOSTEN**

Öffentliche Erschließungskosten fallen keine an.

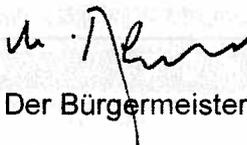
**15 BODENORDNUNG**

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

**16 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Reines Wohngebiet WR ca. 957 m<sup>2</sup>  
(entspricht der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches)

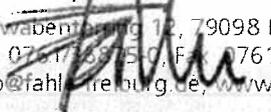
Stadt Staufen, den 28.05.2008

  
Der Bürgermeister



**fahle**stadtplaner

Schwabenstr. 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

  
Der Planverfasser

# ANHANG

---

**Stadt Staufen**

---

**Artenschutzrechtliche Beurteilung einer baulichen Nutzung der Flurstücke  
"Am Prestenberg" Nr. 1785/6 und 1785/4 in Grunern im Zusammenhang mit dem  
Bebauungsplan „Schliermatten/Etzmatten III“**

Denzlingen, den 09.05.2008

**faktorgrün**<sup>e</sup>  
Losert  
Pfaff  
Schütze  
Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95 79211 Denzlingen

Tel.07666/900090

Fax 07666/9000940

## 1. Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

Die unbebaute Untersuchungsfläche liegt am südlichen Ortsrand, jedoch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Baugenehmigung liegt vor. Eine Prüfung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a (3) BauGB (Eingriffsregelung) ist deshalb nicht durchzuführen.

Es ist jedoch zu klären, ob durch das Planungsvorhaben gegen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 42 BNatSchG) verstoßen wird. Liegt ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand vor, sind die Ausnahmevorschriften nach § 43 BNatSchG zu prüfen<sup>1</sup>.

## 2. Prüfung der Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

### 2.1 Methodische Vorgehensweise

Die im Folgenden abzu prüfenden Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG umfassen:

- a) Tötung Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren (§ 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)
- b) Die Entnahme/ Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren bzw. Pflanzenstandorten (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dieser Verbotstatbestand tritt nicht ein, soweit für die lokale Population die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- c) Erhebliche Störung von Tieren zu bestimmten Zeiten, soweit sich dadurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ergibt (§ 42 Abs. 1 Nr. 2: BNatSchG).

Die Prüfung ist gemäß § 42 (5) BNatSchG ausschließlich für diejenigen besonders und streng geschützten Arten durchzuführen, die nach europäischem Recht geschützt sind. Dies sind alle europäischen Vogelarten und diejenigen Arten, die nach Anhang VI der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) geschützt sind.

Im Folgenden wird geprüft ob die Arten nach europäischem Recht im Gebiet auftreten und ob durch das Bauvorhaben ein Verbotstatbestand ausgelöst wird.

### 2.2 Prüfung der Auswirkungen

#### Zustand der Fläche

Die Fläche befindet sich in einer sehr steilen, nordexponierten Hanglage und wird vollständig von einer Glatthaferwiese eingenommen. Außer einem buschartigen Obstbaum-Wildling von ca. 4 m Höhe sind keine nennenswerten Gehölze vorhanden. An die Untersuchungsfläche angrenzend befinden sich gehölzreiche Hausgärten mit Ziergehölzen (u.a. Lärche, Flieder, Strauchrosen), Obstbäumen mittlerer Größe und eine Thujahecke.

Die Glatthaferwiese weist eine mittlere Vegetationsdichte auf. Pflanzenarten wie *Kleiner Wiesenknopf* und *Rotschwengel* weisen auf die nur mäßige (vorherige) Nutzungsintensität hin, Obergräser (Glatthafer, Knäulgras) herrschen jedoch vor und lassen keine Einstufung als Extensivwiese i.e.S. zu.

---

<sup>1</sup> Ausnahmевorschriften gemäß § 43 BNatSchG: Soweit 1. zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses vorliegen, 2. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population einer Art zu erwarten ist und 3. zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, liegen die Voraussetzung für eine Ausnahme vor.

**Vorkommen von nach europäischem Recht geschützten Arten**

Es liegen Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Arten vor, die sich in zwei Kategorien aufteilen lassen.

1. Nach deutschem Recht besonders geschützte Arten: Blindschleiche, Schlüsselblume. Da diese Arten nach deutschem Recht nicht aber nach europäischem Recht geschützt sind, spielen sie für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG keine Rolle. Beide Arten wären im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung findet hier jedoch keine Anwendung.
2. Nach europäischem Recht besonders geschützte Arten. Es liegt ein Hinweis für das Vorkommen des Grauspechts vor. Als weitere Arten konnten beim vor-Ort-Termin des Verfassers (08.05.2008) in den Gehölzbeständen der unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücken erfasst werden: Turmfalke, Buntspecht, Kohlmeise. Nicht nachgewiesene aber vermutlich in der Fläche auftretende Art: Zauneidechse

**Betroffenheit der nach europäischem Recht geschützten Arten**

Durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Abtrag der Vegetation und des Oberbodens, Lärmemissionen) und die nachfolgende Wohnnutzung (Störreize durch normale Wohnnutzung, Schall-, Lichtemissionen) ergibt sich folgende Betroffenheit für die nach europäischem Recht geschützten Arten:

Legende zu nachfolgenden Tabelle:      — nein      × ja

Prüfung Vorhabenswirkung:

a) Tötung Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren (§ 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)  
 b) Die Entnahme/ Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten  
 c) Erhebliche Störung von Tieren zu bestimmten Zeiten

Art	Prüfung Vorhabenswirkung			Erläuterung	Beeinträchtigung ?
	a) Tötung	b) Zerstörung	c) Störung		
Grauspecht	—	—	—	Keine Tötung/ Verletzung von Individuen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht betroffen. Störungswirkung irrelevant, da für den Grauspecht die Fläche aus 2 Gründen von nachrangiger Bedeutung ist: 1. Fläche in Randlage des Gesamtreviers (Grauspecht = Art des Waldrandes), 2. Innerhalb des Gesamtreviers (grob 300 ha) stellt die Vorhabensfläche ein quantitativ nachrangiges Nahrungshabitat dar.	keine
Turmfalke	—	—	—	Keine Tötung Verletzung von Individuen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht beschädigt oder zerstört. Störungswirkung irrelevant, da Turmfalke ein Kulturfolger ist. Die Art besitzt einen Nistplatz auf dem Nachbargrundstück. Die übliche Wohnnutzung stört die Art hier nicht. Baubedingte Wirkungen auf dem Vorhabensgrundstück werden nicht zur Vergrämung führen.	keine

Art	Prüfung Vorhabenswirkung			Erläuterung	Beeinträchtigung ?
	a) Tötung	b) Zerstörung	c) Störung		
Buntspecht, Kohlmeise, weitere Vogelarten	—	x	—	Keine Tötung/ Verletzung von Individuen. Störungswirkung für die hier genannten Arten sowie für weitere potenziell hier vorkommende Arten ist irrelevant (alle hier vorkommenden Arten sind Kulturfolger). Durch Beseitigung des buschartigen Obstbaum-Wildlings kann ein Verlust einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte eintreten. Die kann jedoch max. ein Brutpaar treffen. In den angrenzenden Hausgärten sind Ersatzflächen zum Ausweichen gegeben. Betroffen sein können zudem ausschließlich lokal verbreitete Vogelarten mit entsprechend stabilen Populationen. Der vorhabensbedingte Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. eines Brutpaares im Plangebiet kann nicht zu einer deutlichen Schwächung der lokalen Population führen.	keine
Zauneidechse	—	x	—	Durch das Vorhaben werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört. Die südlich angrenzenden Flächen (Feldgehölz, Obstbaumweide, Rebfluren) sind aufgrund ihrer Vegetationsstruktur und ihrer stärkern Besonnung (Süd- Westhänge) als Lebensraum besser geeignet und weisen zudem einen großen Flächenumfang auf. Da somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin in hohem Umfang gegeben sind, wird der Verlust des Baugrundstücks nicht zu einer deutlichen Schwächung der lokalen Population führen.	keine

**Fazit**

Durch die bauliche Nutzung der Grundstücke Nr. 1785/6 und 1785/4 ergibt sich kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) Bundesnaturschutzgesetz.

Denzlingen, den 09.05.2008

faktorgruen,  
Eric Lippe, Landschaftsarchitekt