

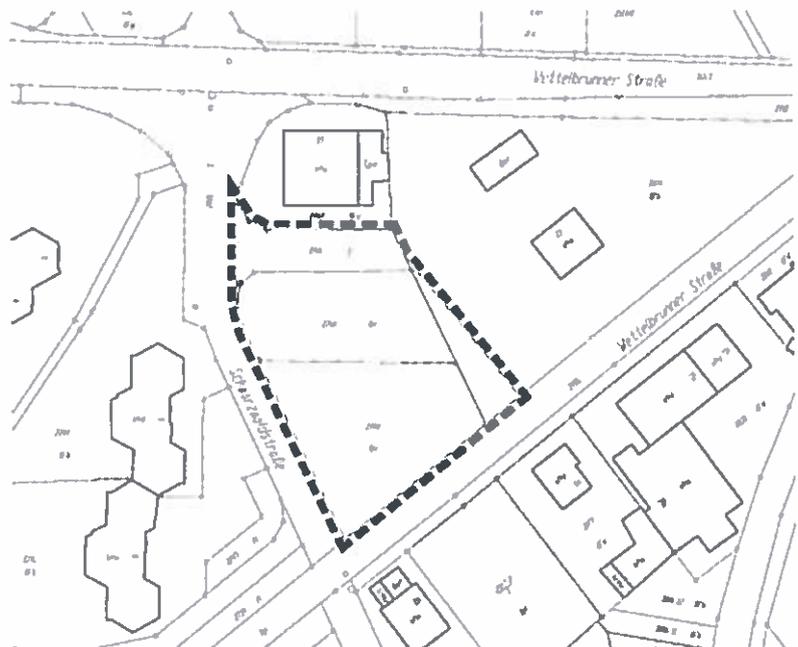
Stadt Staufen i. Br.



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwarzwaldstraße“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung  
Fachgutachten

Stand: 25.09.2019  
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mb8  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN DER STADT STAUFEN I. BR.**

über

- a) den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i. Br. hat am 25.09.2019

- a) den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 25.09.2019).

Durch den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ wird der Bebauungsplan „Falkenstein I“ mit Rechtskraft vom 15.06.1970 überlagert.

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 25.09.2019
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 25.09.2019
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2019
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 25.09.2019
  
3. Beigefügt ist:
  - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 25.09.2019
  - b) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in der Fassung vom Januar 2018 (verfasst vom Büro IFÖ Juliane Prinz)
  - c) Lärmprognose in der Fassung vom 12.12.2017 (verfasst vom Büro Dr. Jans)
  - d) Geotechnisch-hydrologisches Gutachten in der Fassung vom 10.01.2018 (verfasst vom Geotechnischen Institut)
  - e) Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen in der Fassung vom 15.11.2017 (verfasst von UXO PRO Consult)

## § 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. Durch den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ wird der Bebauungsplan „Falkenstein I“ mit Rechtskraft vom 15.06.1970 überlagert.

Staufen i. Br., den 21.10.2019

Michael Benitz,  
Bürgermeister



**Ausfertigungsvermerk:**

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

Staufen im Breisgau, den 21.10.2019

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt Nr. 43 vom 24.10.2019.

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 24.10.2019 in Kraft getreten.

Staufen im Breisgau, den 24.10.2019

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe)
- und der maximalen Zahl der Vollgeschosse.

### **1.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

- 1.3.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

- 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- 1.4.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der Oberkante der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Straße (Oberkante der Schwarzwaldstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) und dem obersten Punkt des Daches gemessen.
- 1.4.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.6.2 Kellerschächte dürfen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 2,0 m sind.
- 1.7 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Tiefgaragen und Fahrradstellplätze sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Tiefgaragen dürfen maximal 0,50 m – gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße – hinausragen.
- 1.7.3 Oberirdische PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Zone (ST) zulässig.
- 1.7.4 Oberirdische PKW-Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zone für Nebenanlagen (NA) sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig; außerhalb sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO dürfen eine Höhe von 3,50 m bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme nicht überschreiten.
- 1.8.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.9.1 Aufschüttungen sind maximal bis zu 0,50 m über der Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
- 1.9.2 Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Abgrabungen sind nur bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss zulässig.
- 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) auszubilden.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.10.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und konzentriert abstrahlt. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (LED-Leuchten) zu verwenden.
- 1.10.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 30 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Wege-, Platzflächen und Terrassen etc.
- 1.10.5 Geschosse, die unterhalb des höchsten, ermittelten Grundwasserstandes (HHGW) inkl. Sicherheitszuschlag von 281,55 m ü. NN ausgebildet werden, müssen zum Schutz des Grundwassers wasserdicht und auftriebssicher („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden.
- 1.10.6 Gründungen, die unter dem ermittelten, mittleren Grundwasserhöchststand (MHGW) von 280,74 m ü. NN liegen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten oder Bohrpfähle tiefer gegründet werden.
- 1.11 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Hauptdächer sind als Flach-/ flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° auszuführen.
- 2.1.2 Die Dächer sind auf mindestens 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.3 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.4.3 zulässig.

### **2.2 Dächer der Nebengebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen und als Gründächer extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

### **2.3 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken - mit Ausnahme von Eiben - sind nicht zulässig.

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

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

## **2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.2 Artenschutz**

3.2.1 Um eine Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und der Beginn von Bau- und Abrissarbeiten nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

3.2.2 Sollte die Baufeldräumung innerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden, muss nachgewiesen werden, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

### **3.3 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991, zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.3.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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, sowie Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### 3.3.2 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.

### 3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Neuenburg-Formation) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.5 Kabel der ED Netze

Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de>.

Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in 79227 Schallstadt, Fischerinsel 6 ab. Ansprechpartner ist Uwe Hassler. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6127, Faxnummer 07623 92-6129 oder per Mail an [Uwe.Hassler@ednetze.de](mailto:Uwe.Hassler@ednetze.de).

Das Plangebiet können wir aus dem Ortsnetz versorgen. Wenn Sie bei den Bauarbeiten etwas an unseren Anlagen ändern müssen, melden Sie das bitte rechtzeitig an die ED Netze GmbH. Die Netzpacht endet am 31. Dezember 2018.

### 3.6 Anordnung von Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### 3.7 Rettungswege

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Stadt Staufen i. Br., den 21.10.2019



Michael Benitz  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761736875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Stadt Staufen i.Br., den 21.10.2019

  
Michael Benitz  
Bürgermeister 

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 24.10.2019

Stadt Staufen i.Br., den 24.10.2019

  
Michael Benitz  
Bürgermeister 

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage / Geltungsbereich.....	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bestehende Bebauungspläne .....	5
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1	Verfahrensart.....	6
3.2	Umweltbelange .....	7
3.3	Verfahrensablauf .....	7
<b>4</b>	<b>Planerische Konzeption.....</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebau / Nutzung .....	8
4.2	Erschließung.....	8
<b>5</b>	<b>Klimaneutrale Kommune .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	11
6.5	Nebenanlagen .....	12
6.6	Erschließung.....	12
6.7	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
6.8	Baumpflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
6.9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	13
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
7.1	Dächer der Hauptgebäude.....	13
7.2	Dächer der Nebengebäude.....	13
7.3	Einfriedigungen / Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	13
7.4	Außenantennen .....	14
7.5	Stellplatzverpflichtung .....	14
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>

---

8.1	Bestandssituation .....	14
8.2	Umweltauswirkungen.....	14
<b>9</b>	<b>Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange.....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Lärmschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Geotechnisches-Hydrogeologisches Gutachten.....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern .....</b>	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>17</b>
<b>16</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>18</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Derzeit besteht in Staufen i.Br. eine sehr große Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Um dieser Nachfrager gerecht zu werden, plant die Stadt Staufen i. Br. nun, im Bereich „Falkenstein“ ein entsprechendes Gebäude zu errichten. Als Bauträger fungiert eine Baugenossenschaft, welche auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus eine jahrzehntelange Erfahrung aufweisen kann.

Das im bebauten Innenbereich liegende Gebiet mit einer Größe von ca. 0,3 ha, grenzt unmittelbar an die „Wettelbrunner Straße“ bzw. „Schwarzwaldstraße“ an. Es weist ein großes Standortpotential auf, da die historische Stadtmitte fußläufig gut zu erreichen ist und darüber hinaus kurze Wege zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Einkaufsmärkte und der S-Bahnhaltestelle Staufen- Münstertal bestehen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücken Flst. Nrn. 2074 (teilweise), 2746, 2748 und 2749 und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falkenstein I“ mit Rechtskraft vom 15.06.1970. Dieser Bebauungsplan sieht für o.g. Grundstücke neben einer Verkehrsfläche als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet mit zwei Punkthäusern und maximal drei Geschossen vor. Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gegenüber der vorgesehenen Planung erheblich abweichen und zudem teilweise nicht mehr anwendbar sind, wird die geplante Wohnbebauung in Form eines eigenständigen Bebauungsplans „Schwarzwaldstraße“ nach den aktuellen Rechtsgrundlagen und Erkenntnissen planungsrechtlich gesichert.

An der Ecke Schwarzwaldstraße/Wettelbrunner Straße grenzt unmittelbar das Grundstück Flst. Nr. 2747 an, das mit einem Wohngebäude im Geschossbau bereits bebaut ist und über das Straßengrundstück Flst. Nr. 2746 erschlossen wird.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2074 befindet sich derzeit ein historisches Wohngebäude mit Nebengebäude bzw. Garage. Diese Gebäude sind jeweils durch ein Baufenster in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Für die beiden übrigen, bisher nicht bebauten Grundstücke (Flst. Nrn. 2748 und 2749), sieht der Bebauungsplan jeweils ein grundstücksbezogenes Baufenster vor.

Diese, nach heutigen Maßstäben sehr geringe bauliche Ausnutzbarkeit, stellt für diesen innerstädtischen Standort aus städtebaulicher Sicht insgesamt eine unbefriedigende Situation dar.

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik plant die Stadt Staufen i.Br. deshalb, dieses Areal städtebaulich neu zu ordnen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer für den Standort angemessenen Bebauung im günstigen Mietwohnbau zuzuführen.

Hieraus ergeben sich folgende Einzelziele:

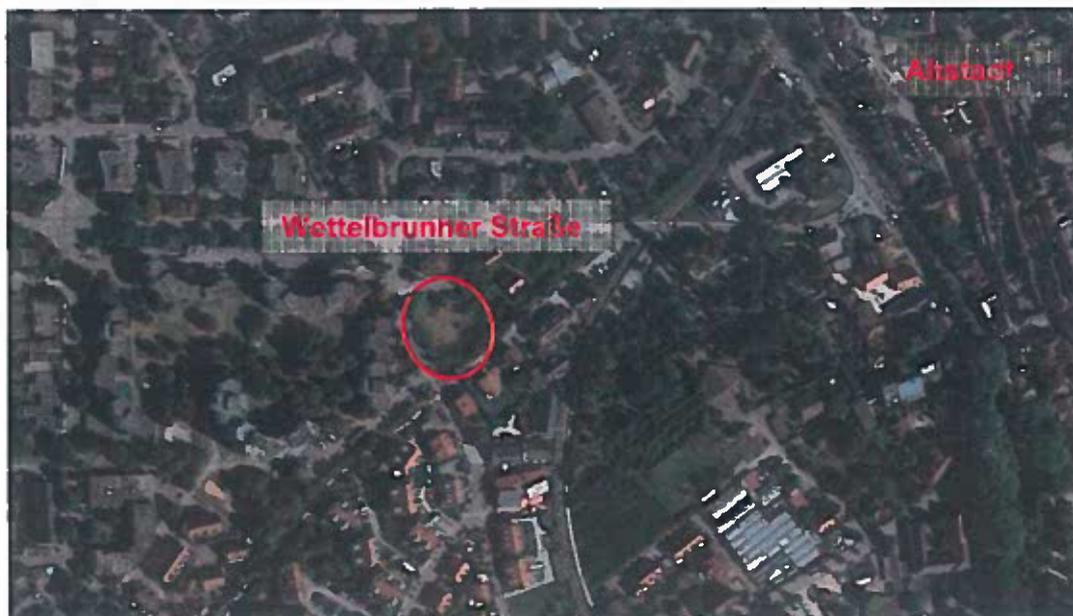
- Schaffung von sozial verträglichem Wohnraum im Geschossbau
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Schwarzwaldstraße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine stadtbildgerechte Neubebauung
- Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen

- Berücksichtigung möglicher Lärmemissionen durch die bestehenden Straßen und die östlich vorbeiführende Münstertalbahn

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll der vorliegende Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Siehe hierzu Ziffer 2.4.1.

## 1.2 Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich westlich der historischen Altstadt von Staufen i.Br. und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2074 (teilweise), 2746, 2748 und 2749. Es wird begrenzt: Im Süden durch die Wettelbrunner Straße (L 129), im Westen durch die Schwarzwaldstraße, im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 2074 und im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 2747, auf welchem bereits ein Wohngebäude steht.



Auszug Luftbild (Plangebiet rot umkreist)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

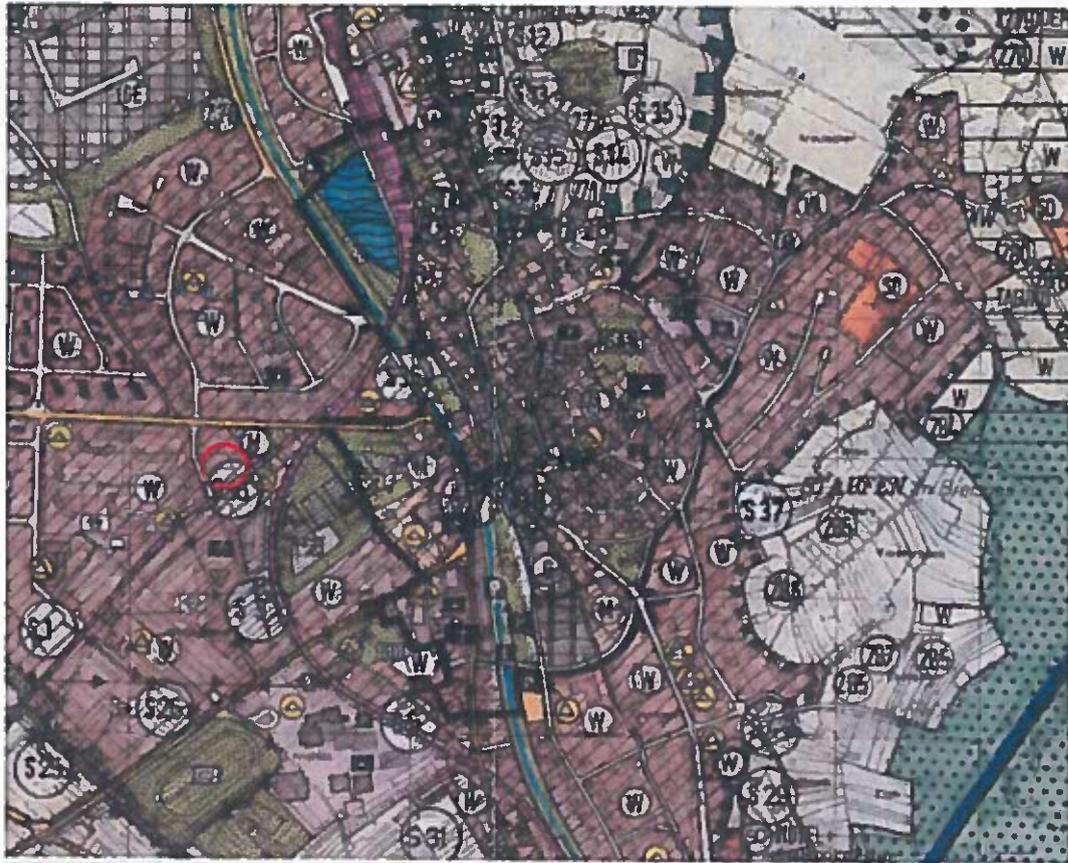
### 2.1 Ziele der Raumordnung

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Rechtskraft von September 2017 sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeveraltungsverbands Staufen - Münstertal vom 19.01.1999 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

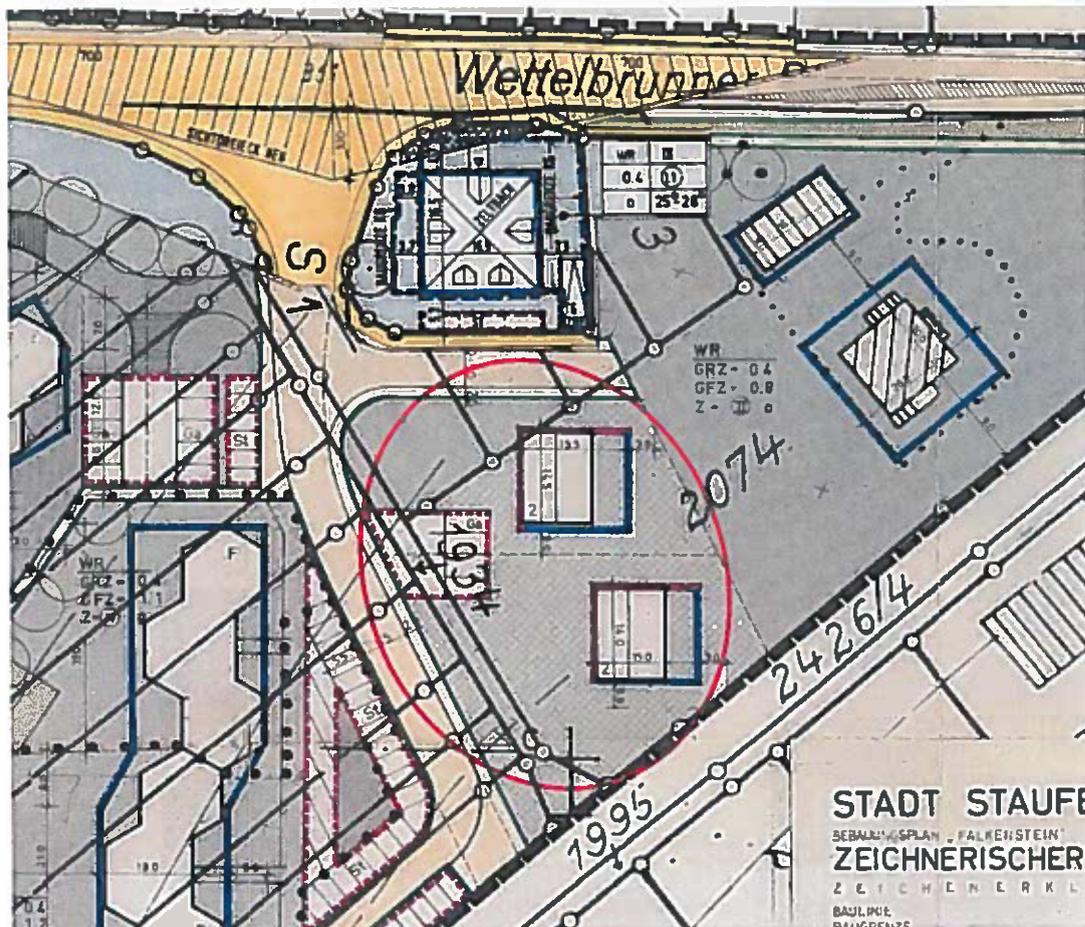
Da im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, kann der Bebauungsplan aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Auszug Wirksamer Flächennutzungsplan von 1999 (Plangebiet rot umkreist)

### 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet liegt der Bebauungsplan „Falkenstein I“ mit Rechtskraft vom 15.06.1970 vor. Dieser wird durch vorliegenden Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ in Teilbereichen überlagert. Dies wird in der Satzung und in der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.



Auszug Bebauungsplan „Falkenstein I“ (Plangebiet rot umkreist)

### 3 VERFAHREN

#### 3.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile befinden.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze weit unterschritten, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von ca. 2.550 m<sup>2</sup> aufweist.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht be-

gründet werden. Auch dies trifft im vorliegenden Fall zu, da durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnbebauung begründet wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten liegen ebenfalls nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist ca. 1,5 km entfernt, das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in ca. 8 km Entfernung.

Es sind im Ergebnis alle Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben.

Auf die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung, die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Dennoch müssen artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Hierzu wurde durch das Büro IFÖ Juliane Prinz eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

### **3.2 Umweltbelange**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Hierzu wurde durch das Büro IFÖ Juliane Prinz eine Relevanzprüfung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange durchgeführt. Im Detail wird auf diese Prüfung verwiesen, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

### **3.3 Verfahrensablauf**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 31.01.2018                 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzwaldstraße“ gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB.   |
| 31.01.2018                 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.  |
| 23.02.2018 –<br>28.03.2018 | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB.  |
| 23.02.2018 –<br>28.03.2018 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.  |
| 23.04.2019 -<br>24.05.2019 | Erneute Beteiligung der der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB.  |
| 25.09.2019                 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahme und beschließt den Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften „Schwarzwaldstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

## **4 PLANERISCHE KONZEPTION**

### **4.1 Städtebau / Nutzung**

In Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung und zur Eingliederung des Neubaus als extensiv begrüntes Flachdachgebäude mit an den Bestand angepasster Höhenentwicklung soll von einer Baugenossenschaft ein Wohngebäude im Bereich Schwarzwald-/ Wettelbrunner Straße realisiert werden.

Geplant ist ein 4-geschossiges Gebäude als Laubengangwohnanlage mit ca. 24 Wohnungen, welche als 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen konzipiert werden. Diese erhalten entsprechende Freisitze oder Balkon mit Südost-/ Südwestausrichtung. In diesem Zusammenhang sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Barrierefreiheit auf vergrößertem Untergeschoss mit Tiefgarage, Fahrradabstellräumen, Mieterkellern und Technikräumen zu berücksichtigen.

### **4.2 Erschließung**

Das Baugrundstück wird von der Schwarzwaldstraße über die bestehende nach Osten führende Stichstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück vorwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage mit ca. 25 Stellplätzen untergebracht. Oberirdisch sind im nördlichen Grundstücksbereich zusätzliche PKW-Stellplätze geplant. Die Tiefgarage mit integriertem Fahrradkeller wird über eine Fahrrampe entlang der östlichen Grundstücksgrenze angefahren.

## **5 KLIMANEUTRALE KOMMUNE**

Die Stadt Staufen i.Br. hat im Jahr 2010 erfolgreich an dem Wettbewerb „Klimaneutrale Kommune“ teilgenommen. Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet insbesondere erneuerbare Energieformen gefördert werden. So sind ausdrücklich die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten wie Solar- und Fotovoltaikanlagen gewünscht.

Des Weiteren soll die Beleuchtung des Straßenraumes mit stromkostensparenden LED-Leuchten erfolgen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bauungsvorschriften aufgenommen.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter der Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Hiermit wird u.a. dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Staufen i.Br., dringend benötigten Wohnraum im günstigen Mietwohnbau zu schaffen, entsprechend Rechnung getragen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des großen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll die innenstadtnahe Lage, Nutzungen mit geringerem Flächenbedarf vorbehalten bleiben. Zudem gehen von diesen flächenintensiven Nutzungen in der Regel Lärmemissionen z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr aus, die zu Konflikten sowohl mit der umgebenden Wohnbebauung als auch mit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet führen können. Anlagen für sportliche Zwecke würden zusätzlich für das Gebiet unverträglichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH).

### Grund- und Geschossflächenzahl

Es wird eine maximale GRZ von 0,4 bei einem grundstücksbezogenen Baufenster festgesetzt, die der Obergrenze nach § 17 BauNVO entspricht und eine effiziente und ressourcenschonende Grundstücksnutzung im Sinne von Innenentwicklung und Nachverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet. Die festgesetzte maximale GRZ entspricht darüber hinaus der Lage des Plangebiets in Innenstadtnähe.

Im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl und der zulässigen Geschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Diese bewegt sich zwar über der zulässigen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet, wird aber an diesem innenstadtnahen Standort und unter Bezugnahme auf die westlich angrenzende verdichtete Bebauung als städtebaulich angemessen erachtet.

Diese Kennziffern berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

### Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl gem. § 17 BauNVO

#### Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. hierzu städtebauliche Gründe vorliegen und
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass (a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und (b) nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Es müssen aber keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Überschreitung erfordern. Durch die Neuregelung des § 17 BauNVO rechtfertigen bereits städtebauliche Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, erfolgt die Abwägung aber auch mit Blick auf die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Erhöhung der GFZ mit besonderer Sorgfalt.

#### Städtebauliche Gründe

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um ein innenstadtnahes und auch durch den ÖPNV gut erschlossenes Grundstück im baulich verdichteten Bestand. Eine städtebauliche Entwicklung und Verdichtung an diesem Standort entspricht dem Prinzip einer ÖPNV-affinen Siedlungsentwicklung. Im Sinne des Flächensparens, der Nachverdichtung und der Verkehrsvermeidung wird eine hohe Dichte grundsätzlich als städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Antwort auf die hier vorliegende Standortbegabung erachtet. Insbesondere weil an diesem Standort angrenzende Freiräume (Straßen, ausreichend Grünbereiche auf benachbarten Grundstücken) gegeben sind.

Im Sinne des Flächensparens sollen die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Nutzflächen in verträglichem Maße ausgeschöpft werden. Die entwickelte hoch-

bauliche Lösung zur Nachverdichtung schafft zusätzlichen Wohnraum, der in Staufen dringend benötigt wird.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückskonfiguration, den im Westen und Süden verlaufenden öffentlichen Straßenräumen und den Grünbereichen auf den benachbarten Grundstücken ausgeglichen. Die Gebäudeanordnung bietet teilweise große Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden und damit gute Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung – sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Gebäude in der Umgebung – zu beeinträchtigen.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere für die betroffene Nachbarschaft wurde im Rahmen der Planung und bei der Festlegung der Abstände und Gebäudehöhen in besonderem Maße berücksichtigt

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Denn das Grundstück ist von ausreichend Grünbeständen umgeben, womit die Verdichtung auf dem Baugrundstück durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Zudem übernimmt die festgesetzte Dachbegrünungsmaßnahme ökologische Funktionen, verbessert den Wasserhaushalt und das Mikroklima.

Die Schaffung von innerstädtischen und ÖPNV-nahen Wohnungsangeboten dient der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen und Verkehrszuwächsen und damit der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen.

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs im Zusammenhang mit Geschosswohnungsbau darf, die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Diese Ausnutzung erscheint insbesondere in diesem Gebietsbereich auch vor dem Hintergrund angemessen, da die Bebauung auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich sinnvoll erachtet wird. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt werden.

#### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung wird anhand der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Es sind maximal vier Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 13,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Schwarzwaldstraße und dem obersten Punkt des Daches. Anhand dieser Festsetzungen wird ein Baukörper realisiert, der zwischen den Höhen der umgebenden Bestandsbebauung vermittelt. Westlich des Plangebiets befinden sich sechs bis zehn-geschossige Geschosswohnungsbauten, östlich des Plangebiets erreichen die Bestandsgebäude

eine Höhe von zwei Geschossen, nördlich steht ein Gebäude mit drei Geschossen und Dach. Darüber hinaus soll der planerischen Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend Rechnung getragen werden.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Damit soll einerseits den Anforderungen an eine energie- und ressourcenschonende, ökologisch verträgliche Energiegewinnung Sorge getragen werden, andererseits soll haustechnische Erfordernisse berücksichtigt werden.

### **6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und um eine angemessene Begrünung und Freiräume zu den benachbarten Grundstücken sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, aber Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Das zugrunde gelegte, hochbauliche Konzept, sieht eine Bebauung im Geschossbau vor, welche sich an die bestehende Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets anlehnt.

Die überbaubare Grundstücksfläche in Form eines grundstücksbezogenen Baufensters wird so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die den Anforderungen einer zeitgemäßen Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht. Kellerschächte dürfen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 2,0 m sind, so dass den Bauherren Spielräume bei der Bauausführung und zugleich ausreichend Belichtungs- sowie Belüftungsmöglichkeiten des Untergeschosses ermöglicht werden.

### **6.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um für den geplanten Geschosswohnungsbau ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, ohne die Freiräumqualität nachhaltig zu beeinträchtigen. Fahrradstellplätze sind ebenfalls generell im allgemeinen Wohngebiet zulässig, um diese umweltfreundliche Form der Mobilität in innenstadtnaher Lage zu fördern. Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 m - gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße - hinausragen, um ein störendes Erscheinungsbild zu vermeiden.

Oberirdische PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Zone (ST) zulässig, so dass diese direkt über die bestehende Stichstraße ökonomisch erschlossen werden können, ohne dabei den durch fahrenden Verkehr auf der „Schwarzwaldstraße“ bzw. „Wettelbrunner“ Straße zu behindern.

Oberirdische PKW-Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da die notwendigen Parkierungsangebote in städtebaulich verträglicher Form unterirdisch und auf hochbaulich nicht in Erscheinung tretenden Stellplätzen bereitgestellt werden können. Ein „Wildwuchs“ an oberirdischen PKW-Garagen und Carports wird somit im Plangebiet auch zum Schutz der umgebenden Wohngebiete unterbunden. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

### **6.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Um eine zu massive Bebauung durch diese Anlagen zu unterbinden, sind Nebengebäude nach § 14 (1) BauNVO nur bis 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. Fläche für Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zone für Nebenanlagen (NA) sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit bis zu 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aus demselben Grund zulässig.

Diese werden auf eine Höhe von maximal 3,50 m beschränkt, so dass diese sich in ihrer hochbaulichen Erscheinung dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind jedoch im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um der Bauherrenschaft sowie den Versorgungsträgern größtmöglich Flexibilität und Spielräume bei der Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

### **6.6 Erschließung**

Die bestehende Stichstraße soll zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg ausgebaut werden. Insofern wird diese auf eine Breite von 5,50 m zurückgebaut. Über diese Straße ist eine ökonomische Erschließung der geplanten Wohnbebauung gesichert. Die Stichstraße kann auch verkehrsberuhigt als Spielstraße ausgeführt werden.

### **6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um die bestehende, weitgehend ebene Geländetopographie nicht zu verändern, sind Aufschüttungen maximal bis zu 0,50 m über der Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Untergeschosse dürfen nicht vollständig abgegraben werden, so dass Untergeschosse nicht zusätzlich hochbaulich in Erscheinung treten. Geringfügige Abgrabungen von Untergeschossen bis 0,80 m – gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) – sollen aber zulässig sein, um dem Bauherren die Möglichkeit zu geben, insbesondere Lichtschächte einzurichten.

### **6.8 Baumpflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, um über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und Regelung von Nebengebäuden hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Grünbereiche der Umgebung sicherzustellen.

Zum Schutz des Grundwassers wird geregelt, dass Stellplatzflächen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen sind.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich zu installieren ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Festsetzungen zu Gebäudegründungen wurden zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

#### **6.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Zufahrt zum Grundstück und der geplanten Tiefgarage soll über den bestehenden Erschließungsstich von Norden erfolgen. Hintergrund ist der, dass entlang der Schwarzwaldstraße ein Fußweg verläuft sowie Parkplätze angeordnet sind und die Wettelbrunner Straße mit Grünstreifen als schmale Wohnstraße ausgebaut ist. Insofern wird entlang dieser Straßen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt.

### **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **7.1 Dächer der Hauptgebäude**

In Anlehnung an die bestehenden Geschosswohnungsbauten westlich des Plangebiets, sind Hauptdächer als Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° auszuführen. Die Bebauung fügt sich damit städtebaulich in die westlich bestehende Dachlandschaft ein. Darüber hinaus bieten Flach- bzw. flachgeneigte Dächer insbesondere die Möglichkeit, eine Dachbegrünung zu realisieren.

Diese wird auf mindestens 80% der Dachflächen festgesetzt. Damit kann ein positiver Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und damit ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung der Kanalisation geleistet werden. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Zudem bietet diese ökologische und klimatische Vorteile. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zulässig, um einer energie- und ressourcenschonende, ökologisch verträgliche Energiegewinnung zu entsprechen.

#### **7.2 Dächer der Nebengebäude**

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Nebengebäude gestalterische Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich an den Festsetzungen bezüglich der Dächer der Hauptgebäude orientieren.

#### **7.3 Einfriedigungen / Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung

von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der Umgebung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

#### **7.4 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

#### **7.5 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. In der Stellplatzsatzung der Stadt Staufen wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Abweichend hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Wohneinheit 1,2 Stellplätze hergestellt werden müssen. Eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung ist aufgrund der Lage des Plangebiets zur Innenstadt und fußläufig erreichbaren Infrastruktureinrichtungen im Gewerbegebiet Gaisgraben gerechtfertigt. Zudem besteht in fußläufiger Entfernung ein ÖPNV-Anschluss zur S-Bahn nach Bad Krozingen bzw. in das Münstertal.

### **8 UMWELTBELANGE**

#### **8.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplangebietes im bebauten Innenbereich, westlich der historischen Altstadt von Staufen i.Br. und wurde bisher als Grünfläche (Garten) genutzt. Der bestehende Bebauungsplan setzt für den aktuellen Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet mit zwei Einzelbaufens-tern und einer Garagenzone fest.

#### **8.2 Umweltauswirkungen**

##### **Schutzgut Boden**

Im Plangebiet ist mit holozänen und pleistozänen Talfüllungen zu rechnen, die sich aus einer +/- 1 m mächtigen, feinkörnigen Deckschicht (toniger Schluff) und den darunterliegenden Kiesen aufbauen.

Für den maßgeblichen Bereich wird durch den bestehenden Bebauungsplan „Falkenstein I“ bereits ein Eingriff mit einer GRZ von 0,4 vorbereitet. Durch die geplante Bebauung mit einer Tiefgarage wird eine geringfügige Mehrversiegelung vorbereitet. Diese ist jedoch von untergeordneter Bedeutung. Grundsätzlich gehen bei einer Neuversiegelung die Bodenstrukturen verloren.

Durch die Lage des Plangebiets im Schwemmfächer des Neumagens ist mit anthropogenen und geologisch bedingten Schwermetallbelastungen zu rechnen, welche in der Regel der Zuordnungsklasse Z 1.1 bis Z 1.2 einzuordnen sind. D.h., dass ein Wiedereinbau an Ort und Stelle uneingeschränkt möglich ist.

Die Untersuchungsergebnisse, die derzeit bekannt sind, stehen einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim Anfallen von nicht verwer-

tungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen. Überschussmassen sind einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung gemäß VVWBoden (Z1.1 bis Z1.2) zuzuführen.

#### **Schutzgut Wasser**

Durch die geplante Bebauung ist gegenüber der bisher möglichen Versiegelung durch den bestehenden Bebauungsplan mit einem zusätzlichen Eingriff zu rechnen, der jedoch von untergeordneter Bedeutung ist.

Grundsätzlich ist in den versiegelten Bereichen eine Grundwasserneubildung nicht mehr möglich. Durch die Anlage von nicht versiegelten Grünbereichen und der Regelung, dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind, kann der Eingriff minimiert werden.

Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Zum Schutz des Grundwassers sind daher entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

#### **Schutzgut Pflanzen/Tiere**

Das Plangebiet besteht aus einer Grünfläche. An der Grenze zur Schwarzwaldstraße ist ein Feldahorn vorhanden. Etliche Bäume wurden als Bauvorbereitungsmaßnahme bereits im letzten Winter gefällt, sie treiben teilweise wieder aus dem Stock aus. Nur die Feldhecke nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung ist zumindest als einreihiger Bestand mit der Bestimmung als Sichtschutz stehen geblieben.

Durch das Büro IFU in Bad Krozingen wurde im Vorfeld des Verfahrens eine im Hinblick auf den Artenschutz eine Relevanzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis bietet das Plangebiet aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und Vegetation nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum für Vögel und Schmetterlinge.

Um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben zu vermeiden wird empfohlen, auch den restlichen Gehölzbestand außerhalb der Vogelschonzeit (1. März bis 30. September) zu entfernen. Sollte die Baufeldräumung innerhalb der Vogelschonzeit durchgeführt werden, muss nachgewiesen werden, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Aufgrund der Artenzusammensetzung der Vegetation ist mit Tagschmetterlingen, die nach BNatSchG streng geschützt sind und solche des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nicht zu rechnen, da für diese Schmetterlingsarten die Raupen-Futterpflanzen fehlen.

Gem. § 13a BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4. BauGB). Insofern ist mit Bezug auf diese Arten hier kein weiterer Prüfungsbedarf gegeben. Auch wird eine separate Ausnahmegenehmigung für diese Arten nicht erforderlich.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich und kann gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans schon jetzt bebaut werden. Vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Durch die geplante Versiegelung ist mit kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen, welche sich jedoch nur lokal auf das Plangebiet selber auswirken können.

Durch die Durchgrünung mit Bäumen und der Begrünung von Dächern kann der Eingriff minimiert werden.

#### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bereits bestehender Bebauung nicht gegeben. Für die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

#### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Wohnbebauung werden keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete und damit den Menschen erwartet. Das Schutzgut Mensch wird ebenfalls nicht durch Schall, der von benachbarten Verkehrsinfrastrukturen wie der Wettelbrunner Straße und der Münstertalbahn ausgeht, beeinträchtigt.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist mit Emissionen durch Lärm, Geruch und Staub zu rechnen, welche sich jedoch nur temporär auf die Nachbargebiete auswirken.

Die Schaffung von sozial adäquatem Wohnraum wird sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Sachstand keine Kultur- und Sachgüter.

### **9 RELEVANZPRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE**

Vom Büro IFÖ Juliane Prinz wurde eine Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange (Stand: Juli 2017) erarbeitet, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstruktur und Vegetation im Bebauungsplangebiet inmitten des westlichen Wohngebiets der Stadt Staufen ist das Untersuchungsgebiet nur sehr eingeschränkt Lebensraum für Vögel und Schmetterlinge.

Um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben zu vermeiden wird empfohlen, auch den restlichen Gehölzbestand außerhalb der Vogelschonzeit (1. März bis 30. September) zu entfernen. Sollte die Baufeldräumung innerhalb der Vogelschonzeit durchgeführt werden, muss nachgewiesen werden, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Aufgrund der Artenzusammensetzung der Vegetation ist mit Tagschmetterlingen, die nach BNatSchG streng geschützt sind und solche des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nicht zu rechnen, da für diese Schmetterlingsarten die Raupen-Futterpflanzen fehlen.

Gem. § 13a BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4. BauGB). Insofern ist mit Bezug auf diese Arten hier kein weiterer Prüfungsbedarf gegeben. Auch wird eine separate Ausnahmegenehmigung für diese Arten nicht erforderlich.

### **10 KAMPFMITTEL**

Vom Büro UXO PRO Consult (Berlin) wurde im November 2017 die Kampfmittelbelastung des Plangebiets untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Aus-

wertung der Luftbildaufnahmen den Verdacht der Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln nicht bestätigt hat.

#### 11 LÄRMSCHUTZ

Vom Büro für Schallschutz Dr. Jans (Ettenheim) wurde im November 2017 eine Lärmprognose bzgl. des von der angrenzenden Wettelbrunner Straße und der Münstertalbahn ausgehenden Schalls durchgeführt. Die Prognose hat ergeben, dass im Freigelände in 2 m Höhe sowie in allen Geschossen innerhalb des Plangebiets die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Lärmprognose wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

#### 12 GEOTECHNISCHES-HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN

Die im Plangebiet vorkommenden Grundwasserstände wurde vom Büro Geotechnisches Büro aus Weil am Rhein ermittelt. Ergebnis dieser Ermittlung ist, dass der mittlere Grundwasserhochstand im Plangebiet bei 280,74 m ü.NN und der höchste Hochwasserstand bei 281,55 m ü.NN liegt. Im Einzelnen wird auf den Bericht vom 10.01.2018 vom Büro Geotechnisches Institut aus Weil am Rhein hingewiesen.

Analog diesen Ergebnissen wird im Plangebiet festgesetzt, dass Geschosse, die unterhalb des höchsten, ermittelten Grundwasserstandes von 281,55 m ü.NN ausgebildet werden, zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden.

Des Weiteren sind Gründungen die unter dem ermittelten, mittleren Grundwasserhochstand von 280,74 m ü.NN liegen, nicht zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten in begründeten Fällen tiefer gegründet werden, wenn die Schadlosigkeit gutachterlich nachgewiesen wird. Die Untersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan entsprechend beigefügt.

#### 13 VER- UND ENTSORGUNG

An das bestehende Leitungsnetz (Wasser, Gas, Breitband, Schmutzwasser, Regenwasser, elektrischer Strom) kann angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasserkonzept wurde zwischen der Stadt Staufen und dem FB 430/440 des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt. Vorgesehen ist, das anfallende Oberflächenwasser über eine extensive Dachbegrünung zurückzuhalten und dann direkt dem Regenwasserkanal in der Wettelbrunner Straße zuzuführen, der mit einem Durchmesser von 100 cm ausreichend dimensioniert ist.

#### 14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.330 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 2550 m <sup>2</sup>

#### 15 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

16 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Stadt Staufen i. Br. getragen.

Stadt Staufen i. Br., den 21.10.2019

  
Michael Benitz,  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Stadt Staufen i.Br., den 21.10.2019

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 24.10.2019

Stadt Staufen i.Br., den 24.10.2019

  
Michael Benitz  
Bürgermeister

