



Stadt Staufen i.Br.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
sAreal Gärtnerei Wiesler%

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 28.10.2015  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

**fsp.**stadtplanung

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

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

#### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe wird für das mit Nr. 7 gekennzeichnete Baufenster (Gebäude mit Satteldach) 7,00 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der der Gehwegoberkante an der Grunerner Straße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster 7,00 m festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe wird für das mit Nr. 2 gekennzeichnete Baufenster 10,00 m festgesetzt.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 17

Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das mit Nr. 5 gekennzeichnete Baufenster 7,60 m festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe wird für das mit Nr. 6 gekennzeichnete Baufenster 10,80 m festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhen der mit Nrn. 1 und 2 sowie 5 und 6 gekennzeichneten Baufenster wird jeweils gemessen zwischen der Gehwegoberkante an der Grunerner Straße und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.3 Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das mit Nr. 3 gekennzeichnete Baufenster 9,50 m festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe wird für das mit Nr. 4 gekennzeichnete Baufenster 12,50 m festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhen der mit Nrn. 3 und 4 gekennzeichneten Baufenster wird jeweils gemessen zwischen der Straßenoberkante und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist der Höhenbezugspunkt im zeichnerischen Teil.

1.2.1.4 Notwendige Terrassen- und Balkonbrüstungen dürfen die jeweilige Höhe baulicher Anlagen . vertikal gemessen- um bis zu 1,20 m überschreiten. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden.

1.2.1.5 Bei den mit A, B und C gekennzeichneten Gebäuden dürfen notwendige Aufzugsschächte die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.2.1.6 Als maximale Firsthöhe wird für das mit Nr. 7 gekennzeichnete Baufenster (Gebäude mit Satteldach) 12,50 m festgesetzt.

Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das mit Nr. 8 gekennzeichnete Baufenster 4,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird jeweils gemessen zwischen der Gehwegoberkante an der Grunerner Straße und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist der Höhenbezugspunkt im zeichnerischen Teil.

### 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze für KFZ (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.3.1 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.3.2 Überdachte KFZ-Stellplätze wie Carports und oberirdische Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Garagen und Carports grundsätzlich zulässig. Diese müssen zum öffentlichen Straßenraum (Gehweg an der Grunerner Straße) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze

1.3.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Tiefgaragenzone (TGA) zulässig.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 17

- 1.4 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.4.1 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern (Dachneigung von 0° bis 5°) wird auf 3,00 m und bei geneigten Dächern auf 4,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.5.1 Bei den mit A, B und C gekennzeichneten Gebäuden dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Erker dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
- 1.5.2 Bei dem mit D gekennzeichneten Gebäude sind Überschreitungen der Baufenster durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker nicht zulässig.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen wird für die mit A und B gekennzeichneten Baufenster (Einzelhäuser) auf maximal 8 Wohnungen und für die mit C gekennzeichneten Baufenster (Einzelhäuser) auf maximal 11 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.
- 1.7 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
- 1.8 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO)
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,5 überschritten werden.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.9.2 Zum Schutz des Grundwassers darf unterhalb des ermittelten mittleren Grundwasserhöchststandes (MGWH) von **285,60 m ü.NN** nicht gegründet werden. Maßgebend hierbei ist die Unterkante Bodenplatte. In den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosses oder Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen.

*HINWEIS: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Druck wasserdichter Baukörper zu erstellen ist.*

1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.9.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Wege-, Platzflächen und Terrassen etc.

**1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)**

1.10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume oder/und hochstämmige Obstbäume und zusätzlich 20 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.10.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

*Hinweis: Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu bepflanzen.*

**1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

1.11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,80 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

1.11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das Abgraben von Untergeschossen bzw. Tiefgaragengeschossen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Tiefgaragenzufahrten.

**1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24)**

1.12.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der schutzwürdige Nutzungen wie Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in den nachfolgenden Plänen angegeben (vgl. Anlagen 6.1 bis 6.4 schalltechnische Untersuchung). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile  $R_{\text{av}}$  res (DIN 4109) eingehalten werden.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für Aufenthaltsräume im Erdgeschoss



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss



Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss



Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für Aufenthaltsräume im 3. Obergeschoss





## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

- 2.1.1 Die mit Nrn. 1 bis 6 gekennzeichneten Baufenster sind als Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 5° herzustellen. Dabei sind die mit Nrn. 2, 4 und 6 gekennzeichneten Baufenster (Hauptdächer) extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.2 Das Hauptdach des mit Nr. 7 gekennzeichneten Gebäudes ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 52° zulässig. Die Dacheindeckung ist als Ziegelddeckung in rotbrauner bis brauner Farbe auszuführen.
- 2.1.3 Das mit Nr. 8 gekennzeichnete Baufenster ist als Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° herzustellen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.5 Bei den mit Nrn. 2, 4 und 6 gekennzeichneten Baufenstern (Hauptdächer) sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Antennen bzw. Satellitenantennen sowie Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik). Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 2.1.6 Bei dem mit Nr. 7 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) darf die Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Antennen bzw. Satellitenantennen.
- 2.1.7 Bei dem mit Nr. 8 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) darf die Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.
- 2.1.8 Bei dem mit Nr. 7 gekennzeichneten Baufenster sind Dacheinschnitte, Negativgauben und Dachaufbauten nicht zulässig. Wiederkehren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Traufe der Wiederkehr darf die Traufe des Hauptgebäudes . vertikal gemessen- nicht überschreiten.

### **2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 20° in einer roten bis braunen oder grauen Dachfarbe herzustellen oder extensiv zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.2.2 Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 m . gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme)- hinausragen.

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

2.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken -mit Ausnahme von Eiben- sind nicht zulässig.

**2.4 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.

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

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen oder einem Retentionskanal zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden sollte soweit wie möglich wieder eingebaut werden. Siehe hierzu auch Ziffer 3.2.3.

### 3.2.3 **Kontaminierter Erdaushub**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Schwemmfächers des Neumagens. Diese Sedimente sind geogen bedingt (historische Bergbautätigkeit im Münstertal) mit erhöhten Schwermetallgehalten belastet. Untersuchungen ergaben Schwermetallgehalte, die bereichsweise, gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden), der Einbaukonfiguration Z 2 zuzuordnen sind. Material der Einbaukonfiguration Z 2 kann in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Oberflächenabdichtung; Grundwasserabstand > 1 m) eingebaut werden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der VwV Boden und nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden, mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen, zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts im Allgemeinen auf die Parameter der VwV Boden zu untersuchen, ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen.

### 3.3 **Regenwassernutzungsanlagen**

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

### 3.4 **Löschwasserversorgung**

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) wird eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Straße ~~sLindengärten%~~ und ~~sGrunerner Straße%~~südlich und westlich des Plangebiets und stellen jeweils eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit zur Verfügung. Damit kann davon ausgegangen werden, dass Anhand der Angaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W405 die Löschwasserversorgung des Plangebiets sichergestellt ist.

### 3.5 **Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### 3.6 **Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann verwiesen.

### **3.7 Bahnbetrieb**

Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe).

Eine Haftung für Schäden oder Beeinträchtigungen irgendwelcher Art, die durch den Bahnbetrieb entstehen können (z.B. durch Erschütterung, Lärm oder Luftverunreinigungen und dgl.) werden nicht übernommen. Dies gilt insbesondere für die erfolgte Elektrifizierung der Strecke mit dem System 1 AG, 15 kV, 16,7 Hz.

### **3.8 Stellplatzverpflichtung**

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Staufen i.Br. vom 22.05.1996. Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Als Ausnahme wird bei kleineren Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 35 m<sup>2</sup> die Stellplatzverpflichtung auf 1,0 Stellplätze festgesetzt.

### **3.9 Rodung von Gehölzen**

Die Rodung von Gehölzen ist im Winterhalbjahr (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

### **3.10 Geotechnik/Geotopschutz**

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismusgeotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

### **3.11 Erdgasversorgung**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Grunerner Straße oder Lindengärten mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. An-

schlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Das Anwesen Grunerer Straße 7 ist mit Erdgas versorgt. Bezüglich des geplanten Abbruchs der bestehenden Gebäudes wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren erforderlich ist.

### **3.12 Breitbandversorgung**

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Es besteht Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

Vorgesehen ist, das Plangebiet mit Glasfasertechnik (FTTC-Erschließung) anzuschließen. Die Inbetriebnahme dieses Hochleistungsnetzes erfolgt im Sommer 2015.

Im Zuge der Leerrohrverlegemaßnahmen und im Vorgriff auf die bevorstehende Bebauung auf dem Areal der Gärtnerei Wiesler wurden in der Grunerer Straße genügend Leerrohrkapazitäten verlegt, um die geplanten Gebäude mit Glasfaser FTTH versorgen zu können.

### **3.13 Telekommunikationstechnische Versorgung**

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

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird voraussichtlich die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich, Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können (Verlegetiefe ca. 60-80 cm ab „Oberkante Straße“ bzw. „Oberkante Gehweg“). Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Telekom und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegearbeiten vorzusehen.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Kordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 3, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

**3.14 Trinkwasserversorgung**

Für die Erschließung des Areals mit Trinkwasser sind verschiedene Anschlüsse vorhanden. Es wird um entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Müllheim Staufen, um Einbeziehung in die Erschließungsplanung sowie um zeitgerechte Abstimmung bezüglich der Realisierung gebeten.


Rückfragen können direkt an den zuständigen Wassermeister unter der Tel. 07633-933224-51 sowie der Mailadresse f-j.fischer@alemannenenergie.de gerichtet werden.

Stadt Staufen i.Br., den **24. Nov. 2015**


Der Bürgermeister  
Michael Benitz

**fsp** stadtplanung

  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Der Planverfasser

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Areal Gärtnerei Wiesler“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.10.2015 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 24.11.2015

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Areal Gärtnerei Wiesler“ und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Gärtnerei Wiesler“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 26.11.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 26.11.2015

  
Michael Benitz  
Bürgermeister





**Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen auf ökologischen Ausgleichs- und Privatflächen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

**Zusammensetzung:**

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

**Bäume für private Grundstücksflächen**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Taxodium distichum	Sumpfyzypresse
Quercus robur sFastigiata%	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Aesculus-Sorten	Kastanien

**Obstbaumarten für private Grundstücke**

Sorbus domestica	Speierling
------------------	------------

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 17 von 17

---

Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

**Sträucher für private Grundstücke (WA)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder