

Stadt
Staufen i.Br.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Richard-Müller-Straße“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Anlagen

Stand: 06.02.2019

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Stadt Staufen i.Br. über

- a) **den Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften „Richard-Müller-Straße“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat am 26.02.2019

- a) den Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung 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, ber. 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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“
ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 06.02.2019).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schießrainmatten“ vom 26.09.1968 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung teilweise überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 06.02.2019
 - b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 06.02.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2019
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 06.02.2019
3. Beigefügt sind
 - a) die Begründung in der Fassung vom 06.02.2019
 - b) die artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro proECO Umweltplanung GmbH in Freiburg vom August 2017
 - c) der geotechnische Bericht vom Büro *FU* Büro Dr. Bliedtner in Ballrechten-Dottingen vom Mai 2016
 - d) die hydrogeologische Untersuchung MHW vom Büro *FU* Büro Dr. Bliedtner in Ballrechten-Dottingen vom 20.03.2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ der Stadt Staufen i.Br. sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schießrainmatten“ vom 26.09.1968 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung teilweise überlagert.

Stadt Staufen i.Br., den 25.03.2019

Der Bürgermeister
Michael Benitz



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79219 Staufen im Breisgau übereinstimmen.

Staufen im Breisgau, den 25.03.2019

Michael Benitz
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt Nr. 13 vom 28.03.2019.

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 28.03.2019 in Kraft getreten.

Staufen im Breisgau, den 28.03.2019

Michael Benitz
Bürgermeister



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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung
 - der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Geschossflächenzahl (GFZ) und
 - der Zahl der Vollgeschosse (Z).
- 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Traufhöhe (TH) für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Gebäude (Baufenster) auf 298,0 m ü.NN und für die mit Nrn. 2 bis 4 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) auf 300,50 m ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.
- 1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Firsthöhe (FH) für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Gebäude auf 302,00 m ü.NN und für die mit Nrn. 2 bis 4 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) auf 303,0 m ü.NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.4 Bei dem mit Nr. 1 gekennzeichnete Gebäude (Baufenster) darf die Traufhöhe durch Dachausbauten wie Gauben, sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren um bis zu 2,0 m überschritten werden.

- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA gilt die offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern (siehe Planeinschrieb).
- 1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Erker als untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Balkone als Bauteile dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.
- 1.4.2 Bei Baugrenzen die nach Süden, Osten und Westen orientiert sind, sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf jedoch nur maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 1.5 KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Zonen (ST / CP / GA) zulässig. Ausgenommen hiervon ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster bzw. Grundstück im Hinblick auf offene, nicht überdachte Stellplätze. Diese sind zulässig zwischen Erschließungsstraße und der rückwärtigen, östlichen Baufensterflucht.
Als Carports gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.6 Nebengebäude (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)**
- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) und den speziell festgesetzten Zonen GA, CP, ST zulässig.
- 1.6.2 Nebengebäude bis 25 m³ Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.3 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und für Doppelhäuser auf maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte (Wohngebäude) beschränkt.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte, öffentliche Weg entlang des Gewerbekanales ist in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterterrassen oder wassergebundene Decke) auszuführen.

- 1.8.3 Im Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtungen zulässig.
- 1.8.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen stattfinden kann.
- 1.8.5 Zum Schutz des Grundwassers, darf unterhalb der im zeichnerischen Teil für jedes Baufenster festgesetzten Einbindetiefe (MHW) nicht gegründet werden.
- 1.8.6 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller, sind auftriebssicher und wasserdicht (z.B. weiße Wanne) auszuführen.
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.9.1 Auf den in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasteten Flächen, sind weder tiefwurzelnde Sträucher noch Bäume zulässig.
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.10.1 Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
Hinweise:
Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.
Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dachneigungen (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Hauptgebäude (Baufenster) wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 52° festgesetzt.
- 2.1.2 Für die mit Nrn. 2 bis 4 gekennzeichneten Hauptgebäude (Baufenster) wird bei einem Einzelhaus bzw. Doppelhaus ein Satteldach (bei Doppelhäuser ein sich über beide Doppelhaushälften erstreckendes Satteldach) bzw. bei Doppelhäusern ein paralleles Satteldach (ein Satteldach pro Doppelhaushälfte) eine Dachneigung von 15° bis 25° festgesetzt.
- 2.1.3 Für Nebengebäude, Carports und Garagen wird eine Dachneigung von 0° bis 25° festgesetzt.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

- 2.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune oder graue, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Zulässig als Eindeckung sind auch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren).
- 2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)

- 2.3.1 Bei dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) sind Dachaufbauten wie Gauben bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.
- 2.3.2 Zwerchgiebel und Wiederkehren sind nur bis zu einer Einzelbreite von 5,0 m zulässig. Deren Traufhöhe darf die tatsächliche Traufhöhe an der Traufseite des Hauptgebäudes um maximal 2,0 m überschreiten.
- 2.3.3 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.3.4 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehren zum First muss

– vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.

- 2.3.5 Bei den mit Nrn. 2 bis 4 gekennzeichneten Gebäuden (Baufenster) sind Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Wiederkehren nicht zulässig.
- 2.3.6 Dacheinschnitte und Negativgauben sind bei allen Gebäuden (Baufenster) nicht zulässig.
- 2.3.7 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen zulässig. Diese dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.
- 2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.1 Freistehende Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen mit Ausnahme von Eiben sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.6 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.6.1 Pro Gebäude sind jeweils nur eine sichtbare Antenne und/oder eine Satellitenantenne zulässig.
- 2.6.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Vorflut bzw. öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/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) 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 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 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, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Geogene Belastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen ergaben hohe Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3.4 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung („Gewerbekanal“) dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

Insbesondere wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

3.5 Artenschutz

Um eine Verletzung oder Tötung von potentiell vorkommenden Arten (Fledermäuse und Vögel) auszuschließen, ist das Freiräumen der Baufläche bzw. ein Gebäudeabriss in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

3.6 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 m² die Stellplatzverpflichtung auf 1,0 Stellplätze festgesetzt.

3.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes 315025 Thermalquelle IV Bad Krozingen in Zone III. Nach dem Feststellungsbeschluss über den Schutzbereich der heißen Quelle auf Gemarkung Krozingen vom 28.12.1914 bzw. der Ergänzung vom 12.02.1935 ist eine besondere Genehmigung nur erforderlich, wenn Schürfungen sowie sonstige Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m erfolgen sollen. Für die Planung ergeben sich daraus keine besonderen Anforderungen.

3.8 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.9 Anordnung von Hydranten

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

3.10 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.

3.11 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auensand, dessen Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geo-

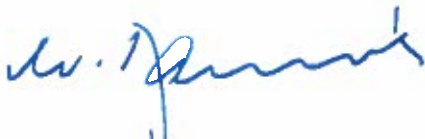
logischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.12 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Richard-Müller-Straße mit Erdgas versorgt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die entsprechende DIN erfolgen. 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. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stadt Staufen i.Br., den 25.03.2019



Der Bürgermeister
Michael Benitz



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Tel 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 i. Br. übereinstimmen.

Stadt Staufen i.Br., den 25.03.2019



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 28.03.2019.

Stadt Staufen i.Br., den 28.03.2019



Michael Benitz
Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen:

3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Bei der Beschaffung sind gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphillos	Sommer-Linde

Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus communis- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus domestica- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik, beabsichtigt die Stadt Staufen i.Br. die südlich der Richard-Müller-Straße gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 2698 und 2699 neu zu ordnen und einer für den Standort angemessenen Wohnbebauung zuzuführen.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sollen in enger Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Staufen i.Br. entwickelt werden.

Die Grundstücke sind jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut und liegen im Bebauungsplangebiet „Schiesrainmatten“ der am 26.09.1968 als Satzung beschlossen wurde und am 08.11.1968 in Kraft trat. Dieser Bebauungsplan sieht für das Areal eine eingeschossige Bebauung mit insgesamt drei grundstücksbezogenen Baufenstern vor. Diese Bebauung wird nach heutigen Maßstäben insbesondere vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als nicht mehr zeitgemäß angesehen und soll daher unter Erhalt eines der bestehenden Gebäude durch drei zusätzliche Doppelhäuser behutsam nachverdichtet werden.

Hierbei ist insbesondere die beengte Erschließungssituation zu berücksichtigen. Diese soll, wie bisher, über den öffentlichen Erschließungsstich von der „Richard-Müller-Straße“ erfolgen.

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften des o.g. Bebauungsplanes „Schiesrainmatten“ aus heutiger Sicht zu großen Teilen nicht mehr anwendbar bzw. zu unbestimmt sind, wird für den maßgebenden Bereich ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Im Einzelnen werden durch die geplante Neuordnung insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von drei Doppelhäusern
- städtebauliche Einbindung insbesondere in den nördlich, östlich und westlich angrenzenden Siedlungsbestand
- ökonomische Erschließung mit direkter Anbindung an die bereits bestehende Erschließungsstraße
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange
- gestalterische Regelungen für eine stadtbildgerechte Neubebauung

Da nach eingehender Prüfung die Voraussetzungen vorliegen, wird im vorliegenden Fall das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet. Bei diesem Verfahren kann – im Gegensatz zum zweistufigen Regelverfahren – auf eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes verzichtet werden. Dennoch sind die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Mensch, Stadt- und Landschaftsbild, Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu prüfen und entsprechend darzustellen. Siehe hierzu auch Ziffer 9 dieser Begründung.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Richard-Müller-Straße“ umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 2698, 2699, 2706, 2707 (Teil) und 2709 (Teil). Es weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 3.619 m² auf und wird im Norden durch die „Richard-Müller-Straße“ bzw. die privaten Grundstücke Flst. Nr. 2707 und 2708; Im Osten durch das öffentliche Grundstück Flst. Nr. 2709 bzw. dem Gewerbekanal; Im Süden durch das private Grundstück Flst. Nr. 2697 und im Westen durch die privaten Grundstücke Flst. Nrn. 2700 bis 2705 begrenzt.

BEGRÜNDUNG

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Areal ist mit zwei Wohngebäuden bestanden und wird derzeit als Garten- und Wiesenfläche genutzt.



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungs Voraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereichs von Staufen i.Br. Durch die Neuordnung bzw. Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters soll dieser Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in sinnvoller Weise nachverdichtet werden.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die Wohnbaugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA Flst. Nrn. 2698 und 2699 weisen zusammen eine Größe von ca. 2.446 m² auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche ca. 978 m². Diese liegt somit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 750 m befindlichen FFH- Gebiets Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ bzw. des westlich in einer Entfernung von ca. 7 km gelegenen Vogelschutzgebiets Nr. 8011441 „Bremgarten“, sind aufgrund der großen Entfernung nicht gegeben.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Nach Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen räumlichen Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Nach Prüfung bestehen bei dem geplanten Wohngebiet auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

4 VERFAHRENSVERLAUF

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25.10.2017 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Richard-Müller-Straße“ gem. § 2 (1) BauGB |
| 25.04.2018 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. billigt den Planentwurf mit dem erweiterten Geltungsbereich und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen. |
| 08.11.2018 bis
10.12.2018 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB. |
| 26.02.2019 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Richard-Müller-Straße“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung. |

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

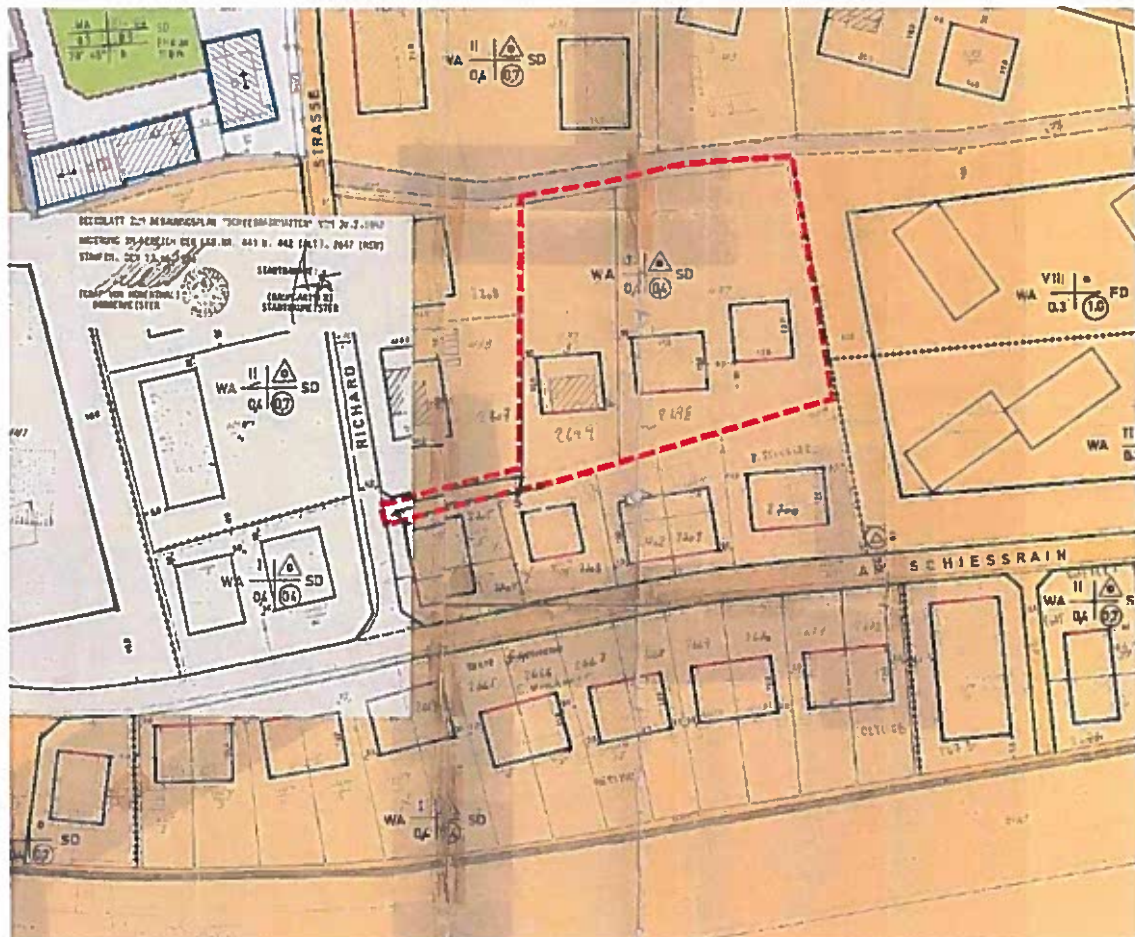
Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Gemäß der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (3) BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) ohne Maßstab

6 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Schießrainmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 2698, 2699, 2706, 2707 (Teil) und 2709 (Teil). Für den maßgebenden Bereich wird nach Satzungsbeschluss auf den bestehenden Bebauungsplan „Schießrainmatten“ ein neutrales Deckblatt mit entsprechenden Vermerken aufgebracht.



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan "Schießrainmatten" ohne Maßstab

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist vorgesehen, die Grundstücke Flst. Nrn. 2698 und 2699 neu zu ordnen und einer für den Standort angemessenen Bebauung in Form von drei Doppelhäusern zuzuführen. Hierbei wird das nordwestliche Bestandsgebäude erhalten und in das Gesamtkonzept integriert.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden, öffentlichen Erschließungsstich, welcher im Norden von der „Richard-Müller-Straße“ abzweigt und als private Erschließungsstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze nach Süden weitergeführt wird. Am Ende dieser Straße entsteht eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage, von welcher Fußwege zu den einzelnen Gebäuden führen.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen mit Satteldach, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich diese in den Siedlungsbestand in bestmöglicher Weise einfügen.

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung und den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das bestehende bzw. geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden

ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und stadtstrukturellen Gründen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte insbesondere bei Sportflächen zu vermeiden (Lärmemissionen).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (II), der maximal zulässige Traufhöhe (TH) und maximalen Firsthöhe (FH), jeweils bezogen auf NN definiert. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung insbesondere in den nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbestand in sinnvoller Weise einfügt.

Bei dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufenster (Bestandsgebäude) soll der Dachausbau bei einer steilen Dachneigung gefördert werden. Dadurch kann bei Dachaufbauten wie Gauben eine höhere Traufhöhe entstehen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die festgesetzte Traufhöhe um 2,0 m überschritten werden darf.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Im Zusammenhang mit dieser Grundflächenzahl und der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit werden die überbaubare Fläche und das Gebäudevolumen im Zusammenhang mit dem grundstücksbezogenen Baufenster, der Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung exakt definiert.

Insgesamt sollen sich die geplanten Gebäude zum einen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zum anderen im Hinblick auf grünordnerische Belange in den bestehenden Siedlungsbereich in diesem Teil von Staufen i.Br. in sinnvoller Weise einfügen.

8.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen geringfügige Überschreitungen des Baufensters durch untergeordnete Bauteile bzw. Bauteile (Balkone und Erker sowie Dachvorsprünge) ermöglicht werden. D.h., dass Balkone und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge und einer Breite bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

Die Stadt Staufen i.Br. möchte durch das Zulassen der Wintergärten die Nutzung der solaren Einstrahlung fördern, so dass die Energiebilanz der Gebäude sowie die Wohnqualität verbessert werden können. Entsprechend sind bei Baugrenzen die nach Süden, Osten und Westen orientiert sind, Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflä-

chen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf jedoch nur maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

8.4 KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

Um eine angemessene Wohnruhe insbesondere bei der geplanten Doppelhausbebauung zu erhalten, sind die erforderlichen KFZ-Stellplätze in Form von offenen, nicht überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen nur auf den speziell festgesetzten Zonen (ST, CP, GA) in Form einer Gemeinschaftsanlage zulässig. Ausgenommen hiervon ist aufgrund der Erschließungssituation das bestehende Wohngebäude im Nordwesten des Plangebiets. Hier sind Stellplätze bis zur rückwärtigen, östlichen Baufensterflucht zulässig. Zur Klarstellung werden Carports definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Die Anlage von Nebengebäuden wird dahingehend beschränkt, dass diese außerhalb des Baufensters und/oder Flächen für Garagen und Carports (GA, CP) nur bis 25 m³ zulässig sind. Grundsätzlich ausgeschlossen sind diese Anlagen auf der festgesetzten, privaten Grünfläche, welche dem Gewässerschutz dient.

Damit wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine allzu große Versiegelung der Gartenfläche ausgeschlossen und entsprechende Grünanteile gesichert. Auch die Beschränkung der Höhe dieser Nebengebäude auf max. 3,0 m zielt darauf ab, dass kleine, untergeordnete Gebäude in den Gartenbereichen entstehen, so dass eine übermäßige Verdichtung des Plangebiets vermieden wird.

Für o.g. Grenzgebäude sind die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten.

8.5 Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und für Doppelhäuser auf maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

8.6 Grünordnung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dienen insbesondere der Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Gewässers (Gewerbekanal) eine private Grünfläche im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens festgesetzt. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens sowie der Verweis auf die geltenden Bestimmungen im Bereich des Wassergesetzes von Baden-Württemberg dienen zum Schutz des Gewässers, sowie der Information der Bauherren, welche Maßnahmen in diesem Bereich zulässig sind. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des Gewässers durch die Festsetzung eines Weges gesichert.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß minimiert. Die Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten, so dass das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin direkt versickern kann.

Zum Schutz des Grundwassers darf gemäß der durchgeführten Untersuchung des Bü-

ros Bliedner in Ballrechten-Dottingen unter dem ermittelten, mittleren Grundwasserhöchststand nicht geründet werden. Hierzu werden entsprechende Grundwassergleichen bzw. maximale Gründungstiefen (m ü.NN) für die einzelnen Baufenster festgelegt. Grundsätzlich müssen in den Untergrund einbindende Gebäudeteile (z.B. Keller) wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Allgemeines

Ziel ist, dass sich die geplante Bebauung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch insbesondere in den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügen soll. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen, auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung erlassen.

9.2 Dächer

Bei der Dachform und Dachneigung wird zwischen dem Bestandsgebäude, welches planungsrechtlich gesichert werden soll und den geplanten Gebäuden unterschieden.

Grundsätzlich soll für das Plangebiet eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig sein. Während bei dem Bestandsgebäude bei einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° bis 52° das Vollgeschoss im Dach untergebracht werden kann, sind im übrigen Plangebiet Einzel- bzw. Doppelhäuser mit zwei sichtbaren Vollgeschossen und einem flachgeneigten Satteldach von 15° bis 25° geplant. Bei Doppelhäusern kann neben dem Satteldach, welches sich über beide Doppelhaushälften erstreckt, auch ein sogenanntes paralleles Satteldach (Paralleldach) entstehen. D.h., ein Satteldach pro Doppelhaushälfte.

Durch diese Regelungen wird ein einheitliches Erscheinungsbild auch im Zusammenhang mit den einzelnen Gebäudehöhen erreicht. Um diese Einheitlichkeit zu unterstützen, sind als Dacheindeckung für Hauptgebäude nur rotbraune bis braune oder graue, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Diese würden zudem die Dachlandschaft negativ beeinflussen.

Grundsätzlich soll gem. der Bestandssituation für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster mit dem bestehenden Gebäude bei einer Dachneigung der Ausbau von Dachgeschossen gefördert werden. In diesem Zusammenhang sollen Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren grundsätzlich zulässig sein.

Bei den geplanten Doppelhäusern in den mit Nrn. 2 bis 4 gekennzeichneten Baufenstern wird ein Dachausbau bei einer Dachneigung von maximal 25° für nicht sinnvoll erachtet. Aus diesem Grund werden Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren ausgeschlossen. Diese Dachaufbauten würden sich zudem auf die Dachlandschaft negativ auswirken. Aus gleichem Grund sind im gesamten Plangebiet Dacheinschnitte und Negativgauben nicht zulässig.

Die Stadt Staufen i.Br. fördert ausdrücklich die Nutzung von regenerativer Energieformen. Insofern sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten wie Solar und Fotovoltaik im Plangebiet ausdrücklich gewünscht und daher zulässig. Diese dürfen jedoch die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports können auch mit einem geneigten Dach bis 25° oder einem Flachdach ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von 0° bis 5° sind diese jedoch extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits dem Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch eine einheitliche Gestaltung innerhalb des Plangebiets gewahrt.

9.3 Einfriedigungen

Freistehende Mauern und Stützmauern werden auf eine Höhe von maximal 0,8 m begrenzt. Mit dieser Regelung sollen zu massive Einfriedigungen, gerade im Hinblick auf das Stadtbild in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erhalten, sind für Hecken standortuntypische Gehölze wie Fichten und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche, Buche und Liguster etc. als Einfriedung zu verwenden.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ausgeschlossen.

9.4 Antennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Darüber hinaus sind die Anlagen farblich der dahinterliegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges In-Erscheinung-treten dieser Anlagen zu vermeiden.

9.5 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über eine belebte Bodenschicht dezentral zur Versickerung zu bringen oder/und in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

10 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Schießrainmatten“ von 1968 und liegt im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. Es grenzt im Süden, Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten bildet der Gewerbekanal die Grenze.

Auf dem Gelände stehen zwei Einfamilienhäuser, wobei das nördliche Gebäude erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden soll. Die Freiflächen um die Gebäude werden als Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen, Terrassen und als Hausgärten bzw. Wiesenfläche genutzt. Eingestreut sind einige Sträucher und jüngere Einzelbäume, welche jedoch keine besondere Bedeutung insbesondere für den Artenschutz aufweisen.

Schutzgut Boden/Wasser

Gegenüber der bisher möglichen Versiegelung im Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan „Schießrainmatten“ der für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 vorsieht, entsteht durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung,

da dieser die gleiche GRZ festsetzt. Insofern ist kein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen gegeben.

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage im Schwemmfächer des Neumagens bzw. Gewerbekanal erhöhte geogene Belastungen durch Schwermetalle (insbesondere Blei) vorhanden (siehe geotechnischer Bericht). Entsprechende Hinweise zum Umgang mit belastetem Boden sind zu beachten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Nach einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro proECO in Freiburg, besitzt das Gebiet keine besondere Relevanz im Hinblick auf einzelne, geschützte Tierarten oder den Artenschutz im Allgemeinen. Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Siehe hierzu artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 0,75 km und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8011441 „Bremgarten“ westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 7 km. Aufgrund der großen Entfernungen, der Lage des Gebiets im bebauten Siedlungsbereich und der vorhandenen Biotopstrukturen, sind keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Durch die Neupflanzung von Bäumen und der Anlage von Grünbereichen wird ein positiver Beitrag zum Artenschutz geleistet.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der baulichen Vorbelastung und geringen Größe des Areals, der geplanten aufgelockerten Bebauung und der Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs werden keine Auswirkungen auf die örtlichen Windsysteme erwartet.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch zusätzliche Versiegelung, kann sich vor allem in den Sommermonaten innerhalb des Plangebiets kleinräumig auswirken. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind jedoch nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden kann.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches ist kein Eingriff in das Landschaftsbild gegeben. Für die Erholung hat das Areal aufgrund der Lage, geringen Größe und bisherigen, privaten Nutzung als Wohngebiet keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch durch Straßen sind nicht zu erwarten. Bei der Erschließungsstraße („Richard-Müller-Straße“) handelt es sich um eine Wohnsammelstraße, durch welche keine erhöhten Lärmemissionen im Hinblick auf das Plangebiet erwartet werden.

Im Plangebiet ist durch die Lage im Schwemmfächer des Neumagens bzw. Gewerbekanal eine erhöhte geogene Belastung gegeben, welche aus dem historischen Bergbau resultiert. Es ist deshalb Sorge dafür zu tragen, dass spätere Bewohner keiner Gesundheitsgefährdung ausgesetzt sind.

Im Übrigen wird zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Staufen i.Br. geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

11 ARTENSCHUTZ

Zum Thema Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch proECO Umweltplanung GmbH in Freiburg im Sommer 2017 durchgeführt. Im Ergebnis können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und örtlichen Gegebenheiten sowie fehlender, geeigneter Lebensräume und den artenspezifischen Verbreitungsmustern von den insgesamt 95 Tier- und Pflanzenarten, welche im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, die Artengruppen Amphibien, Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Schnecken und Muscheln, sowie Farn und Blütenpflanzen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Aufgrund der Lebensraumansprüche ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Nach Prüfung wurden jedoch keine Spalten an Gebäuden etc. vorgefunden, so dass Sommerquartiere ausgeschlossen werden können. Das gleiche gilt für Winterquartiere, da keine Hauszugänge z.B. in Keller vorhanden sind.

Durch den geringen Bestand an Haselsträuchern kann auch das Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen werden.

Reptilien

Ein Vorkommen der Zaun- bzw. Mauereidechse ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Beide Arten können jedoch nach intensiver Suche ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Im Plangebiet konnten verschiedene Vogelarten wie der Haussperling, die Amsel, die Kohl- und Blaumeise, die Mönchsgrasmücke und der Hausrotschwanz nachgewiesen werden.

Durch die Entfernung eines Gebäudes und Gehölzen entsteht ein Verlust insbesondere von Nistmöglichkeiten. Für die o.g. Arten bestehen jedoch im Umfeld des Plangebiets ausreichende Ausweichhabitate. Zudem entstehen durch die Anlage von Gärten neue Habitate.

Ergebnis

Im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel, können bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Freiräumen der Baufläche und Gebäudeabriss nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02), entsprechende Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

12 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Staufen i.Br. misst diesem Belang insbesondere vor dem Hintergrund zur Erlangung einer CO₂ neutralen Kommune einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Westen bzw. alternativ nach Süden orientierte Dachflächen, welche sich besonders für eine solare Energieer-

nutzung eignen, der angepassten Bauweise, sowie der Durchgrünung mit Bäumen und der Anlage von Grünflächen, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

13 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Durch das Ingenieurbüro Dr. Bliedtner in Ballrechten-Dottingen wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Untersucht wurde sowohl die geologische als auch die hydrogeologische Situation im Plangebiet.

Das Gebiet liegt im Bereich von natürlich gewachsenen, quartären Talfüllungen. Diese sind geologisch junge Sedimente, die in flachen Lagen meist als geringmächtige, sandige und z.T. torfige schluffe (Auenlehme) und in steileren Lagen als fluviale Ablagerungen ausgebildet sind.

Für die Baumaßnahme sind ausschließlich der Auenlehm und die grobkörnigen Lockergesteine der jungen Talfüllungen relevant.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchung des Bodenmaterials (> Z2-Material) und den damit erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten des Bodenaushubs sowie des hohen Bemessungswasserstandes (0,50 m unter Oberkante des vorhandenen Geländes) ist eine Gründung der Gebäude ohne Unterkellerung über Streifenfundamente zu empfehlen.

Im Zusammenhang mit einer Unterkellerung der Gebäude, wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Bliedtner in Ballrechten-Dottingen eine ergänzende hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde der Mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) ermittelt. Zum Schutz des Grundwassers darf unter diesem MHW nicht gegründet werden.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht vom Mai 2016 und der ergänzenden hydrogeologischen Untersuchung vom 20.03.2018 verwiesen, welcher dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt werden.

14 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt in ökonomischer Weise von Norden direkt von der „Richard-Müller-Straße“ über einen öffentlichen Erschließungsstich, welcher als private Erschließungsstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze nach Süden weitergeführt wird und in einem Erschließungshof mit einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mündet. Die Privatstraße wird so konzipiert, dass sie für mögliche Noteinsätze der Feuerwehr genutzt werden kann.

Für den bestehenden, öffentlichen Erschließungsstich soll zukünftig die Option offengehalten werden, dass dieser auf eine durchgehende Breite von 4,0 m ausgebaut werden kann. Ausbaumaßnahmen seitens der Stadt Staufen i.Br. sind jedoch aktuell nicht geplant. Die Stadt Staufen i.Br. möchte sich jedoch bei einer vorausgesetzten Bereitschaft des Grundstückseigentümers, diese Möglichkeit offenhalten.

Aufgrund der beengten Verhältnisse, ist eine Erschließung des Areals für Entsorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr nicht möglich. Daher soll wie bisher, die Abfallentsorgung über die „Richard-Müller-Straße“ erfolgen. Zum einen ist geplant, auf der Nordseite der „Richard-Müller-Straße“ eine Sperrfläche einzurichten, um eine Zufahrt insbesondere für die Feuerwehr etc. auf das Grundstück zu gewährleisten. Zum anderen können auf dieser Sperrfläche die notwendigen Müllbehälter abgestellt und vom Entsorgungsfahrzeug aufgenommen werden.

15 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Gewerbekanal an. Bei einem Hochwasserfall im Neumagen treten keine schädlichen Wassermengen im Gewerbekanal auf, da die Wassermenge durch einen Schieber in Höhe des bestehenden Tennisplatzes bzw. Campingplatz geregelt wird. Damit liegt kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz vor.

16 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt von der bestehenden Straße „Richard-Müller-Straße“ von Norden.

17 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Stadt Staufen i.Br. entstehen durch die geplante Änderung aktuell keine zusätzlichen Erschließungskosten.

18 BODENORDNUNG

Die Grundstücke Flst. Nrn. 2698 und 2699 mit der bestehenden bzw. geplanten Bebauung befinden sich im Besitz des Grundstückseigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

19 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung in einem bereits schon bebauten Gebiet sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

20 STÄDTEBAULICHE DATEN

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 3.619 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.193 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Pflegeweg	ca. 223 m ²
Private Grünflächen	ca. 203 m ²

Staufen i.Br., den 25.03.2019


Der Bürgermeister
Michale Benitz



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 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 i. Br. übereinstimmen.

Stadt Staufen i.Br., den 25.03.2019




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 28.03.2019.

Stadt Staufen i.Br., den 28.03.2019




Michael Benitz
Bürgermeister