Bürgermeisteramt 7813 Staufen /Brsg.

Fertigung: .....7.....

STADT STAUFEN

Bebauungsplan "Bühne"

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Eing. 10. JUN. 1986

Inhalt:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

Fertigung: .....7.....

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan im Gewann "Bühne".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Bühne".

Der Gemeinderat hat am 19.3.1986 den Bebauungsplan "Bühne" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

a) § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);

d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246), berichtigt GEs.Bl. S. 770;

e) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1); geändert durch Novelle vom 3. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 3).

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 vom 31.5.85 (Anlage 3, 1 Blatt)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 31.5.85 (Anlage 2, Bl. 1-5)

Der Satzung beigefügt sind:

1. die "Begründung"			vom 31.5.85 (Anlage 1, Bl. 1-7)
2. der "Funktionsplan"	M. 1 :	500	vom 31.5.85 (Anlage 4, 1 Blatt)
3. die Schnitte I-I + IV-IV	M. 1 :	200	vom 31.5.85 (Anlage 5, Bl. 1-4)
4. der "Flächennachweis"	M. 1 :	500	vom 31.5.85 (Anlage 6, 1 Blatt)
5. der "Übersichtsplan"	M. 1 :	5000	vom 31.5.85 (Anlage 7, 1 Blatt)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 19.03.86

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Bürgermeister

ES WIRD BESTATIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMT

AUSGEFERTIGT, DEN 12.09.86

STADT STAUFEN IM BREISGAU

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

G E N E H M I G T

am 3. SEP. 1986

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Glaeser

Begl. Brenneisen

Aktenvermerk:

Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom o3. September 1986 genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 25. September 1986 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 25. September 1986 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 25. September 1986

i.V.
(Rinderle)
Bürgermeister-Stellvertreter

"Auf die örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Stellplatzverpflichtung vom 18. Juni 1996 wird hingewiesen!"

Fertigung: ...7.....
Anlage: 2
Blatt: 1 - 6

+ Änderung v. 26.10.94

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Bühne" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teils als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO, teils als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Reines Wohngebiet: Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ("Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes") werden ausgeschlossen.

3. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ziff. 2 ("sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe"), 5 ("Tankstellen") und 6 ("Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen") ausgeschlossen.

4. Der vorhandene Gartenbaubetrieb bleibt bis zur Verwirklichung der plangemäßen Nutzung ohne zeitliche Beschränkung zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Nebengebäude sind auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Vorschriften über die offene Bauweise zulässig, soweit nicht der Zeichnerische Teil die Fläche als "von Bebauung freizuhalten" ausweist.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
   a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
   b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
   c, der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

3. Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte. Diese Höchstwerte sind durch die mit Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.

4. die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße im "Zeichnerischen Teil" unterscheidet zwischen obersten Geschoßen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes nach § 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO ergeben können (im Plan als "Dachgeschoß-Vollgeschoße" bezeichnet) und anderen Vollgeschoßen.

§ 5

Bauweisen

1. Offene Bauweise

   Als Bauweise ist teils eine "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO durch Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie ist z.T. differenziert nach "nur Hausgruppen".

2. "Besondere (abweichende) Bauweise" (Kettenhäuser) § 22 Abs. 4 BauNVO

   Die ausgewiesene besondere Bauweise "Kettenhäuser" setzt fest, daß die Hauptgebäude einseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind und im gegenüberliegenden Grenzabstand auf einer Breite von mind. 4,0 m die zugehörigen Garagen in eingeschoßiger Bebauung mit flachem Dach oder flachgeneigtem Dach bis 20° zu errichten sind.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Stellung der Gebäude

Für die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend. (Rechtwinklige Anbauten - sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel" - sind zulässig, soweit sie die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten).

§ 8

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen. Die beigefügten Geländeschnitte dienen zur Veranschaulichung der beabsichtigten höhenmäßigen Einordnung.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt (Sockelhöhe = Abstand zwischen OK. Erschließungsstraße Mitte Gebäude und OK. Rohfußboden Erdgeschoß). Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise festgesetzt.

3. Ab OK. Rohfußboden im EG. bis zum Schnittpunkt Außenmauer - UK. Dachhaut dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:

   a. bei Hauptgebäuden pro Vollgeschoß 3,0 m zzgl. 0,50 m

   b. bei Garagen 2,50 m.

4. Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

5. Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 45° gestattet. Sie dürfen pro Hausseite max. 50 % der Hauslänge betragen und eine Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. S. Neufassung v. 26.10.94

6. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Gruppengaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

7. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

8. Für die Dachdeckung ist rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden.

§ 9

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 70 cm sein.

2. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3. Bei der Gestaltung der Einfriedigungen ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

§ 10

Garagen

1. Die Garagen sind auf den im Plan eingezeichneten Flächen zu errichten.

2. Sie dürfen ausnahmsweise an anderen Stellen errichtet werden, wenn folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

   a. städtebauliche, gestalterische

   z.B. einheitliches Straßenbild - Zusammenfassung mehrerer Baukörper - Einbeziehung in das Hauptgebäude.

b. verkehrliche

z.B. Einhaltung der Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen - Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen - Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen.

c. gesundheitliche und nachbarliche

z.B. Schaffung und Erhaltung ruhiger Wohnbereiche - Schutz vor Lärm - Sicht und Besonnung.

Bei Gemeinschaftsgaragen sind Ausnahmen nicht zulässig, es sei denn, die Garagen werden in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

3. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen (steile Abfahrten) und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

4. vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

6. Je Wohneinheit sind 1,5 Einstellplätze (Garagen und Stellplätze) zu errichten.

§ 11

Stromversorgung

1. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

2. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen (Badenwerk) erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom EVU im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

§ 12

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Bei Einzelbauvorhaben sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

a) Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Staufen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Staufener Bucht in Grezhausen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, evtl. auch unverschmutztes Kühlwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

b) Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

c) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf § 13 der gültigen Entwässerungssatzung durch das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist beim Stadtbauamt zu verwahren.

d) In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

e) Hinweis:

Laut Bebauungsplan sind Gründungstiefen von 2,0 m und mehr vorgesehen. Die Untergeschoße werden dann nur wenig über dem bisher gemessenen höchsten Grundwasserstand liegen. Es können aber noch höhere Grundwasserstände eintreten. Es wird empfohlen, zur Sicherheit das Untergeschoß bis OK. anstehendes Gelände als wasserdichte Wanne auszubilden.

Soweit Gebäude in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen, muß jedoch mindestens der betroffene Gebäudeteil als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind allein Sache des Bauherrn.

f) Die Anlage von Dränagen mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder Vorfluter bzw. das Abpumpen des Grundwassers bei hohen Grundwasserständen ist unzulässig.

g) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Untergeschoßen ist nicht zulässig. (Heizöllagerungen ohne Sicherung sind nicht erlaubt).

h) Das Grundwasser ist sowohl während des Baues als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

i) Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen.

j) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen / das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

k) Es ist dafür zu sorgen, daß unschädliches Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen möglichst breitflächig auf den Grundstücken dem Boden und damit dem Grundwasser zugeführt und nicht abgeleitet wird (z.B. Garagenzufahrten so kurz wie möglich, untergeordnete Hofflächen und Stellplätze mit durchlässigen Materialien herstellen, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Gefälle zu angrenzenden Rasenflächen etc.).

§ 13

Sichtfelder

1. Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 125 müssen von Sichthindernissen über 0,80 m freigehalten werden.

2. Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Bahnlinie sind zur Erhaltung der freien Sicht nur als Hochstämme mit freier Stammlänge von 3,00 m zulässig.

Grundstückszufahrten

Für die unmittelbaren Grundstückszufahrten zur L 125 müssen die beidseitigen Sichtfelder der Anfahrrichtweite von Sichthindernissen jeder Art frei sein und freigehalten werden, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

Diese Festlegung gilt auch für Einfriedigungen.

Die Mindestabmessungen dieser Sichtfelder müssen betragen:

Tiefe = 3,00 m (gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße)

Länge = 80,00 m (gemessen in der jeweiligen Fahrbahnmitte).

§ 14

Außenantennen

Soweit die Voraussetzung für den Anschluß an eine Gemeinschafts-Antenne gegeben ist, ist die Errichtung einer Außenantenne unzulässig.

Stadt Staufen, den 19.03.86

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

,den 31. 5. 1985

Planer

G E N E H M I G T

am: 3. SEP. 1986

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

gez. Glaeser

Begl. Brennelsen

ES WIRD BESTATIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMT

AUSGEFERTIGT, DEN 12. 09. 86

STADT STAUFEN IM BREISGAU

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Fertigung: ...7....
Anlage: 1
Blatt: 1 - 7

Begründung

zum Bebauungsplan "Bühne" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um baulich bereits weitgehend genutztes Gelände im im Zusammenhang bebauten Ortsbereich.

Der weit überwiegende Bereich der vorhandenen baulichen Nutzung wird durch eine Gärtnerei eingenommen. Nach Südwesten schließen sich verstreut einige 1- bis 2-Familienhäuser an, zwischen denen Baulücken im Sinne von § 34 BBauG bestehen.

Im Norden bzw. Nordwesten schließt sich an das Baugebiet der Friedhof der Stadt Staufen an. Dieser Friedhofsstandort soll auch langfristig beibehalten werden. Daher muß dessen Erweiterung in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum gesichert werden. Hierfür kommen vor allem Flächen des Gärtnereibetriebes (Flst.Nr. 2105, 2112, 2108, 2113) in Frage. Damit ist wiederum die Entwicklung des vorstehend angesprochenen Gärtnereibetriebes in Frage gestellt. In Abstimmung mit den Plänen der Stadt wird daher ins Auge gefaßt, mittelfristig die für die Erzeugung bestimmten Flächen des Gärtnereibetriebes in den Außenbereich zu verlagern und am alten Standort lediglich das Wohnhaus mit den Verkaufsmöglichkeiten bzw. einige Nebengebäude zu behalten. Die für die Friedhofserweiterung nicht benötigten Flächen stehen dann einer Wohnbebauung zur Verfügung.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Absichten der Stadt Staufen soll der vorliegende Bebauungsplan dienen.

1.2 Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan M. 1:5.000)

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an die eigentliche historische Stadtmitte jenseits von Neumagen und Landesstraße 123, nordwestlich der Landesstraße 125 Richtung Grunern/Ballrechten.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Staufen verfügt über einen genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtflächennutzungsplanung für die Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal.

In diesem FNP ist das Plangebiet, soweit es Wohnbebauung umfaßt, als Wohnbaufläche dargestellt. Der nordwestliche Bereich, für welchen der Planentwurf öffentliche Grünfläche "Friedhof" vorsieht, ist im FNP als Friedhofserweiterung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist also aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Baugebiet ist eben. Nach den Erfahrungen in den anschließenden Baugebieten kann erwartet werden, daß der Untergrund für eine niedere bis mittelhohe Bebauung geeignet ist. Die Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Innenstadt und den öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Sporteinrichtungen ist günstig und in Fußgängerentfernung. Eine mögliche Wohnbebauung des Geländes wird sowohl Einheimischen als auch in gewissem Umfang auswärtigen Interessenten dienen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plankonzept weist, soweit eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, teilweise "Allgemeines Wohngebiet", teilweise "Reines Wohngebiet" aus.

Langfristig soll von der heute im überwiegenden Planbereich bestehenden Gärtnerei nur das Verkaufsgeschäft dort verbleiben, die gärtnerische Produktion jedoch in den Außenbereich ausgelagert werden. Bis zum Zeitpunkt der Verwirklichung der Wohnbebauung besteht jedoch Bestandsschutz für die derzeitige Nutzung.

Der an den Friedhofsbereich angrenzende Teil des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Damit wird zum einen der beabsichtigten Nutzung (ausschließlich für Wohnen) Rechnung getragen, zum anderen aber auch der Pietätszone am Rande des Friedhofsbereiches. Aus diesem Grunde wurden auch Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Bereich des "Reinen Wohngebietes" ausgeschlossen.

Der Rest der Wohnbebauung ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. In ihm ist auch das verbleibende Ladengeschäft des Gärtnereibetriebes gelegen. Für die Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes" sprach auch die angrenzende Nutzung jenseits der L 125 (Grunerner Straße), die Prägung des Gebietscharakters durch die vorbeiführende Münstertalbahn und die Landesstraße. Zur Betonung des Wohncharakters dieser Ausweisung wurden jedoch auch ein Teil der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Ziff. 2: "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe", Ziff. 5 "Tankstellen" und Ziff. 6 "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen") ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Der Bebauungsplan sieht eine 1- bis 2-geschoßige Bebauung vor, welche in den überwiegenden Bereich mit einem steilen gut ausbaufähigen Dach versehen ist. Es ist daher zu erwarten, daß in den Dachräumen oberste Geschoße entstehen können, welche auf die Zahl der Vollgeschoße zählen. Der Bebauungsplan läßt solche Geschoße daher zusätzlich zu den übrigen Vollgeschoßen als "Dachgeschoß-Vollgeschoß" zu.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Grund- und Geschoßflächenzahlen sind entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO in Abhängigkeit von der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschoße ausgewiesen. Hierbei wurden bei der 2-geschoßigen Bebauung die als Vollgeschoße zählenden Dachräume nicht mitgerechnet, bei der 1-geschoßigen Bebauung jedoch

auch die zulässigen, als Vollgeschoße zählenden Dachräume mit zugrunde gelegt. Somit ergibt sich die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8. Abweichend wurde lediglich der Bereich des Gärtnereibetriebes festgesetzt, wo bei der Geschoßflächenzahl grundsätzlich auf die Werte des § 17 in Abhängigkeit der jeweiligen Zahl der Vollgeschoße bezug genommen wurde.

2.2.3 Bauweise

Die Bebauung hält sich im wesentlichen innerhalb der Definition der Regelbauweise "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Sie ist in einem Teilbereich, wo dies für die städtebauliche Konzeption unverzichtbar ist, auf "nur Hausgruppen" eingeschränkt. Eine kleine Gruppe von "Kettenhäusern" (einseitige Grenzbebauung mit jeweils zwischengeschalteten Garagenbaukörpern) ist als (abweichende "besondere" Bauweise definiert und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

2.2.4 Gemeinbedarf/öffentliche Grünfläche

Die für die Friedhofserweiterung lt. dem genehmigten FNP benötigten Flächen werden als "öffentliche Grünfläche - Friedhof" im Plan ausgewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des FNP wurde seinerzeit eine sorgfältige Bedarfsregelung über die Friedhofsflächen durchgeführt. Diese führte zu dem Ergebnis, daß eine erhebliche Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen ist. In Anbetracht der Tatsache, daß die vorhandenen Einrichtungen auf dem bestehenden Friedhof und die Friedhofsanlage selbst eine Verlegung unmöglich machen, entschloß man sich, trotz des inmitten der besiedelten Fläche gelegenen Standorts den Friedhof in seiner derzeitigen Lage beizubehalten. Die notwendige Erweiterung ist nach Lage der Dinge nur nach Südwesten möglich. Dort befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die anderweitiger Ersatz geschaffen werden muß.

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Gelände und weil die geologischen Verhältnisse dies zulassen, hat man mit der von Südwesten her angrenzenden Bebauung den Regelabstand zwischen Bebauung und Grabfeldern (sonst 30 m) unterschritten. Bis zum Beginn der ersten Grabfelder kann ein Abstand von etwa 13 m eingehalten werden. Den Erfordernissen der Pietät und der Friedhofsruhe trägt der Bebauungsplan dadurch Rechnung, daß nicht private Grundstücksflächen unmittelbar an den Friedhof anstoßen, sondern eine schmale Erschließungsstraße ("verkehrsberuhigter Bereich") zwischen Friedhof und Bebauung liegt. Dieser Bereich wurde auch mit seiner Verkehrsbelastung an der unteren Grenze gehalten und absichtlich auf öffentliche Stellplätze in diesem Bereich verzichtet. Der Abschirmung zwischen Baugebiet und Friedhof dient auch die im Plan festgesetzte Friedhofsmauer mit davorliegender Einpflanzung. Die unmittelbar an den Friedhof angrenzende Bebauung wurde mit einem "Normalgeschoß" und einem ausbaufähigen Dachgeschoß bewußt niedrig gehalten, sodaß auch Einblicksmöglichkeiten in den Friedhof gering gehalten werden.

2.2.5 Pflanzgebote

Als Pflanzgebote ist vor allem der Abstandsbereich zum zukünftigen Friedhofsrand hin dergestalt festgesetzt, daß entlang der Friedhofseinfassung eine Heckenbepflanzung vorgesehen ist. Darüber hinaus ist die Vorgartenzone der anschließenden Bebauung als "private Grünfläche", die auch von Nebengebäuden freizuhalten ist, festgesetzt. Ferner sind einige großkronige Laubbäume in dieser Zwischenzone vorgesehen. Der Eingang zum Baugebiet ist ebenfalls mit einer Baumpflanzung (Pflanzgebot) betont. Ferner ist die dreiecksförmige Fläche am südwestlichen Baugebietsrand für eine gliedernde Baumbepflanzung mittels Pflanzgebot festgesetzt.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Bebauung im Plangebiet bestimmt wesentlich das Bild der südwestlichen Ortseinfahrt im Zuge der L 125 nach Staufen mit. Die Bebauung entlang der "Grunerner Straße" dürfte daher auf keinen Fall zu niedrig festgesetzt werden. Sie muß vielmehr mit der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung harmonieren und sich gegen deren Baumassen behaupten. Die Neufestsetzung schreibt daher die II Normalvollgeschoße zwingend fest. Zum Friedhofsgelände hin sollte die Bebauung in ihrer Höhe abflachen. Der Vorentwurf sieht hierfür eine maximal 2-geschoßige Bebauung - gedacht ist an 1-geschoßige Reihenhäuser mit ausbaufähigem steilerem Dach - vor.

Da die Bebauung vorwiegend mit Hausgruppen arbeitet und die Dachneigung zur guten Einfügung in die umgebende Bebauung vorwiegend im Steildach angesiedelt ist, wird zur Gewährleistung eines geschlossenen städtebaulichen Gebildes (Dachlandschaft) der mögliche Schwankungsbereich der Dachneigungen (48° - 52°) im überwiegenden Bereich relativ eng gehalten.

Insgesamt versucht der Planentwurf aus der Gegebenheit des weitgehend in einer Hand befindlichen Baugeländes (Gärtnerei) den positiven Ansatz für eine Bebauung zu gewinnen, die sich hofartig um eine innere Hoffläche gruppiert. Um dabei zu einer noch tragbaren Ausnutzungsziffer zu gelangen, aber auch um eine allzu kleinteilige Erscheinungsweise der Bebauung zu verhindern, bieten sich daher zusammenhängende Baukörper in Form von Reihenhäusern an. In den Gelenk- bzw. Eckpunkten sind die hierfür notwendigen Gemeinschaftsparkierungsanlagen geplant.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung kann ausschließlich von der L 125 (Grunerner Straße) erfolgen. Die Einmündung des schmalen Parallelweges zur Bahnlinie in die L 125 ist verkehrstechnisch so nicht haltbar. Die beiden vorhandenen südlichen Gebäude dieser Dreiergruppe werden daher in Zukunft über eine gemeinsame Zufahrt östlich der Häuser erschlossen. Das nördlicher gelegene Gebäude erhält einen Anschluß über die zukünftige Baugebietserschließung. Soweit direkt Zufahrten zur L 125 noch verbleiben mußten, ging davon aus, diese nach Möglichkeit zu bündeln. Die Sichtverhältnisse (Sichtfeld) sind durch eine entsprechende Vorschrift in den Bebauungsvorschriften festgelegt.

Der am östlichen Baugebietsrand befindliche "Kapuzinerweg" bleibt in der Planung erhalten, erhält jedoch keine zusätzliche Verkehrsbedeutung.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentrale Zufahrt zur L 125 gegenüber Flst.Nr. 2127. Verteilt wird der Verkehr dann nach Südwesten und Nordosten über einen parallel zur Friedhofsgrenze geführten schmalen Weg, der verkehrsberuhigten Charakter (Zufahrt nur für Anlieger) erhält. Dieser Weg kann dann auch Bestandteil einer Fußgängerbeziehung vom neugeplanten Baugebiet Wolfacker in Richtung Stadtmitte sein. Außerdem stellt dieser Weg die notwendige Distanz der Bebauung zum Friedhofsgelände mit her.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Kanalisation: Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist im Rahmen der entsprechenden öffentlichen Einrichtungen im Grundsatz sichergestellt.

Zur Gewährleistung der Abführung der getrennten Schmutz- und Regenwässer der Baugebiete "Wolfacker" und "Bühne" muß im Anschluß an das Baugebiet "Falkenstein" bis zum Anschluß an das Trennsystem des Gewerbegebietes "Gaisgraben" der weiterführende Schmutz- und Regenwasserkanal noch erstellt werden.

Elektroversorgung: Die Stromversorgung liegt in Händen der Badenwerk-AG. Die neu herzustellenden Stromanschlüsse sollen mittels Erdkabel erfolgen. Am Rande des Baugebietes liegt eine 20 KV-Kabelleitung, die der örtlichen Versorgung dient. Diese Leitung ist im Plan mit eingetragen, damit der Bestand bei Baumaßnahmen möglichst nicht gefährdet wird.

Gasversorgung: Die Gasversorgung erfolgt über die Energieversorgung Oberbaden. Die vorhandene Gärtnerei ist bereits an das Gasleitungsnetz angeschlossen. Das Energieversorgungsunternehmen ist daran interessiert, die geplanten Bauvorhaben ebenfalls mit Erdgas zu versorgen.

3 Folgeeinrichtungen

Unmittelbare Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen (öffentliche Einrichtungen) sind durch das Baugebiet nicht zu erwarten. Der Gesamtnachweis des öffentlichen Bedarfes erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

4 Städtebauliche Daten

4.1 Bauformen und Einwohner

Planung

Bauformen	Anzahl	WoE / Hauskörper	Wohneinheiten
Reihenhauseinheiten 1-gesch. - steilgeneigtes Dach	12	1,0	12
Kettenhäuser 1-geschoßig steilgeneigtes Dach	2	1,5	3
Doppelhaushälften 2-geschoßig steilgeneigtes Dach	2	1,5	3
freistehendes 1- bis 2-Fam.Haus 1-geschoßig steilgeneigtes Dach	1	1,5	1,5
Mehrfamilienhaus 2-geschoßig steilgeneigtes Dach	1	1 WoE =100 m^2 440 m^2 = 4 WoE	4
			23,5

23,5 WoE x 2,5 = 58,75 = ca. 59 Einwohner

Bestand

freistehende 2-Fam. Häuser 2-geschoßig steilgeneigtes Dach	3	2,5	7,5
freistehendes 2-Fam.Haus 2-geschoßig flachgeneigtes Dach	1	2	2
Wohn- + Geschäftshaus (Gärtnerei) 2-geschoßig steilgeneigtes Dach	1	1,5	1,5
			11

Einwohner gesamt: Planung 59
Bestand: 28
87 EW

Brutto-Siedlungsdichte

$\frac{87 \text{ EW}}{1{,}523 \text{ ha}}$ = rd. 57 EW/ha

Netto-Siedlungsdichte

$\frac{87 \text{ EW}}{1{,}224 \text{ ha}}$ = rd. 71 EW/ha

4.2 Flächengliederung

Gesamtfläche	2,4645 ha	100 %
davon		
Private Grundstücksfläche	1,2235 ha	49,6 %
Öffentliche Grünfläche -Friedhof-	0,9415 ha	38,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,2995 ha	12,2 %

5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kanalisation	DM 200.000,00
Wasserversorgung	DM 100.000,00
Straßenbau (mit Beleuchtung).....	DM 230.000,00
	DM 530.000,00

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird durch Einstellung der erforderlichen Finanzierungsmittel im Haushalt der Stadt sichergestellt.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, für das Baugebiet eine Baulandumlegung durchzuführen.

Stadt Staufen, den 19. 03. 86 .....

STADT STAUFEN IM BREISGAU

.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl.HfG
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

,den 31.5.1985

.....
Planer

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungsplanes~~

Freiburg, den 3. Sept. 1986
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Glaeser
Begl. Brenneisen

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMT

AUSGEFERTIGT, DEN 12. 09. 86

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

S T A D T S T A U F E N

Fertigung: 1

Bebauungsplan "Bühne"

-Fassung der 1. Änderung-

Inhalt:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

78 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18

Fertigung: ....1.....

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bühne".

Der Gemeinderat hat am 24.6.1987 den Bebauungsplan "Bühne" -1. Änderung- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

a) § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);

d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246), berichtigt Ges.Bl. S. 770;

e) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1); geändert durch Novelle vom 3. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil" (Anlage 3) vom 31.5.1985, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 3.9.1986;

2. der "Funktionsplan" (Anlage 4) vom 31.5.1985.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 29.4.1987 werden

1. der "Zeichnerische Teil" und

2. der "Funktionsplan" mit je einem Deckblatt versehen.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 vom 31.5.1985 (Anlage 3, 1 Blatt) i.d.F. der 1. Änderung vom 29.4.1987.....

2. den "Bebauungsvorschriften" vom 31.5.1985 (Anlage 2, Bl. 1-6)

Der Satzung beigefügt sind:

1. die "Begründung"			vom 31.5.85 (Anlage 1, Bl. 1-7)
2. die "Begründung" zur 1. Änderung			vom 29.4.87 (Anlage 1b 1 Blatt)
3. der "Funktionsplan" i.d.F. der 1. Änderung	M. 1 :	500	vom 29.4.87 (Anlage 4, 1 Blatt)
4. die Schnitte I-I + IV-IV	M. 1 :	200	vom 31.5.85 (Anlage 5, Bl. 1-4)
5. der "Flächennachweis"	M. 1 :	500	vom 31.5.85 (Anlage 6, 1 Blatt)
6. der "Übersichtsplan"	M. 1 :	5000	vom 31.5.85 (Anlage 7, 1 Blatt).

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 24. 6. 1987

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen übereinstimmt.

ausgefertigt

Staufen, den 23. September 1987

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

I. V.

(H. Rinderle)
Bürgermeister-Stellvertreter

Geändert gem. § 13 BBauG lt. Satzung
vom 24.06.87

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

gez. Heute-Bluhm
Begl. Ramminger

Aktenvermerk:

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen durch Einrücken in das eigene Amts- und Informationsblatt am 24.o9.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung wurde damit am 24.o9.1987 rechtsverbindlich.

Staufen, den o8. Oktober 1987

STADT STAUFEN IM BREISGAU

I. V.
(H. Rinderle)
Bürgermeister-Stellvertreter

Fertigung: .....1....
Anlage: 1b
1 Blatt

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bühne" der Stadt Staufen.

Anlaß der Planänderung:

Der bestehende im Jahr 1986 genehmigte Bebauungsplan "Bühne" sieht grundsätzlich den Erhalt des heute dort ansässigen Gärtnereibetriebes, wenn auch in flächenmäßig reduzierter Form, als Friedhofsgärtnerei, vor. Dies bedeutet, daß an diesem Standort nach Verwirklichung der Planung weniger die gärtnerische Produktion als vielmehr der Verkauf im Fordergrund stehen wird.

Die Gärtnerei Kähle beabsichtigt nun, in Weiterführung bereits vorhandener baulicher Anlagen, im östlichen (stadtmittenahen) Bereich einen repräsentativen Verkaufspavillon zu errichten. Der kommt in günstiger Situation, entlang dem Kapuzinerweg, am Eingang des Friedhofes zu liegen.

Der Errichtung des Baus steht derzeit eine nicht ausreichende überbaubare Grundstücksfläche sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche als "von Bebauung freizuhaltender Fläche" entgegen.

Zum Inhalt der Planänderung:

Die beabsichtigte Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche und Anlage von Parkplätzen von der Nordostseite her (Kapuzinerweg - beschränkt befahrbarer Wohnweg) steht den Grundzügen der bisherigen Planung nicht entgegen. Das Vorschieben einer relativ aufgelockerten Baumasse in Richtung Grunener Straße, sowie die entsprechende Reduzierung der Festsetzung von Grünfläche, hält sich noch innerhalb der planerischen Absichten hinsichtlich der Gestaltung der südwestlichen Ortseinfahrt. Bei der Anlage der zusätzlichen Parkplätze war zu bedenken, daß die an sich schwerpunktmäßige Park-Erschließung von dem neu anzulegenden Wohnweg im Südwesten her auf absehbare Zeit noch nicht zu verwirklichen ist, da sich die Erschließung des Baugebietes nicht in kurzen Zeiträumen bewerkstelligen läßt. Im Grundsatz wird jedoch diese Erschließungsabsicht nicht aufgegeben.

Zur Technik der Planänderung:

Zeichnerischer Teil und Funktionsplan erhalten je ein Deckblatt, aus dem die veränderten Festsetzungen hervorgehen. Die Bebauungsvorschriften (textliche Festsetzungen) stehen dem beabsichtigten Erweiterungsprojekt nicht entgegen.

Verfahren:

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und auch der Kreis der Betroffenen sehr eng zu ziehen ist, wird die Planänderung nach dem vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BBauG durchgeführt.

Kosten:

Der Stadt Staufen entstehen durch die Planänderungen Kosten für Erschließungsmaßnahmen und drgl. nicht.

Bodenordnung:

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen.

Stadt Staufen, den 24.6.1987

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

.....
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
78 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18
,den 29.4.1987

.....
Planer

Geändert gem. § 13 BBauG lt. Satzung

vom 24. 06. 87

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

gez. Heute-Bluhm
Begl. Ramminger

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Fertigung: 1

Stadt Staufen

Bebauungsplan "Bühne"
- Fassung der 2. Änderung -

Inhalt:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

Fertigung: 1.....

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bühne".

Der Gemeinderat hat am 26.10.1994 den Bebauungsplan "Bühne" 2. Änderung - unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I991 S. 58)

4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S 770); GBl. 1984 S. 519, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990.

5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S 860)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1.	der "Zeichnerische Teil" (Anlage 3) genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fassung der 1. Änderung -	vom 31.05.1985, am 03.09.1986;
2.	die "Bebauungsvorschriften"	vom 31.05.1985
3.	der "Funktionsplan" (Anlage 4) - Fassung der 1. Änderung -	vom 31.05.1985
4.	die "Schnitte I - I bis III-III"	vom 31.05.1985
5.	der "Flächennachweis"	vom 31.05.1985

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 23.3.1994 werden

1. der "Zeichnerische Teil",
2. der "Funktionsplan",
3. die"Schnitte I - I bis III - III"
4. der "Flächennachweis" , mit je einem Deckblatt versehen,
5. die "Bebauungsvorschriften §§ 4 und 8 Abs. 5 wie folgt geändert:
   a) In § 4 Abs. 1 wird "§ 18 BauNVO" in " § 20 BauNVO" geändert.
   b) § 8 Abs. 5 wird wie folgt neu gefaßt:

Gestaltung der Bauten

A. Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:

a.) Sie sind auf der Dachfläche gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinrächtigt wird.

b.) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird, und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.

c.) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.

B. Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:

a.) Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

b.) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.

C. Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:

a.) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

b.) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.

D. Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:

a.) Ihre Gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

b.) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.

E. Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Widerkehr" oder "Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreitetn.

Für diese gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

a.) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptgebäudeflucht vorspringen.

b.) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.

c.) Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.

d.) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.

e.) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptabdeckung anzupassen.

F. Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt A und B. a entsprechend.

* 6. die "Bebauungsvorschriften" werden durch § 15 wie folgt ergänzt:

§ 15 (Hinweis)

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) sind Bodenfunde unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10. 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 anzuzeigen.

§ 3

Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1.	dem "Zeichnerischen Teil"	M. 1 : 500	vom 31.05.1985	(Anlage 3, 1 Blatt)
	i.d.F. der 2. Änderung		vom 26.10.1994	
2.	den "Bebauungsvorschriften		vom 31.05.1985	(Anlage 2, Bl. 1-6)
	i.d.F.der 2. Änderung		vom 26.10.1994	

* Die Aufnahme von Ziff. 6 erfolgte im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwald vom 20.02.1995.

Staufen i.Br., den 30.05.1995

i.A.

(Pfeiffer)

STADT STAUFEN · IM BREISGAU ·

Der Satzung beigefügt sind:

1.	die "Begründung"		vom 31.05.1985	(Anlage 1, Bl. 1-7)
2.	die "Begründung" zur 1. Änderung		vom 29.04.1987	(Anlage 1a, 1 Blatt)
3.	die "Begründung" zur 2. Änderung		vom 26.10.1994	(Anlage 1b, Blatt 1 u. 2)
4.	der "Funktionslan" M 1 : 500		vom 31.05.1985	(Anlage 4, 1 Blatt)
	i.d.F. der 2. Änderung		vom 26.10.1994	
5.	die"Schnitte I - I bis III-III	M 1:200	vom 31.05.1985	(Anlage 5, Blatt 1–3)
	i.d.F. der 2. Änderung		vom 26.10.1994	
6.	der "Schnitt IV - IV	M 1:200	vom 31..05.1985	(Anlage 5, Bl. 4)
7.	der "Flächennachweis"	M 1 :500	vom 31-05-1985	(Anlage 6, 1 Blatt)
	i.d.F. der 2. Änderung		vom 26.10.1994	
8.	der "Übersichtsplan"	M 1 : 5000	vom 31.05.1985	(Anlage 7, 1 Blatt)

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 26.10.1994

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

(Bürgermeister)

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. FEB. 1995

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT 13 BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

Verfahrensvermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes i.d.F. der 2. Änderung, sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. übereinstimmen.

Staufen i.Br., den 31. Mai 1995

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen i.Br. durch Einrücken in das eigene Amts- und Informationsblatt am 01. Juni 1995 öffentlich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde damit am 01. Juni 1995 rechtsverbindlich.

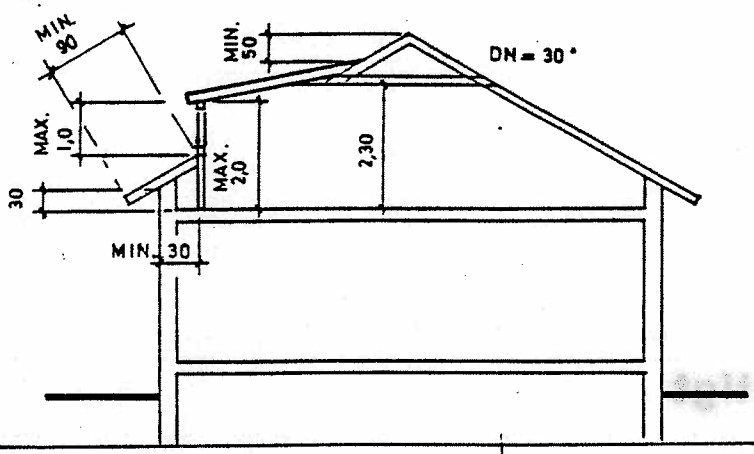
Staufen i.Br., den 06. Juli 1995

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

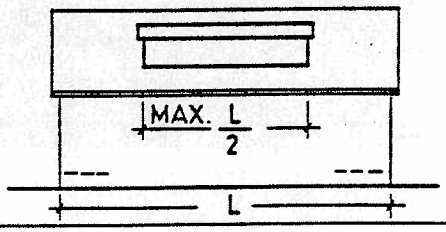
BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTE FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

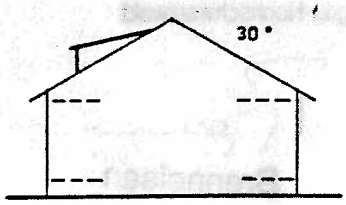
1 BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT



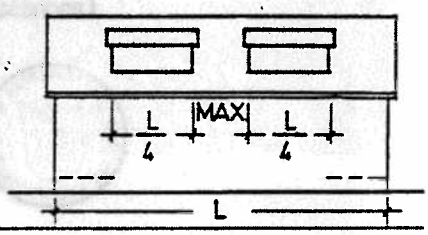
STAUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT

2 SCHLEPPGAUBE

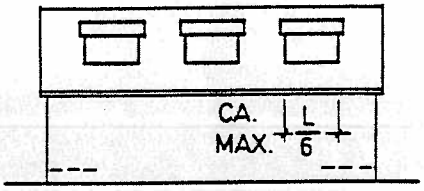


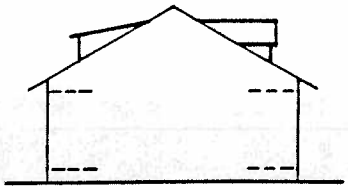


3 SCHLEPPGAUBEN

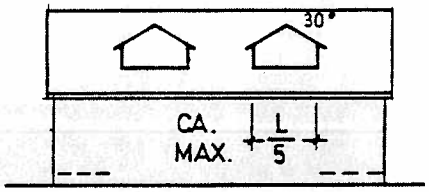


4 SCHLEPPGAUBEN

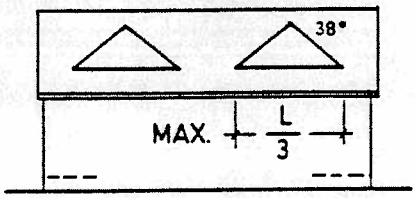


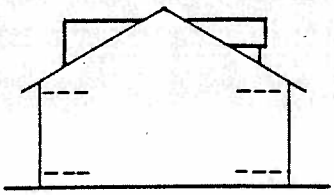


5 GIEBELGAUBEN

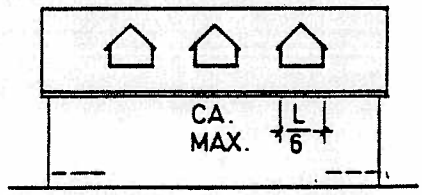


6 DREIECKSGAUBEN

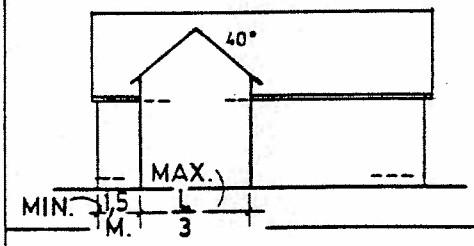


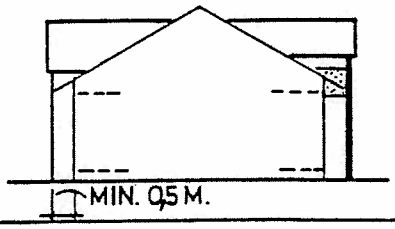


7 GIEBELGAUBEN

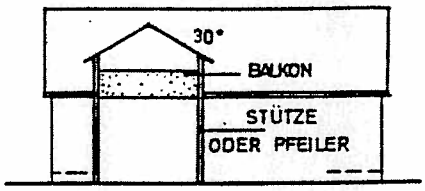


8 ZWERCHGIEBEL

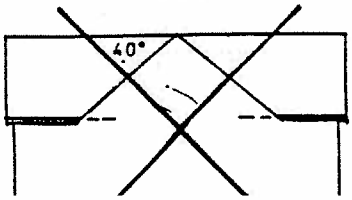


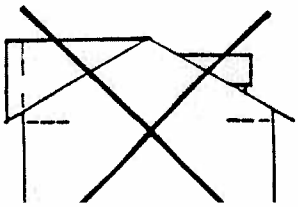


9 NOCH ZWERCHGIEBEL

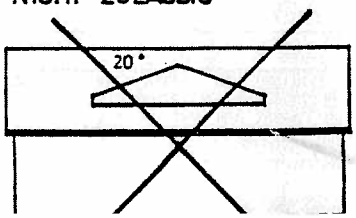


10 NICHT ZULÄSSIG





11 NICHT ZULÄSSIG



Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. FEB. 1995

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

Fertigung: 1
Anlage: 1b
Blatt: 1

Begründung zur 2. Änderung

des Bebauungsplanes "Bühne" der Stadt Staufen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1986 ging die Planung davon aus, daß der bestehende Gärtnereibetrieb in überschaubarer Zeit durch eine Wohnbebauung ersetzt würde und lediglich die Verkaufsgebäude in ihrer derzeitigen Nutzung, zusammen mit der Eigentümerwohnung, erhalten bleiben sollten. Insofern sind die überwiegende Zahl der Nebengebäude in der Neuplanung nicht berücksichtigt worden und durch überbaubare Grundstücksflächen ersetzt worden, die einer neuen städtebaulichen Konzeption dienen.

In der Zwischenzeit haben sich die Dinge so entwickelt, daß der Gärtnereibetrieb, einschließlich Produktion, nach wie vor erhalten ist. Im Zusammenhang damit ergibt sich seitens des Eigentümers der Wunsch, eine vorhandene Garage um ein Geschoß aufzustocken, einen Holzschopf abzubrechen und das Gebäude in massiver Bauweise neu zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche läßt dies nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht zu. Die Gemeinde will jedoch dieser Planungsabsicht nicht im Wege stehen. Sie hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan in soweit zu ändern, daß die Bauabsichten zulässig sein sollen. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt. Es mußte jedoch eine überbaubare Grundstücksfläche im fraglichen Bereich neu ausgewiesen werden und dafür die mögliche Bebauung im Nordwesten davon entsprechend zurückgenommen werden.

Aus den derzeitigen Eigentumsverhältnissen des Gärtnereigeländes ergibt sich, daß auch längerfristig ein Großteil des Geländes für den Betrieb genutzt werden wird und nur etwa die südliche Hälfte, wie beabsichtigt, einer Wohnbebauung zugeführt werden wird. Einer sinnvollen Aufteilung und insbesondere Erschließung dieses 1. Verwirklichungsabschnittes stünde die derzeit im Plan enthaltene Wegerschließung von der L 125 entgegen.

Der Änderungsplanentwurf sieht daher eine Verschiebung dieses Haupterschließungsweges um etwa eine Grundstückstiefe nach Südwesten vor. Beibehalten wurde jedoch die grundsätzliche Art der Bebauung, sowohl hinsichtlich der Erscheinungsweise (einschl. Höhenentwicklung) als auch der grundsätzlichen Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung nimmt die Stadt Staufen auch zum Anlaß, die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

Weiterhin ist in den Textteil des Bebauungsplanes die neueste Konzeption über die Ausbildung von Dachausbauten und Dacheinschnitten eingearbeitet, auf welche die Stadt Staufen ihre sämtlichen Bebauungspläne für Wohngebiete umstellt. Es handelt sich hierbei um eine sehr sorgfältig erarbeitete generelle Regelung der Dachgestaltung. Sie soll zum Einen den vermehrt auftretenden Wünschen nach Dachaus- und Umbau Rechnung tragen. Zum Anderen soll aber auch verhindert werden, daß planlose Eingriffe in die Dachlandschaft zu einer Verunstaltung des Stadtbildes führen. Insgesamt liegt diesem Teil der Planänderung die Absicht zugrunde, zu einer Förderung der Dachgeschoßnutzung im Sinne einer Verstärkung des Wohnraumangebotes zu gelangen.
Mit der Planänderung sind Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen der öffentlichen Bodenordnung nicht verbunden.

(Zu den Vorschriften über Dachausbauten siehe beigefügte Schemaskizzen!).

Die Südwestdeutsche Verkehrs AG SWEG hat im Verfahren die Anregung vorgetragen, zwischen dem Bahngelände und dem vorhandenen Weg eine tür- und torlose Abgrenzung vorzunehmen. Die Stadt Staufen hat zugesagt, dies bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Staufen, den 26.10.1994

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
, den 26.10.1994

Anzeige bestätigt

Freiburg den 20. FEB 1995
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen