

STADT STAUFEN

=====

Bebauungsplan "Hofmatten" im Stadtteil Grunern

Fertigung: ...!.....

Inhalt:

1. Satzung vom 18.7.1990
2. Zeichnerischer Teil
3. Bebauungsvorschriften
4. Begründung
5. Übersichtsplan
6. Funktionsplan
7. Flächennachweis
8. Schnitte I-I und II-II

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Anlage 4
Anlage 5
Anlage 6
Anlage 7

Satzung

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan "Hofmatten" im Stadtteil Grunern.

Der Gemeinderat hat am 18.7.1990 den Bebauungsplan "Hofmatten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127));
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz V) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246) berichtigt Ges.Bl. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Bezeichnung

1. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Hofmatten".

§ 2

Teilweise Aufhebung der Abrundungssatzung vom 10.9.1980

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt teilweise die Abrundungssatzung vom 10.9.1980, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 18.12.1988. Diese Satzung wird insoweit mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

§ 3

Unterlagen des Bebauungsplanes

1. Bestandteile:

- | | |
|---|-------------------|
| a) "Zeichnerischer Teil" M 1 : 500 vom 24.08.89 | Anlage 1, 1 Blatt |
| b) "Bebauungsvorschriften" vom 24.08.89 | Anlage 2, Bl. 1-5 |

2. Beifügungen

- a) die "Begründung" vom 24.8.89 Anlage 3, Bl. 1-7
- b) der "Übersichtsplan" vom 24.8.89 Anlage 4, 1 Blatt
- c) der "Funktionsplan" M. 1 : 500 vom 24.8.89 Anlage 5, 1 Blatt
- d) der "Flächennachweis" M. 1 : 500 vom 24.8.89 Anlage 6, 1 Blatt
- e) die "Schnitte" I-I + II-II M. 1 : 100 Anlage 7, 1 Blatt
vom 24.8.89

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen, den ..18.07.90.....



[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)
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 AM 26.07.1990



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

26. OKT. 1990

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten Signature]

Aktenvermerk:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 31. Juli 1990 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 26. Oktober 1990, AZ. 41-621.41 wurde mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen am 24. Januar 1990 im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 24. Januar 1991 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 01. Februar 1991

i.A.

(Pfeiffer)

Stadtbauamt Staufen



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hofmatten" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) im Stadtteil Grunern.

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Gliederung des Dorfgebietes

Im Dorfgebiet werden Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 7 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Ziffer 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziffer 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
2. Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 40 qm, aber nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - b. der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
 - c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

-1a-

§ 4 (Neufassung vom 23.09.1992, siehe § 2 der Satzung)

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - b) der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ)¹ nach § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
- 3) Ausnahmsweise kann zusätzlich ein oberstes (Voll-) Geschoß im Dachraum zugelassen werden, wenn sich dies bei Einhaltung der festgesetzten Höchstneigung des Daches ergibt sowie der maximalen Traufhöhe.

¹ Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]

Brenneisen

3. Ausnahmsweise kann zusätzlich ein oberstes (Voll-)Geschoß im Dachraum zugelassen werden, wenn sich dies bei Einhaltung der festgesetzten Höchstneigung des Daches ergibt sowie der maximal zulässigen Traufhöhe.

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes. Die offene Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.
2. Für die Stellung der Gebäude (Haupt-Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Ausnahmsweise kann die Überschreitung der Baugrenzen ^{auf} einer Seite um max. 2,0 m zugelassen werden, wenn die Maße des bestehenden Baufensters insgesamt nicht überschritten werden (Verschiebung des Baufensters).

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante Mitte Haus bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - OK. Dachhaut maximal betragen:
 - a. bei den Haupt- und Nebengebäuden 3,80 m, zuzüglich Sockelhöhe
 - b. bei Garagen 2,50 m.
3. Die Sockelhöhe (Abstand OK. Erschließungsstraße Mitte Haus - OK. Rohfußboden Erdgeschoß darf 0,90 m nicht überschreiten).
4. Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude, sowie der Dachneigung, erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

(Rechtwinklige Anbauten - sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel" - sind zulässig, soweit sie die überbaubare Grundstücksfläche nicht unzulässig überschreiten).
5. Dachgauben sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig, Dreiecksgauben ab 30° (liegende Dachfenster sind allgemein zulässig). Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 50 % der Dachbreite nicht überschreiten.
6. Für die Dachdeckung ist rotbraunes bis dunkelbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden.
7. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

-2a-

§ 7 (Neufassung vom 23.09.1992, siehe § 2 der Satzung)

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Höhenschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante Mitte Haus bis zum Schnittpunkt - OK. Dachhaut maximal betragen:
 - a) bei Haupt- und Nebengebäuden 3,80 m, zuzüglich Sockelhöhe
 - b) bei Garagen 2,50 m
- 3) Die Sockelhöhe (Abstand OK. Erschließungsstraße Mitte Haus - OK. Rohfußboden Erdgeschoß darf 0,90 m nicht überschreiten).
- 4) Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude, sowie der Dachneigung, erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil". (Rechtwinkelige Anbauten, sog. "Wiederkehr" oder "Zwerckgiebel", sind zulässig, soweit sie die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten).
- 5) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
 - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
 - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
 - d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- 6) Speziell für Schleppegauben 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 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.

- 7) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
- a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäude-seitenlänge betragen.
 - b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes ent-sprechen, besser noch etwas steiler.
- 8) 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 ent-sprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.
- 9) Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Für diese gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptge-bäudeflucht vorspringen.
 - b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes ent-sprechen, besser noch etwas steiler.
 - c) Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzu-setzen.
 - d) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
 - e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.
- 10) Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt Abs. 5 und 6a) entsprechend.
- 11) Für die Dachdeckung ist rotbraunes bis dunkelbraunes, nicht-glänzendes Material zu verwenden.
- 12) Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Roh-bauabnahme, entsprechend dem Bauantrag, zu behandeln.

Spezial für Gebäuden mit zusätzlicher

a) Die Dachflächen dürfen nur mit geeigneten Materialien abgedeckt werden.
b) Die Dachneigung soll mindestens bei der Hauptabdeckung entsprechen, besser noch steiler sein.

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramirez
Braunstein

Die Dachneigung soll mindestens bei der Hauptabdeckung entsprechen, besser noch steiler sein.
Für diese gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:

a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptabdeckung nicht vorspringen.
b) Die Dachneigung soll mindestens bei der Hauptabdeckung entsprechen, besser noch steiler sein.

c) Die Dachneigung soll mindestens bei der Hauptabdeckung entsprechen, besser noch steiler sein.
d) Die Dachneigung soll mindestens bei der Hauptabdeckung entsprechen, besser noch steiler sein.

10) Für Dachabschlüsse (offene Balken usw.) gilt Abs. 5 und 6a) entsprechend.

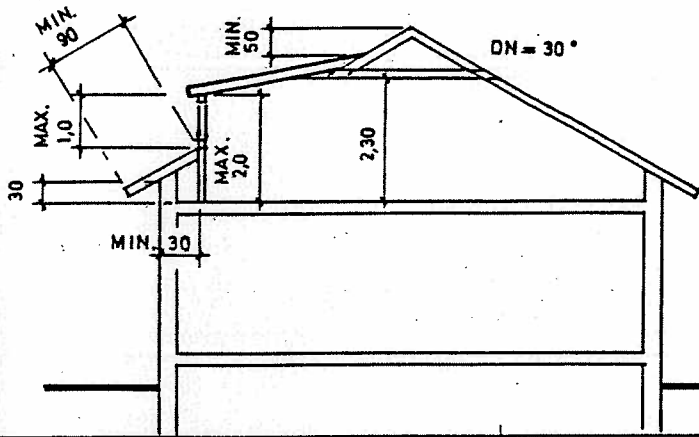
11) Für die Dachdeckung ist Folienmaterialien für dunkelbraune, nicht glänzende Materialien zu verwenden.

12) Die Anbauten der Giebel sind spätestens ein Jahr nach Rohbauarbeiten, entsprechend der Bauweise, zu behandeln.

BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTE FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Hofmatten"

① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

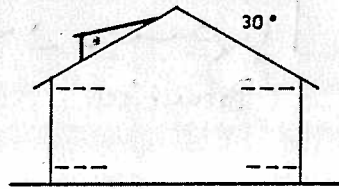
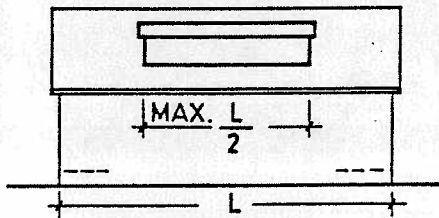


STAUFEN, 16. 8. 1991
STADTBAUAMT

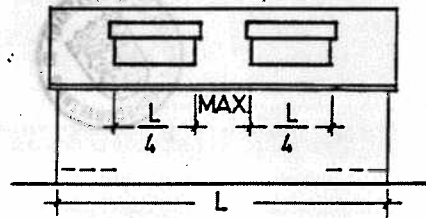
[Handwritten signature]

0091 MAL 05
Freiburg den 10. JAN 1991
Blatt: Aufbauelemente

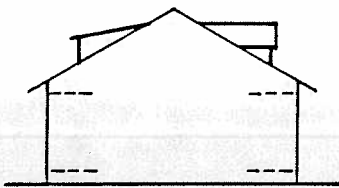
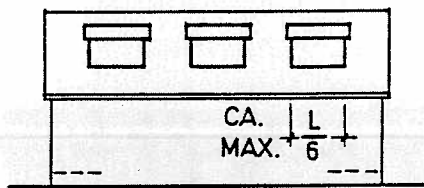
② SCHLEPPGAUBE



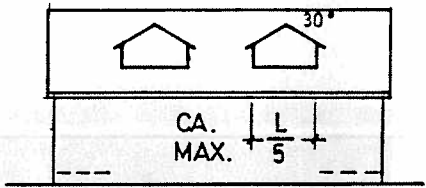
③ SCHLEPPGAUBEN



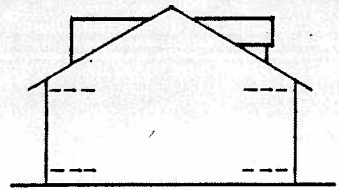
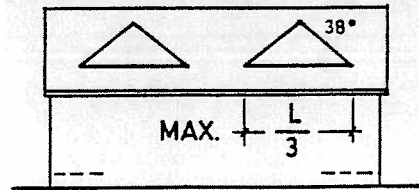
④ SCHLEPPGAUBEN



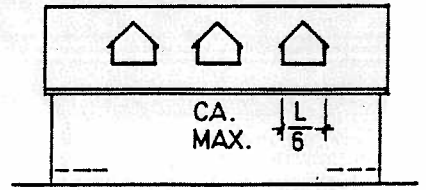
⑤ GIEBELGAUBEN



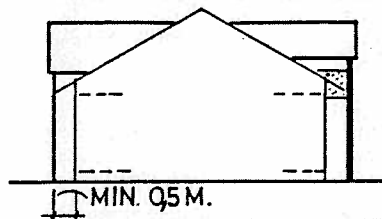
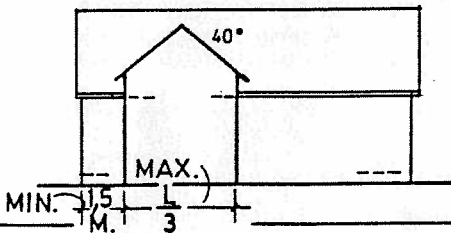
⑥ DREIECKSGAUBEN



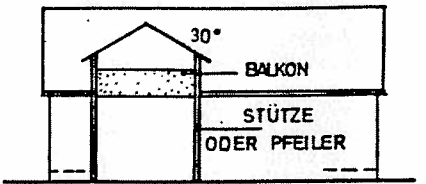
⑦ GIEBELGAUBEN



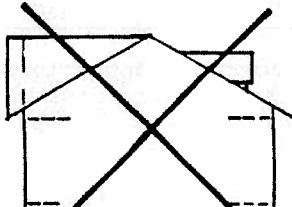
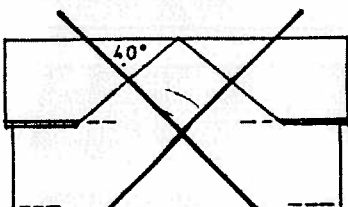
⑧ ZWERCHGIEBEL



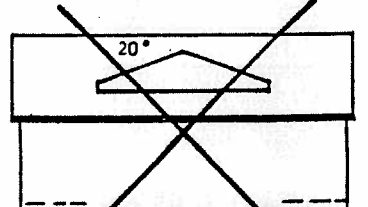
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



§ 8

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen nicht höher als 0,70 m 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 Einfriedigung ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

§ 9

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann zugelassen werden, wenn berechnigte nachbarliche oder öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen.
3. Der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
4. Vor den Garagen ist zu den Straßen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
5. Garagen aus Profilblech- und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Der Einbau von Garagen in das Kellergeschoß ist nicht zulässig, jedoch in das Erdgeschoß.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und dort wieder breitflächig verteilt werden.

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen durch Abtragungen und Lagerungen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 11

Abwasserbeseitigung

1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Staufen, Stadtteil Grunern mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Staufener Bucht in Grezhausen abzuleiten.
2. 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 Drainagewasser, unverschmutztes Kühlwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
3. Regenwässer 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.
4. 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 Abnahmescheines ist beim Stadtbauamt zu verwahren.

5. 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.
6. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
7. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

§ 12

Grundwasserschutz

Da im Baugebiet mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden muß, wird empfohlen, die Untergeschosse, soweit diese nicht vermeidbar sind, als wasserdichte Wannen auszubilden.

§ 13

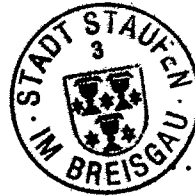
Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

Auf dem Gewässerschutzstreifen entlang dem Eschbach (öffentliche Grünfläche) ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Es besteht aus einheimischen hochstämmigen Bäumen, Sträuchern, Stauden etc.

§ 14

Hinweis: Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde zutage treten. Es ist auch hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Stadt Staufen, den 18.07.1990



.....
[Handwritten Signature]

Bürgermeister
Graf von Hohenthal

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. OKT. 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



.....
[Handwritten Signature]

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18
,den 24. 8. 1989

.....
[Handwritten Signature]
Planer

Fertigung:1.....
Anlage: 3
Blatt: 1 - 7

Begründung

zum Bebauungsplan "Hofmatten" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) im Stadtteil Grunern.

1 Planung

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staufen sieht über den vorliegenden Bereich eine Wohnbauflächendarstellung vor. Der nordwestliche Teil davon ist außerdem von einer Abrundungssatzung erfaßt.

Bereits seit längerem bestehen seitens der Eigentümer der Grundstücke Bauabsichten für den Eigenbedarf. Dies wurde auch beim seinerzeitigen "landwirtschaftlichen Flurbereinigungsverfahren Eschbach" so ins Auge gefaßt.

Um diesem Eigenbedarf Rechnung zu tragen, hat sich die Stadt Staufen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist als Ortserweiterung und endgültige Ortsrandbildung im südöstlichen Bereich von Grunern geplant. Die Planung versucht dieser Situation durch die Auswahl der Bauformen, die Gruppierung der Häuser in lockerer Form und durch die eingeschossige Konzeption mit gut ausbaubaren steilen Dächern Rechnung zu tragen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im FNP des Teilplanes Grunern ist das vorliegende Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Ausweisung im FNP wurde zum Dorfgebiet weiterentwickelt, weil sich diese Gebietsausweisung (Art der baulichen Nutzung) nach der Lage des Plangebietes und der umgebenden, z.T. auch landwirtschaftlichen Nutzung, als solches anbot. Innerhalb der Gesamtgemengenlage des Dorfgebietes (Bestand und Planung) stellt der vorliegende Planbereich einen mehr durch Wohnen geprägten Bereich dar. Aus diesem Grunde wurde auch das Dorfgebiet so gegliedert, daß Nutzungen, die der vorgeschlagenen Grundstücksteilung

und der im Plan ausgewiesenen Erschließung (kleinteilige Erschließung) nicht entsprechen würde, ausgeschlossen wurden. Dies sind zum einen die Betriebe zur "Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" sowie die "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" und "Tankstellen".

2 Planung

2.1 Änderung bestehender Vorschriften

Der nordwestliche Planbereich befindet sich innerhalb der am 10.9.1980 erlassenen und am 18.12.80 vom Landratsamt genehmigten Abrundungssatzung. Dieser Teil der Abrundungssatzung wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

2.2 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände, welches nach den Erfahrungen am Bauen im Baugebiet selbst und im benachbarten Bauvorhaben für die dort vorgesehene kleinteilige Bebauung geeignet ist. Es schließt unmittelbar an den bestehenden Ortsrand an und findet in dem Verlauf des "Eschbaches" zur freien Landschaft hin eine natürliche Abgrenzung. Die Kleinteiligkeit des vorhandenen Grundstückszuschnittes und die gestreuten Besitzverhältnisse bewirken, daß im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens eine Reihe aufgespalteter Eigentumsansprüche entstehen. Es kann davon ausgegangen werden, daß dies weitestgehend zur Bebauung für den Eigenbedarf in den jeweiligen Familien führen wird.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Ausführungen unter OZ 1.3.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als wirksame Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dienen zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen, zum anderen die vorgeschriebene Geschößzahl (im Zusammenhang mit einer Ausnahmeregelung für auf die Zahl der Vollgeschosse zählende oberste Geschosse im Dachraum). Grund- und Geschößflächenzahl, welche in der Nutzungsschablone eingetragen sind, dienen dazu, als abstrakte Obergrenze auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO zu verweisen. Im Zweifelsfall gilt das einge-

schränkte Maß der baulichen Nutzung, welches nach der Summe aller bau-
planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften erreichbar ist.

2.3.3 Bauweise

Der städtebauliche Entwurf beabsichtigt, in dem Planbereich kleinere freistehende und wechselnd ausgerichtete Baukörper. Vorzugsweise ist hierbei an das freistehende Einfamilienhaus entsprechend dem angemeldeten Bedarf der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten gedacht. Da die Erfahrung bei der Durchführung bei Bebauungsplänen jedoch zeigt, daß selbst wo dies nicht von vornherein im Bebauungsplan beabsichtigt war, nachträglich Änderungswünsche an die Gemeinden dahingehend herangetragen werden, daß eine Teilung in Doppelhaushälften ermöglicht werden soll, sieht der Bebauungsplan bei der Ausweisung der Bauweise sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Zweiteilung der Baukörper durch die Bemaßung der Baukörperhöchstlängen auf 15 m (größtenteils). Hausgruppen jedoch sind bei der Ausweisung der Bauweise absichtlich ausgeschlossen, um nicht über den Umweg von an sich zugelassenen Hausgruppen eine nachträgliche Verlängerung der Baufenster auf dem Ausnahme- oder Befreiungswege verlangen zu können.

2.3.4 Öffentliche Grünflächen

Der "Eschbach", welcher das Baugebiet im Südosten begrenzt, ist teilweise durch den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungsweg erschlossen. Im Südwesten, wo dies nicht der Fall ist, ist baugebietsseitig ein 4 m breiter Bewirtschaftungs- und Eingrünungsstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es ist nicht daran gedacht, diesen Grünstreifen als öffentlichen Spazierweg zu nutzen. Für die Bachbewirtschaftung muß er jedoch ständig zugänglich sein, d.h. auch, daß er den anliegenden Grundstückseigentümern nicht zur jeder Zeit widerruflichen Bewirtschaftung im Zusammenhang mit den Gärten überlassen werden kann. Die Einfriedigung der privaten Grundstücke kann also nur an der Trennlinie zwischen öffentlicher Grünfläche und privater Grundstücksfläche liegen.

2.3.5 Pflanzgebote

Hinsichtlich des vorstehend beschriebenen öffentlichen Grünsteifens enthalten die textlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind im Inneren, entlang dem Erschließungsweg, auf privater Grundstücksfläche einige Bäume als Pflanzgebot im Zeichnerischen Teil des Planes festgesetzt. Sie dienen auch dazu, die abgewinkelte Durchfahrbarkeit (in Anlehnung an die dorftypische Wegführung) optisch zu markieren.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Über die schon vorstehend beschriebenen Merkmale einer dorfbildangepaßten Bebauung, wie Stellung der Gebäude, Dachneigung, Kleinteiligkeit der Erschließung, Eingrünung usw. hinaus, sind unter der Zielsetzung des dorfgerechten Bauens insbesondere die Gestaltungsvorschriften über die Farbe des Dachdeckungsmaterials, die Sockelhöhe (maximal), die maximale Höhenentwicklung der Gebäude und die Dachformen von Bedeutung. Ihnen ist insbesondere bei der Durchführung der Baumaßnahmen (Bauanträge) Aufmerksamkeit zu widmen, wenn das angestrebte Dorfbild an dieser Stelle tatsächlich erreicht werden soll.

Hierzu rechnet auch ein entsprechender Ausbau der Verkehrsflächen. Ohne daß dies im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt wäre, sollte hier eine Pflasterung vorgenommen werden, zumindest aber, falls Asphaltflächen zur Ausführung kommen, diese durch randseitige Pflasterbünde eingefäßt werden.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist zweifach an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen: Zum einen an die Dorfstraße im Norden, zum anderen an die Altenbergstraße im Westen, welche ihrerseits auch wiederum in die Dorfstraße einmündet. Sowohl von der Leistungsfähigkeit der Dorfstraße selbst, als auch von der begrenzten Leistungsfähigkeit der Einmündung der Altenbergstraße in die Dorfstraße, ist die Entwicklungsmöglichkeit des Ortes in diesem Bereich beschränkt. Die Begrenzung des vorliegenden Planbereiches erfolgte u.a. auch dadurch, daß die vorhandenen Verkehrsflächen nicht unvertretbar belastet werden sollten.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Für die innere Verkehrserschließung ist zum einen der in die Altenbergstraße einmündende Feldweg (Hauptfeldwegzufahrt) herangezogen. In ihn münden jedoch Grundstückszufahrten nur im äußersten westlichen Bereich ein, von denen eine heute schon besteht. Die neu zu errichtende Verkehrserschließung im Inneren des Gebietes ist als Mischverkehrsfläche konzipiert, die bewußt hinsichtlich ihrer Dimensionierung an der untersten Grenze gehalten wurde. Es soll auf jeden Fall verhindert werden, daß für den KFZ-Verkehr quer durch das Baugebiet ein "Schleichweg" entsteht. Diese innere Verkehrserschließung muß jedoch die landwirtschaftliche Erschließung des Anwesens auf Flst.Nr. 23, welche derzeit über den Hofmattenweg in Richtung Altenbergstraße führt, mit übernehmen. Eine allzu schmale Auslegung dieser Wegstrecke verbot sich daher. Der vorstehend angesprochene Hofmattenweg (Flst.Nr. 19) bleibt nur noch in seinem nordöstlichen Bereich erhalten. Seine Erhaltung auch im südwestlichen Teil hätte eine unnötige Wegstrecke bedeutet, welche keine Erschließungsfunktion hätte und darüber hinaus eine sinnvolle Nutzung bzw. Einbeziehung von Flst.Nr. 28 in die gesamte Konzeption der Planung verhindert.

Die schmale Auslegung der Erschließungsstraße machte es notwendig, zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sog. "Stauräume" vorzusehen, sonst wäre z.T. das Einbiegen in die Garagen nicht möglich. Darüber hinaus soll durch die vor den Garagen gelegenen Stauräume dem verkehrshindernden Parken im öffentlichen Verkehrsraum entgegengewirkt werden.

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen liegen außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. Sie sind von den Eigentümern der Baugrundstücke zu dulden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Staufener Bucht der zentralen Kläranlage in Grezhausen zugeleitet. Das in der Regenwasserkanalisation gesammelte Oberflächenwasser wird an verschiedenen Punkten in das Vorfluterregime Grunern eingeleitet. Über die Entwässerungsanlagen wird ein Wasserrechtsverfahren vor Baubeginn noch durchgeführt.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Straßenbeleuchtungsanlage im Gebiet wird im Auftrag der Stadt vom Badenwerk eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden im Einvernehmen mit der Stadt festgelegt.

3 Folgeeinrichtungen

Wegen seiner geringen Größe hat das Baugebiet auf öffentliche oder private Versorgungseinrichtungen sowie die Versorgung mit dem täglichen Bedarf keine Auswirkungen.

4 Städtebauliche Daten (siehe auch Planflächennachweis Anlage 6)

4.1 Flächengliederung

Mischgebiet	7.230 m ²	67,5 %
Straßenverkehrsfläche	1.830 m ²	17,1 %
Öffentliche Grünfläche	46 m ²	4,3 %
Bachbegleitgrün	905 m ²	8,5 %
Fläche f.d. Wasserwirtschaft	285 m ²	2,7 %
Gesamtfläche	10.690 m ²	100 %

4.2 Bauformen, Wohneinheiten und Einwohner

<u>Typ</u>	<u>gesch.</u>	<u>Dachneigung</u>	<u>Anzahl</u>	<u>WoE/Haus</u>	<u>WoE insges.</u>
Einfamilienhaus	1	36° - 42° + 48° - 52°	11	1,5	16,5
				zus. ca.	17,0

17 Wohneinheiten à 3,0 Einwohner je WoE = 51 Einwohner

4.3 Siedlungsdichte

Netto	-	Siedlungsdichte EW/ha	70,5
Brutto	-	Siedlungsdichte EW/ha	47,6

5 Kosten

Kanalisation	DM ... 200.000,--...
Wasserversorgung	DM ... 80.000,--...
Straßenbau	DM ... 370.000,--...
(mit Beleuchtung und Weg, Flst.Nr. 2345)	
zus.	DM ... 650.000,--...
	=====

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen ist durch Einstellung der Finanzmittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6 Bodenordnung

Da sich das Baugebiet im verstreuten Einzeleigentum befindet, ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff BauGB erforderlich. Die Stadt Staufen behält sich alle zur Herstellung der angestrebten Bodenordnung notwendigen Maßnahmen vor.

Stadt Staufen, den ..18.07.1990....



.....
Bürgermeister
Graf von Hohenthal

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
78 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18
,den 24.8.1989

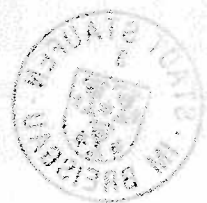
.....
Planer

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. OKT 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

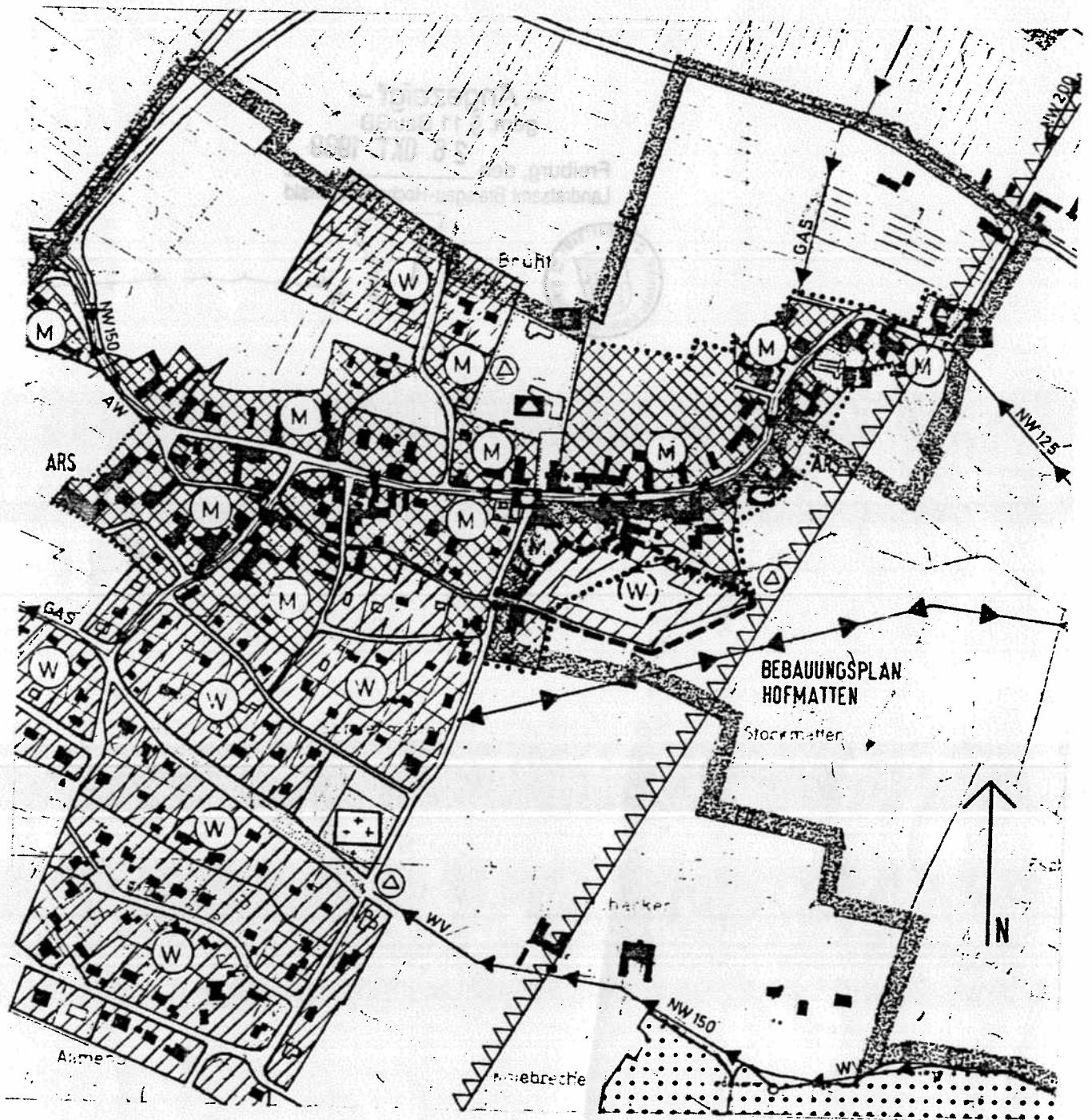


[Handwritten signature]



[Faint, illegible text, possibly a name or title]

Fertigung: ...!
Anlage:
Blatt:



STADT STAUFEN - Stadtteil Grunern
Bebauungsplan "Hofmatten"

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Freier Architekt Kh. Allgayer Städtebau Planung 78 Freiburg Stadtstraße 43

— Angezeigt —

gem. § 11 BauGB

26. OKT. 1990

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]

Satzung

der Stadt Staufen i.Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Hofmatten", Gemarkung Grunern.

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Hofmatten", Gemarkung Grunern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2039), mit Änderung vom 25.07.1988.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132).

§ 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBL. S. 577, ber. S. 720), geändert durch G. v. 23.07.1984 (GBL. S. 474) vom 17.12.1984 (GBL. S. 675) vom 16.02.1987 (GBL. S. 43) und vom 18.05.1987 (GBL. S. 161).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 24.08.1989.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 7 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 4 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1) Geänderte Bebauungsvorschriften vom 23.09.1992
- 2) Begründung vom 03.12.1991

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br. den 23. September 1992

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breunissen
Breunissen

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER ÄNDERUNG, EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS, MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMT.

AUSGEFERTIGT, DEN 10.02.1993



[Handwritten Signature]
(GRAP VON HOHENTHAL)
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

DIE ÄNDERUNG WURDE DEM LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD AM 06.11.1992 ZUR ANZEIGE VORGELEGT.

MIT VERFÜGUNG VOM 20.01.1993, AZ. 41-621.41 WURDE MITGETEILT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE EINE VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2 BAUGB RECHTFERTIGEN WÜRDEN, NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

DIE ANZEIGE WURDE ENTSPRECHEND DER BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DER STADT STAUFEN AM 11.02.1993 IM AMTS- UND INFORMATIONSBLETT DER STADT STAUFEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993



I.A. *[Handwritten Signature]*
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN

— Anzeiger —
gem. § 11 BauGB
1993 JAN 03
Freiburg, den ...
Bauamt Hochschwarzwald



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hofmatten",
der Gemarkung Grunern.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs und der zwischenzeitlich baurechtlichen Erleichterungen und Förderungsmöglichkeiten der kurzfristigen Aktivierung zusätzlichen Wohnraums, sollen damit gerade die Eigentümer bzw. Bauherren nachdrücklich zum Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken ermuntert werden.


Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung der Dachgeschosse nicht zu.

Nachdem die Stadt Staufen grundsätzlich dem Ausbau bereits vorhandener und bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räume positiv gegenübersteht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Erleichterungen zum nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen bzw. der Einbau von Dachgauben und Dachaufbauten geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschosßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

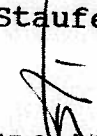
Zusätzliche Kosten durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Staufen nicht.

Stadt Staufen i.Br., den 23. September 1992


(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



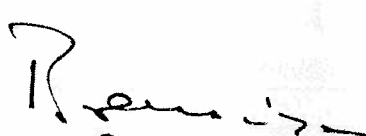
ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991


(Pfeiffer)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Breunissen