

4. Bebauungsplanänderung und -erweiterung
 "Schliermatten-Etzmatten"
 Ausgefertigt:
 Rechtswirksam:
 Stufen, den

Ergänzung Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche privat
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche "Runzgraben"

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Gewässerrandstreifen

Nutzungsschablone

WR	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
DN 35°- 45°	

max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

Stadt Staufen i.Br.
 4. Bebauungsplanänderung und -erweiterung
 "Schliermatten-Etzmatten"



Plandatum: 13.09.2017
 Bearbeiter: Schill
 Projekt-Nr: S-14-058

M. 1 / 1000
 Im A4-Format

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schützenbörning 12, 79098 Freiburg
 Fon 0 761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.09.2017 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 06.11.2017



Michael Beritz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.11.2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br. den 09.11.2017



Michael Beritz
Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 11

Für den Änderungsbereich gelten neben den planzeichnerischen Festsetzungen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Hinweis: Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) sowie die Gestaltungsvorschriften (örtlichen Bauvorschriften) des bestehenden Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung finden für den Änderungsbereich keine Anwendung mehr.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 3 BauNVO)

1.1.1 Der Änderungsbereich (Deckblattbereich) wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind alle die nach § 3 Abs. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen als auch die nach § 3 Abs. 3 Nm. 1 und 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach Abs. 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

1.2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EG RFBH) auf 285,0 m ü.NN festgesetzt. Eine Abweichung von dieser Höhe um 0,5 m nach oben oder unten –vertikal gemessen- ist zulässig.

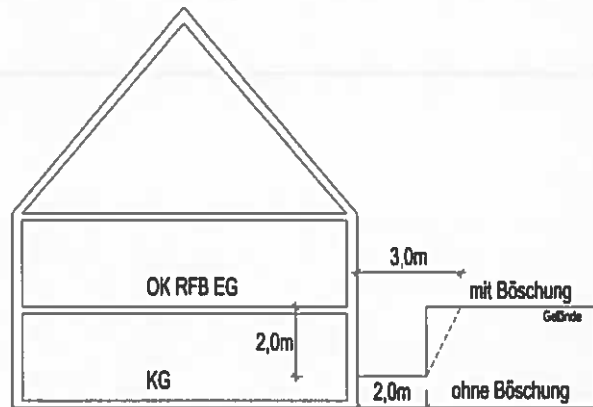
1.2.1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 290,0 m ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 11

- 1.2.1.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die maximale Firsthöhe (FH) auf 293,5 m ü.NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.
- 1.3 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.3.1 Untergeordnete Bauteile wie Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Bauteile wie Balkone dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m und Terrassen die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis 1,5 m überschreiten.
- 1.3.2 Bei Baugrenzen nach Süden, Westen und Osten ist eine Überschreitung mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 1.4 **Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der speziell festgesetzten Zone (CP, GA) zulässig. Als Carports gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.4.2 Offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur in Verlängerung bis zur südlichen bzw. östlichen Baufensterflucht und innerhalb der festgesetzten Zone (CP,GA) zulässig. Ausgeschlossen sind diese innerhalb der privaten Grünfläche.
- 1.5 **Nebengebäude**
- 1.5.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) und der speziell festgesetzten Zone GA, CP zulässig.
- 1.5.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Nebengebäude bis 25 m³ Rauminhalt auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.3 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.6 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser (Wohngebäude) wird auf max. zwei Wohnungen beschränkt.
- 1.7 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen. Diese sind bis zu 2,0 m -vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe ab Hauskante (OK RFB EG) von 2,0 m – horizontal gemessen – (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

Skizze zur Verdeutlichung der Festsetzung



- 1.7.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt.
- 1.8 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.8.2 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.3 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller sind auftriebssicher und wasserdicht auszuführen.
Hinweis: Empfohlen wird eine „weiße Wanne“.
- 1.8.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit F 1 gekennzeichneten, privaten Grünfläche im Bereich des Gewässerrandstreifens, ist die bestehende Wiese zu erhalten und extensiv (zweimalige Mahd/Jahr) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 1.9 **Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
- 1.9.1 Pro Grundstück sind mindestens 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.2 Die im zeichnerischen Teil mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.9.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
Hinweise:
Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.
- 2.1.2 Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

- 2.2.1 Für die Dacheindeckung sind nur rotbraune bis braune, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig.

2.3 Dachaufbauten

- 2.3.1 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren sind bis zu 50% der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.
- 2.3.2 Zwerchgiebel und Wiederkehren sind nur bis zu einer Einzelbreite von 5,0 m zulässig. Deren Traufhöhe darf die tatsächliche Traufhöhe an der Traufseite des Hauptgebäudes um maximal 1,5 m überschreiten.
- 2.3.3 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.3.4 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehren zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 11

- 2.3.5 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.3.6 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.
- 2.4 Wandhöhen**
- 2.4.1 Das Gebäude darf maximal mit einer Wandhöhe von 5,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe wird an der Traufseite am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte gemessen.
- Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen. Diese sind bis zu 2,0 m -vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe ab Hauskante (OK RFB EG) von 2,0 m – horizontal gemessen – (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.
- 2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.5.1 Freistehende Mauern (ausgenommen Sützmauern) sind bis zu einer Höhe von 0,50 m ab Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen mit Ausnahme von Eiben sind nicht zulässig.
- 2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.7 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.7.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig.
- 2.7.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Vorflut bzw. öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Bodenschutz

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

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

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

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

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden.

den (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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

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

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

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung hat entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung zu erfolgen (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO). Die Mindestlöschwassermenge beträgt bei Wohngebieten 48 m³/h über 2 Stunden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Diese erfolgt von dem bestehenden Hydranten in der Straße „Am Prestenber“.

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

Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W400 (Teil 1).

3.4 Rettungswege

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

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

3.5 Gewässerrandstreifen

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

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 11

- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

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

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. als Rebflächen bewirtschaftet. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis können durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm entstehen.

3.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mitteljuras, die nach Norden zunehmend von Hochflutlehm überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht völlig auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

3.8 Stellplatzverpflichtung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schliermatten Etzmatten“ gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Staufen i.Br. von 1996. In dieser Satzung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Als Ausnahme wird bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 35 m² die Stellplatzverpflichtung auf 1 Stellplatz festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 11

3.9 Heilquellenschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes der Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“. Hierzu sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

3.10 Wasserversorgung

Im fraglichen Bereich sind die Stadtwerke mit der Wasserversorgungsleitung be-
rührt. Vor dem Flurstück Nr. 1872 befindet sich ein Leerlauf, der aus hygienischen
Gründen zurückgebaut werden muss. Auch ist der Durchmesser in DN 80 selbst
bei 60 m für ein Einfamilienhaus zu groß dimensioniert.

Aufgrund der langen Anschlussleitung wird nach AVB WasserV ein Schachtbau-
werk (Zählerschacht) an der Grundstücksgrenze notwendig. Die Einzelheiten sind
im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens mit den Stadtwerken abzustimmen.

Stadt Staufen i.Br., den 06. Nov. 2017

Der Bürgermeister
Michael Benitz



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.09.2017 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 06.11.2017


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.11.2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br. den 09.11.2017


Michael Benitz
Bürgermeister



PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

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

Zusammensetzung:

Bäume

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

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 11

Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Landschaftsgerechte Obstbaumarten

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

1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Staufen i.Br. beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand von Grunern das Teil-Grundstück Flst. Nr. 1872 baulich zu entwickeln.

Hintergrund ist der, dass für dieses Grundstück eine Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers für die Erstellung eines Einfamilienhauses vorliegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung), ist dieser Teilbereich bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

Das heute dem Außenbereich zuzuordnende Grundstück grenzt unmittelbar im Osten an das Wohngebiet „Schliermatten-Etmatten“ an. Der gleichnamige Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1969 und setzt für den Gesamtbereich ein Reines Wohngebiet (WR) fest.

Um die geplante Bebauung nun zu realisieren, soll der nordöstliche Teil des o.g. Grundstückes in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes miteinbezogen werden. Damit wird der zukünftige Siedlungsrand in diesem Teilbereich von Grunern endgültig definiert.

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etmatten“ aus heutiger Sicht zu großen Teilen nicht mehr anwendbar bzw. zu unbestimmt sind, sollen für den Erweiterungsbereich - basierend auf den aktuellen Rechtsgrundlagen- eigenständige Festsetzungen und gestalterische Vorschriften erlassen werden.

Im Einzelnen werden durch die geplante Änderung bzw. Erweiterung insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses
- städtebauliche Einbindung in den östlich angrenzenden Siedlungsbestand insbesondere unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- ökonomische Erschließung mit direkter Anbindung an die bereits bestehende Straße mit Brücke
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

Für die vorliegende Änderung bzw. Erweiterung wird es notwendig, ein sogenanntes zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchzuführen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechend zu äußern.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Erweiterungsbereichs umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes Flst. Nr. 1872 im Ortsteil Grunern. Es weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 782 m² auf und wird im Norden durch die Straße „Am Rebberg“ bzw. „Runzgraben“, im Osten durch ein bestehendes Wohnbaugrundstück sowie im Süden und Westen durch freie Landschaft mit Wiesenflächen begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 11

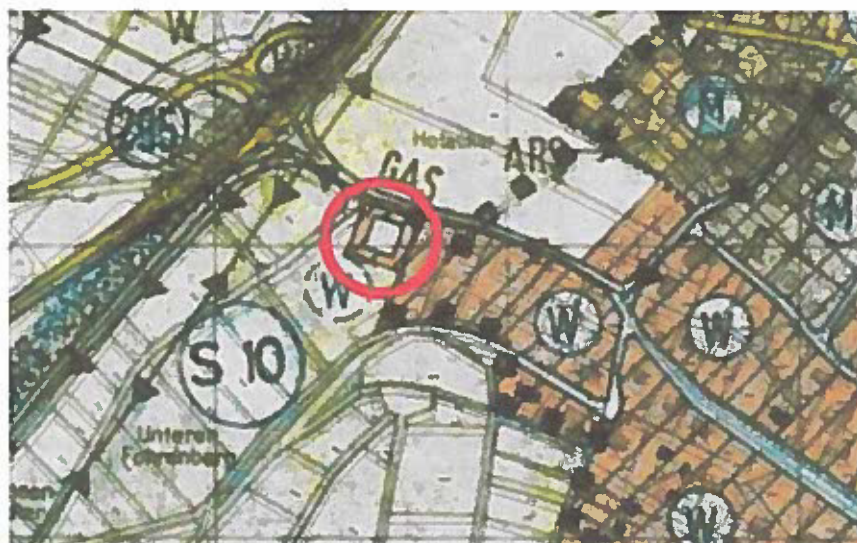
3 VERFAHREN

- 21.12.2016 Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die 4. Änderung- und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Schliermatten-Etmatten“
- 21.12.2016 In gleicher Sitzung beschließt der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit Scoping durchzuführen.
- 17.02.2017 bis 17.03.2017 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.
- 31.05.2017 Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und beschließt, die Offenlage durchzuführen.
- 30.06.2017 bis 31.07.2017 Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 27.09.2017 Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 4. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Schliermatten-Etmatten“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Erweiterungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. - Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Damit ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (3) BauGB entwickelt.

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

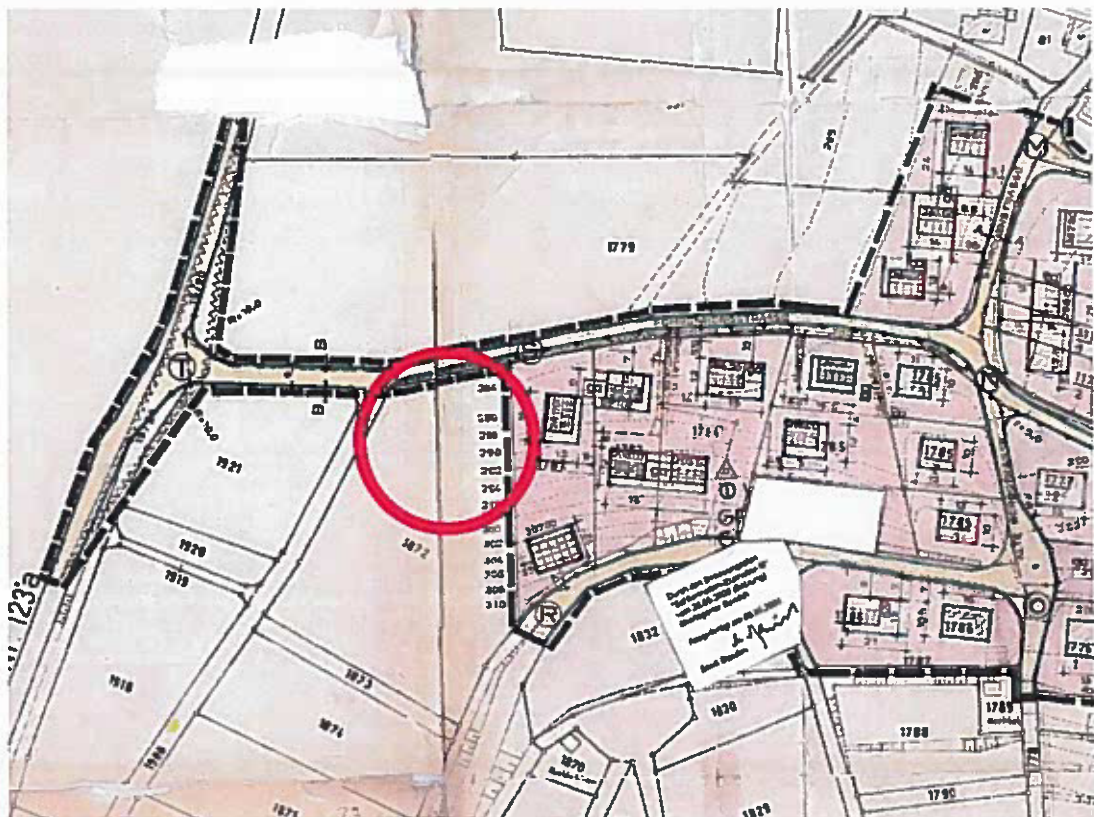


5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, ist vorgesehen, den bestehenden Bebauungsplan „Schliermatten-Etmatten“ vom 30.07.1969 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1872 nach Südwesten hin zu erweitern.

Analog der Regelung dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung soll für den Erweiterungsbereich ebenfalls ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung von Grunern erwartet und nachbarschaftliche Belange gewahrt.

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan mit Erweiterungsbereich ohne Maßstab



6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Vorgesehen ist, unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden Siedlungsbestandes den nordöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 1872 einer Bebauung in Form eines Einfamilienhauses zuzuführen.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform mit Satteldach, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich diese insbesondere unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes in den Siedlungsbestand in bestmöglicher Weise einfügt.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption sowie der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan „Schliermatten–Etmatten“ wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Grundsätzlich sollen in diesem Gebietsbereich alle allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als auch die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Insgesamt soll sich das geplante Gebäude zum einen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zum anderen im Hinblick auf gründenordnerische Belange in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbereich von Grunern in sinnvoller Weise einfügen.

7.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Stadt Staufen i.Br. möchte durch das Zulassen der Wintergärten die Nutzung der solaren Einstrahlung fördern, so dass die Energiebilanz der Gebäude sowie die Wohnqualität verbessert werden können. Entsprechend sind bei Baugrenzen die nach Süden, Osten und Westen orientiert sind, Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf jedoch nur maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

7.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets am südwestlichen Ortsrand und um eine gewisse Wohnruhe insbesondere im rückwärtigen Teil zum östlich angrenzenden Grundstück zu erhalten, sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbau-

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 11

baren Fläche (Baufenster) und der speziell festgesetzten Zone (CP, GA) zulässig. Zur Klarstellung werden Carports definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

Aus gleichen Gründen sind offene, nicht überdachte Stellplätze nur bis zur südlichen bzw. östlichen Baufensterflucht zulässig. Aus Gründen des Gewässerschutzes sind diese innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

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

Damit wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine allzu große Versiegelung der Gartenfläche ausgeschlossen und entsprechende Grünanteile gesichert. Auch die Beschränkung der Höhe dieser Nebengebäude auf max. 3,5 m zielt darauf ab, dass kleine, untergeordnete Gebäude in den Gartenbereichen entstehen, so dass eine übermäßige Verdichtung des Plangebiets vermieden wird.

7.5 Beschränkung der Wohnungen

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für das geplante Einzelhaus auf max. zwei Wohneinheiten beschränkt.

7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit das Gebäude an dem exponierten Standort mit einem nach Südosten ansteigenden Gelände nicht zu massiv in Erscheinung tritt, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur so vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt.

Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen. Diese sind bis zu 2,0 m -vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe ab Hauskante (OK RFB EG) von 2,0 m – horizontal gemessen – (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

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

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

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Grunern. Um eine möglichst wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung insbesondere zur freien Landschaft zu gewährleisten, sind auf dem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Zudem sind die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen.

Darüber hinaus werden die bestehenden Grünstrukturen im Norden des Änderungs-

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 11

bereiches durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens geschützt und gefördert. Hierbei sind die beiden Erlen am Gewässer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens sowie der Verweis auf die geltenden Bestimmungen im Bereich des Wassergesetzes von Baden-Württemberg dienen zum Schutz des Gewässers, sowie der Information der Bauherren, welche Maßnahmen in diesem Bereich zulässig sind. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des Baches zur Pflege durch diese Festsetzung gesichert.

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

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Allgemeines

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

8.2 Dächer

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten wird für das Plangenbiet als einzig zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° definiert. Durch diese Dachform soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert werden. Die Wahl der zulässigen Dachneigung trägt v.a. der umgebenden Bebauung Rechnung.

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch mit einem geneigten Dach bis 45° oder einem Flachdach ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von 0° bis 5° sind diese jedoch extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits dem Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das ortstypische Erscheinungsbild von Grunern gewahrt.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ebenso ausgeschlossen wie glänzende und reflektierende Materialien, so dass sowohl das Ortsbild, als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Diese dürfen jedoch die Firsthöhe nicht überschreiten. Die Stadt Staufen i.Br. fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

8.3 Dachaufbauten

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dach-

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 11

aufbauten sowie für Zwerchgiebel und Wiederkehren erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung.

8.4 Wandhöhen

Im Zusammenhang mit der Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen darf das Gebäude maximal mit einer Wandhöhe von 5,0 m -gemessen an der Traufseite- in Erscheinung treten. Diese Regelung soll verhindern, dass Untergeschosse freigegeben werden und damit das Gebäude gerade wegen der Lage am sensiblen Ortsrand nicht zu massiv in Erscheinung tritt.

Um eine ausreichende Belichtung bei möglichen Einliegerwohnungen im Keller zu gewährleisten, sind Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen in begrenztem Umfang zulässig.

8.5 Einfriedigungen

Freistehende Mauern werden auf maximal 0,5 m begrenzt, um zu massive Einfriedigungen, gerade im Hinblick auf das Landschaftsbild auszuschließen.

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

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

8.6 Antennen

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

8.7 Niederschlagswasserbehandlung

Da aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist (siehe hierzu Ziffer 12 dieser Begründung), ist bei Neubauvorhaben zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

9 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 11

und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden aufgefordert werden, entsprechend Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird dann zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert.

10 KLIMASCHUTZ

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

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Westen bzw. alternativ nach Süden orientierte Dachfläche, welche sich besonders für eine solare Energienutzung eignet, sowie der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern und der Anlage von Grünflächen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

11 SPRITZMITTELABDRIFT

In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 20.05.1999, welches sich auf zahlreiche Messungen der Pflanzenschutzmittelabdrift durch die Biologische Bundesanstalt stützt, wird davon ausgegangen, dass eine Gesundheitsgefährdung durch die bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln unvermeidliche Abdrift ab einer Entfernung von 20 m von der behandelnden Fläche nicht mehr anzunehmen ist.

Der geringste Abstand zwischen der geplanten Baugrenze und den nordwestlich gelegenen Reben beträgt ca. 23 m und zu den südwestlich gelegenen Reben ca. 40 m. Die Rebzeilen des nordwestlich liegenden Rebgrundstückes sind im rechten Winkel zur Baugrenze ausgerichtet, so dass die Luftströmung der Weinbausprühgeräte nicht in das Baugebiet gerichtet ist. Aufgrund dieser Abstände werden keine Nutzungskonflikte erwartet.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 11

12 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Durch das Ingenieurbüro clayton Umwelt-Consult GmbH in Ludwigshafen wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Untersucht wurde sowohl die geologische als auch die hydrogeologische Situation im Änderungsbereich.

Der Untersuchungsbereich liegt regionalgeologisch im Verbreitungsgebiet jurassischer Felsgesteine (Dogger: Kalkstein, Mergel und Mergelkalksteine), deren Verwitterungsbildungen und Umlagerungsprodukte sowie quartärer Deckschichten (Schluffe, Tone, Kiese).

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gründung

Es ist davon auszugehen, dass das Gründungsniveau sowohl in mittelplastischem Schluff als auch in eingestuftem Kies der Felsverwitterungszone zu liegen kommt. Die Gründung erfolgt auf einer tragenden armierten Bodenplatte. Diese kann mit integrierten Streifenfundamenten ausgeführt werden. Für die Bauwerksgründung ist ein abgeleiteter Bettungsmodul von $K_s = 15.000 \text{ kN/m}^3$ anzusetzen.

Bauwerksabdichtung

Aufgrund des wenig durchlässigen Bodens im Bauwerksbereich sowie einer saisonal zu erwartenden Hangwasserführung und bereichsweise Fels knapp unterhalb des geplanten Sohlenplanums ist mit zeitweise aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Aus diesem Grund wird der Einbau einer Ringdrainage empfohlen. Für diesen Fall sind erdberührende Bauteile gegen Bodenfeuchte und nichtstauendem Sickerwasser abzudichten. Dabei muss die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit und rückstaufreie Entwässerung der Drainage während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes sichergestellt sein. Ist eine Drainage nicht möglich, so ist eine Bauwerksabdichtung gem. Abschnitt 9 von DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser vorzusehen. Bei einer einbindetiefe von $> 3,0 \text{ m}$ ist eine Abdichtung nach DIN 18195-6 Abschnitt 9 nicht zulässig. In diesem Fall ist eine Bauwerksabdichtung gem. Abschnitt 8 von DIN 18195-6: 2011-12 gegen von außen drückendes Wasser erforderlich.

Versickerung

Bei den gegebenen Bodenverhältnissen mit überwiegend gering wasserdurchlässigen Böden kann eine gezielte Versickerung vor Ort nicht erfolgen. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und gedrosselt der Kanalisation bzw. der Vorflut abzuleiten.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht vom 14.03.2017 verwiesen, welcher der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt wird.

13 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt in ökonomischer Weise von Westen direkt von der Straße „Am Rebberg“ über eine bestehende Brücke, welche über den „Runzgraben“ führt. Damit sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Graben bzw. Gewässerrandstreifen verbunden. Damit diese Erschließung auch zukünftig gewährleistet ist,

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

wird entlang des Grabens zur Straße „Am Rebberg“ im zeichnerischen Teil ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

14 LÄRMEMISSIONEN

Westlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 100 m verläuft die L 125. Bei der vorhandenen Verkehrsbelastung auf dieser Straße und genannten Entfernung werden die Lärmimmissionen bei ca. 56 dB(A) am Tag bzw. 48 dB(A) in der Nacht liegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR werden damit zwar leicht überschritten, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung aber noch eingehalten. Damit müssen keine weiteren Lärmschutzvorgaben definiert werden.

In einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich das Gewerbegebiet „Am Sägewerk“. Die nächstgelegenen Betriebe sind aus den Branchen KFZ-Gewerbe, Gastronomie und Gesundheitsbranche. Es wird davon ausgegangen, dass sich bei dieser Entfernung, sowie der Art und Größe der heute bestehenden Betriebe keine Nutzungskonflikte z.B. durch Lärm entstehen, auch wenn das Plangebiet als reines Wohngebiet einen hohen Schutzgrad genießt.

15 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt von der bestehenden Straße „Am Rebberg“ von Norden.

16 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

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

17 BODENORDNUNG

Das Grundstück Flst. Nr. 1872 mit der geplanten Bebauung befindet sich im Besitz des Grundstückseigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

18 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes durch ein zusätzliches Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll, sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

19 STÄDTEBAULICHE DATEN

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 782 m²
davon:	
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 476 m ²
Private Erschließungsfläche	ca. 73 m ²
Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	ca. 221 m ²
Wasserfläche	ca. 12 m ²

Staufen i.Br., den **06. Nov. 2017**


Der Bürgermeister
Michale Benitz



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.09.2017 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 06.11.2017

Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Schliermatten-Etzmatten“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.11.2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br. den 09.11.2017

Michael Benitz
Bürgermeister

