

S A T Z U N G

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)
über den Bebauungsplan "Weingarten I".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Weingarten I".

Der Gemeinderat hat am 25.01.1984 den Bebauungsplan "Weingarten I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 10);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1975 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. der Bekanntgabe vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S. 11 ff), zuletzt geändert am 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577 ff).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Abgrenzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

1) Die Satzung besteht aus:

- a) dem "Zeichnerischen Teil" M=1:500 vom 07.04.1983 (Anlage 1, 1 Blatt)
- b) den "Bebauungsvorschriften" vom 12.06.1983 (Anlage 4, Blatt 1 - 5)
- c) "Schemaplan zu § 8" M.=1:100 vom 10.02.1984 (Anlage 5, 1 Blatt)

2) Der Satzung sind beigefügt:

- a) Begründung vom 15.06.1983 (Anlage 3 , Blatt 1-6)
- b) Übersichtsplan M.=1:5000 vom 10.06.1983 (Anlage 2 ,1 Blatt)

~~*) Zeichnerischer Teil M.=1:500 vom 07.04.1983 (Anlage 1, 1 Blatt)~~

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen i.Br., den 15.02.1984



[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom 21. MRZ. 1984



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Aktenvermerk:

Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 21. März 1984 genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 12. April 1984 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 12. April 1984 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 16. März 1984



i. V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Rinderle'.

(H. Rinderle)

Bürgermeister-Stellvertreter

§ 2

Bestandteile

1) Die Satzung besteht aus:

- a) dem "Zeichnerischen Teil" M 1:500 vom 07.04.1983 (Anlage 1, 1 Blatt
- b) den "Bebauungsvorschriften" vom 15.06.1983 (Anlage 4, Blatt 1-5)
- c) "Schemaplan zu § 8 M 1:100 vom 10.02.1984 (Anlage 5, 1 Blatt)

2) Der Satzung sind beigefügt:

- a) Begründung vom 15.06.1983 (Anlage 3, Blatt 1-6)
- b) Übersichtsplan M 1:5000 vom 10.06.1983 (Anlage 2, 1 Blatt)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

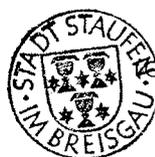
§ 4

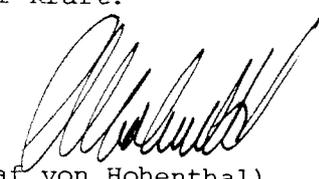
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan "Weingarten", welcher mit Verfügung des Landratsamtes Müllheim am 09.03.1967 genehmigt wurde, tritt somit außer Kraft.

Staufen i.Br., den 15.02.1984




Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom 7. SEP. 1984



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

BEBAUUNGSVORSCHRIFT

zu dem Bebauungsplan "Weingarten I" der Stadt Staufeu.

§ 1

Baudebiet

- 1) Der Bebauungsplan umfaßt
"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
- 2) Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ziffern
3. "Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke",
4. "Gartenbaubetriebe",
5. "Tankstellen" u n d
6. "Ställe für Kleintierhaltung"
ausgeschlossen.

Somit sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach
§ 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, wenn
sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Bau-
masse in einem untergeordneten Verhältnis zu den Baukörpern stehen.

§ 3

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 Eintragung im "Zeichnerischen Teil"
des Bebauungsplanes.

-1a-

§ 3 (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 Zahl der Vollgeschosse (Z) | nach § 18 BauNVO |
| b) der Grundflächenzahl (GRZ) | nach § 19 BauNVO |
| c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) ¹ | nach § 20 BauNVO |
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
- 3) Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 nicht zugelassen. Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit talseitig ausbaubarem Untergeschoß. In diesen Fällen ist der Ausbau des Untergeschosses als Ausnahme zulässig, wenn das natürliche Gelände auf die Gebäudetiefe bezogen mehr als 2,0 m fällt.

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



Breuneisen

3. Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 nicht zugelassen.
Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit talseitig ausbaubarem Untergeschoß.
In diesen Fällen ist der Ausbau des Untergeschosses als Ausnahme zulässig, wenn das natürliche Gelände auf die Gebäudetiefe bezogen mehr als 2,00 m fällt.

§ 4

Bauweise

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 5

Gebäudestellung

Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7

Bau- und Pflanzverbot im Bereich der Leitungsrechte

1. Die im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte sind jeweils in einem Abstand zum eingetragenen Recht mit einem Mehrmaß, beidseitig von mindestens 2,00 m, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
2. In diese Bauverbotsstreifen dürfen keine tiefwurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig maximal 0,50 m betragen. (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürlichem Gelände Mitte Gebäude - Außenwand und OK. Fußboden Erdgeschoß.)
Bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter OK. Untergeschoß Fußboden anschließen.
3. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden, die Farben hellgrau, antirazit, schwarz und grün sind ausgeschlossen.
4. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

-2a-

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

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig maximal 0,50 m betragen. (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürlichem Gelände Mitte Gebäude - Außenwand und OK. Fußboden Erdgeschoß). Bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter OK. Untergeschoß Fußboden anschließen.
- 3) Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden, die Farben hellgrau, Anthrazit, Schwarz und Grün sind ausgeschlossen.
- 4) Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung einzuhalten. Bei geneigten Dächern ist Satteldach festgesetzt. Walmdächer sind nicht zulässig.
- 5) Die geplanten Gebäude dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche, bergseitig gemessen (gemessen am Schnittpunkt Außenseite Außenwand bis Unterkante Sparren), eine Traufhöhe von 4,20 m bei eingeschossigen Gebäuden, bei zweigeschoosigen Gebäuden, eine Höhe von 2 x 3,0 m nicht überschreiten; siehe hierzu Schema-plan vom 10.02.1984 (M 1:100), der Bestandteil dieser Satzung ist.
- 6) 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.

- 7) 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 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- 8) 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.
- 9) 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°.
- 10) 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 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 Hauptdachdeckung anzupassen.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

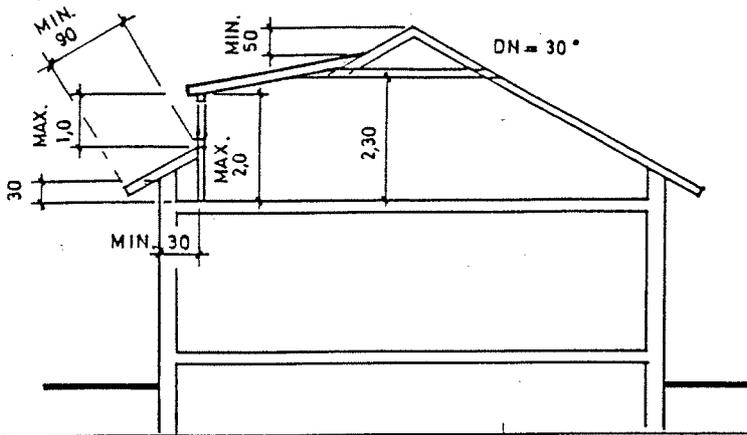
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
Brenneisen

BILDliche DARSTELLUNG
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
FÜR DACHGAUBEN UND
DACHAUFBAUTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

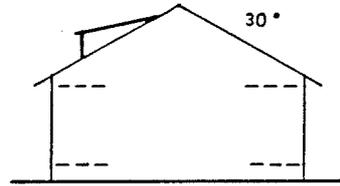
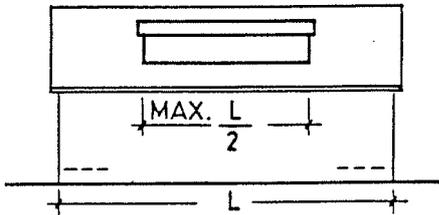
① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT



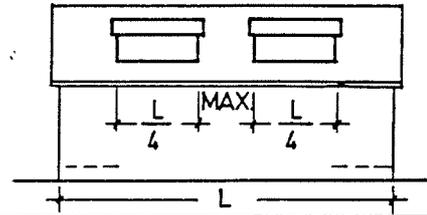
"Weingarten I"

STAUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT

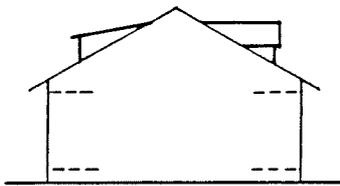
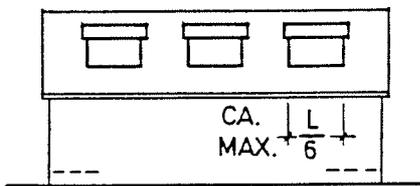
② SCHLEPPGAUBE



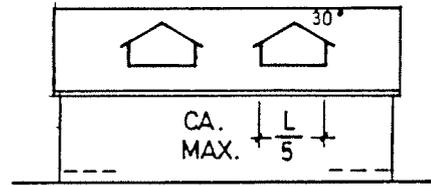
③ SCHLEPPGAUBEN



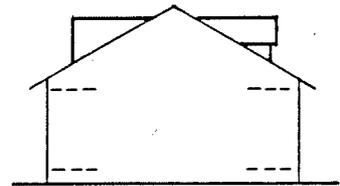
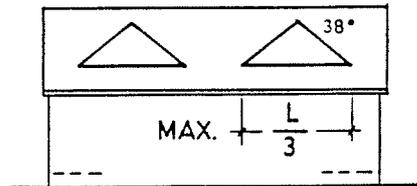
④ SCHLEPPGAUBEN



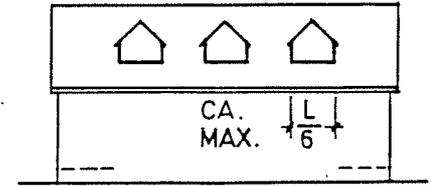
⑤ GIEBELGAUBEN



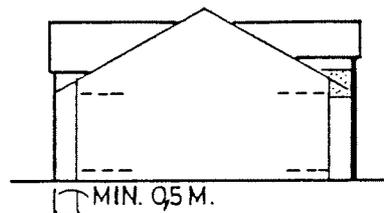
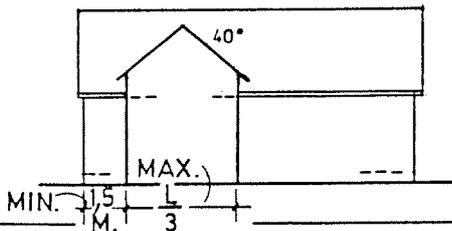
⑥ DREIECKSGAUBEN



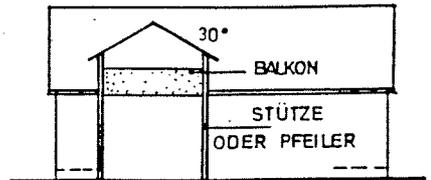
⑦ GIEBELGAUBEN



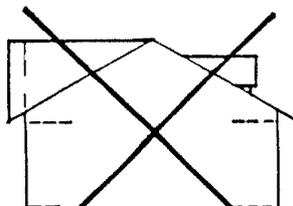
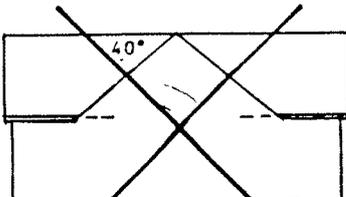
⑧ ZWERCHGIEBEL



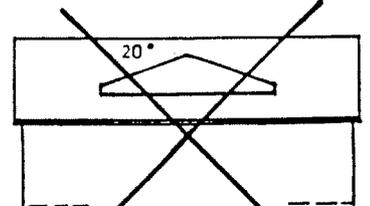
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

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



Brenneisen
Brenneisen

Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" angegeben.
Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.
Bei geneigten Dächern ist Satteldach festgesetzt. Walmdächer sind nicht zulässig.

5. Die geplanten Gebäude dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche bergseits gemessen (gemessen am Schnittpunkt Außenseite Außenwand bis Unterkante Sparren) eine Traufhöhe von 4,20 m bei eingeschossigen Gebäuden, bei zweigeschossigen Gebäuden, eine Höhe von 2 x 3,00 m nicht überschreiten; siehe hierzu Schemaplan v. 10.02.1984, M = 1: 100, der Bestandteil dieser Satzung ist.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend der Baugenehmigung zu behandeln.

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Vorgärten darf eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Die Gestaltung ist mit den Nachbargrundstücken abzustimmen.
2. In den rückwärtigen Geländeteilen (hinter der straßenseitigen Hausfront) sind Einfriedigungen bis zur Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinen ist untersagt.
3. Die Höhen nach Abs. 1 dürfen überschritten werden, wenn es sich um Terrassierungsmauern handelt, an deren oberem Ende das fertige Gelände ansteht. Eine Höhe von 1,20 m darf jedoch hierbei nicht überschritten werden.
4. Bei Sockel- und Terrassenmauern über 0,60 m über Straße bzw. Gelände sind aufgesetzte Zäune nicht zulässig. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie um das Maß der Zaunhöhe von der Hinterkante der Mauer zurückgesetzt werden.

§ 10

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" ist für einen Teil der Gebäude die Stellung der Garagen festgesetzt. Wenn weder öffentliche Belange noch nachbarliche Interessen dem entgegenstehen, kann eine andere Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Auf den "Überbaubaren Grundstücksflächen" ist die Errichtung von Garagen zulässig.
2. Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. In den Hanglagen ist der Einbau in das ansteigende Gelände anzustreben.
3. Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.
4. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig, jedoch in das Erdgeschoß. Ausnahme bei talseitiger Zufahrt, wenn das vorhandene Gelände nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

6. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Bei in den Hang eingebauten Garagen kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden, soweit keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu befürchten sind und die Sichtverhältnisse dies zulassen.
7. Die talseitige Wandhöhe über dem eingeebneten Gelände darf bei Garagen nicht mehr als 3,20 m betragen.

§ 11

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG

1. Der "Zeichnerische Teil" enthält Festsetzungen über Anpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenbereich.
2. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

§ 12

Straßenböschungen

Die für die Anlage der Erschließungsstraßen notwendigen tal- und bergseitigen Böschungen wurden nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen, da bei der Gestaltung der Privatwohngrundstücke vor allem talseitig diese Böschungen durch Auffüllungen und Abtragungen verändert werden. Diese Böschungen müssen von den privaten Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken geduldet werden. Ebenso Stützmauerfundamente, welche der Abstützung der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

§ 13

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,70 m sind, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 14

Bauvorlagen

1. Das Bürgermeisteramt und die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder, Modelle, Schaugerüst usw. verlangen.
2. Rechtzeitig vor Baubeginn sind beim Stadtbauamt je 1 Antrag für Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung in 2-facher Fertigung zur Genehmigung einzureichen.

Stadt Staufen i.Br., 15.o2.1984



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Graf von Hohenthal', written in a cursive style.

Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Staufen i.Br., den 15.oC.1983

G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

vom 21. MRZ. 1984



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

B E G R Ü N D U N G

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Weingarten I" im Bereich der Gewanne "Mannwerk", "Weiher", "Weingarten", "Kaplaneigärten", "Ortsetter", "Strenzle", "Stirne", "Weihergärten" und "Kamin".

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung.

Der damalige Bebauungsplan "Weingarten" wurde am 31.5.1966 von Architekt F. Reiner, Sölden gefertigt und durch Beschluß des Landratsamtes Müllheim vom 9.3.1967 genehmigt.

Bei der Durchführung der Baulandumlegung wurde im Widerspruchsverfahren durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 23.12.1969 festgestellt, daß dieser Bebauungsplan im Bereich des Gewannes "Weiher" keine Rechtskraft hat, infolge Unvollständigkeit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes. Eine erneute Offenlegung war somit geboten. Nachdem aber erkennbar durch die Bearbeitung des Gesamtverkehrsplanes Auswirkungen auf die Straße "Auf dem Rempart" (südl. Teil) zu erwarten waren, mußte zunächst noch die Fertigstellung des Gesamtverkehrsplanes und dessen Bewilligung durch den Gemeinderat abgewartet werden. Der Gemeinderat hat dann am 13.6.1973 dem Gesamtverkehrsplan der Stadt Staufen zugestimmt.

Durch eine Vielzahl von Änderung, Ergänzungen etc., die aufgrund von Anregungen, Bedenken u.ä., z.B. Bürgerbegehren, Bürgerentscheid gegen diesen Straßenausbau gerichtet waren, wurde eine Fortführung der Planung zur Änderung bzw. zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes immer wieder verzögert.

Erst Mitte des Jahres 1981 wurde die mehrfach überarbeitete Planung des bis dahin genannten "Altstadtring" und jetzt genannten "Südtangente" durch den Gemeinderat zugestimmt.

Aus verfahrensrechtlichen und -technischen Gründen wird das ehemalige Bebauungsplangebiet zweigeteilt.
Es soll zunächst vorrangig der Bebauungsplan "Weingarten I" bearbeitet werden.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes "Weingarten I" wird im Westen durch die vorhandene Straße "Auf dem Rempart" begrenzt. Diese Straße ist in der Detailplanung des Gesamtverkehrsplanes, der sogenannten "Südtangente", mit einbezogen.

Die Planungsabsichten des Gesamtverkehrsplanes sind, soweit es die Planneuaufstellung des Bebauungsplanes "Weingarten I" betrifft, berücksichtigt.

In den vergangenen Jahren wurde bei einzelnen Neubauten von den Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes, mit Zustimmung der Stadt Staufen, abgewichen (§ 34 BBauG).

Diese Abweichungen wurden als Festsetzungen in die Planneuaufstellung mit aufgenommen. Das Planziel des ehemaligen Bebauungsplanes hinsichtlich der Nutzung und der Gebäudestellung wurde nahezu unverändert beibehalten. Die Planungsabsichten wurden teilweise genauer konkretisiert.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Die Abgrenzungen des bisherigen Bebauungsplanes wurden, bedingt durch die Teilung des Verfahrens, den Bedürfnissen entsprechend geändert.

Das Planungsgebiet schließt im Nordwesten unmittelbar an den alten Stadtkern an; die bestehende Bötzenstraße bildet die nördliche Abgrenzung. Im Südosten erfolgt die Abgrenzung durch die bereits vorhandenen Straßen "Mannwerk" und "Am Strenzleweg".

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Staufen ist als Teilplanung des Verbandsflächennutzungsplanes Staufen-Münstertal derzeit noch in Aufstellung. Es steht jedoch zu erwarten, daß seine Bearbeitung bald abgeschlossen werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich in die Flächenbilanz des Flächennutzungsplanentwurfes, die bereits mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist, ein.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet stellt eine Abrundung des Stadtmitte-Bereiches nach Nord-Osten hin dar. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Bebauung unter planerischen Gesichtspunkten erfassen und eine Ordnung der noch fehlenden Bebauung bewirken.

Das Baugebiet ist hinsichtlich seiner Versorgung eng mit dem bestehenden Altstadtkern verflochten und wird von den vorhandenen Einrichtungen mit versorgt. Dies gilt insbesondere für die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, aber auch für die Gemeinschaftseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze etc.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Die bisherige Ausweisung im Einzelhausgebiet wurde als "Allgemeines Wohngebiet" beibehalten.

Damit wird einerseits der Tatsache Rechnung getragen, daß der durch die bestehende und geplante Verkehrsführung diesen Grundstücken nicht der optimale Schutz gegen Verkehrslärm vorbehalten werden kann.

Andererseits sind in diesen Planungsbereichen bauliche Nutzungen und nachbarschaftliche Verhältnisse zu den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen (z.T. Rebbau) vorhanden, welche eine engere Festsetzung der baulichen Nutzung nicht zulassen.

Ein gewisses Maß von Beeinträchtigung aus der Bewirtschaftung des benachbarten Rebgebietes (maschinelle Bearbeitung der Reben, akustische Vogelabwehr, Sprühnebel u.ä.) ist nicht auszuschließen.

Der Ausschluß von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr.4, 5 und 6 soll dem Schutz der Wohnqualität im Baugebiet dienen.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

1. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Einzelhausgebiet auf I Vollgeschoß begrenzt mit zusätzlich ausbaubarem Untergeschoß, wenn dies sich von der Hangneigung her anbietet.

Die bestehenden Gebäude auf den Lgb.Nr. 576, 577 und 2592 weisen eine II-geschossige Bauweise auf, welche im "Zeichnerischen Teil" als Höchstgrenze festgesetzt wird.

2. Grund- und Geschloßflächenzahl

Die Höchstwerte nach § 17 Abs.1 BauNVO wurden generell eingehalten.

3. Bauweise

Es wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Stellung der Gebäude und die überbaubaren Flächen wurden durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung und Baugrenzen geregelt, die jetzt vorliegende Planung war bereits Bestandteil des 1976 genehmigten Planes und wurde so übernommen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Im gesamten Planungsbereich wurde die städtebauliche Gestaltung des bisherigen Bebauungsplanes übernommen, mit der Ausnahme aller Baulinien, die zu Baugrenzen umgewandelt wurden.

2.3.1 Gestaltung der Bauten

In § 8 Abs.4 der Bebauungsvorschriften sind Walmdächer ausgeschlossen, da sie als nicht ortstypisch anzusehen sind.

Eine Befreiung von dieser Festsetzung ist nur dann möglich, wenn zwei Bauteile rechtwinklig zu einander stehen.

2.4 Verkehr

Das Baugebiet ist durch 3 Hauptverkehrsbeziehungen an das übergeordnete Verkehrsnetz und an das Stadtzentrum angeschlossen.

1. Straße "Auf dem Rempart" Diese Straße ist Bestandteil des Gesamtverkehrsplanes i.Z.d. "Südtangente. Hier sind z.T. öffentliche, beiderseitige Längsparkplätze vorgesehen.

2. Bötzenstraße und

3. Am Strenzleweg mit Alois-Schnorr-Straße

dienen vor allem dem Anschluß des Baugebietes unmittelbar an das

Zentrum mit Verteilung über die Straße "Auf dem Rempart" i.Z.d. "Südtangente". Die auch teilweise erforderlich werdende Verbreiterung der Bötzenstraße ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Durch die Anordnung von Längsparkplätzen an der Straße "Auf dem Rempart", im Bereich der Planzuteilungsnummer 6 ist eine direkte Zufahrt von der Straße "Auf dem Rempart" nicht zulässig.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen für das Baugrundstück Plan Nr.6 sind südlich des Baugrundstückes Plan Nr. 5 gemeinsam mit diesen der Plan Nr. 5 festgesetzt.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Die Wassergewinnung ist durch den Wasserbezug vom Gruppenwasserversorgungsverband "Kroizinger Berg" gewährleistet.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

1. In der Gesamtkanalisationsplanung der Stadt Staufen aus dem Jahre 1966-1967 ist die Entwässerung des Plangebietes mit Ausnahme der Straße "Auf dem Rempart" im Mischsystem vorgesehen. Die Abwasserkanäle sind seit Jahren verlegt. Die noch fehlende Kanalisation in der Straße "Auf dem Rempart" sollen im Trennsystem erfolgen.

2. Über die Lgb.Nr. 567 und 567/2 führt ein Oberflächenwasser-Kanal der zur Entwässerung der darüberliegenden, östlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke dient.

3. Der auf Lgb.Nr. 568/2 bestehende Doppelkanal dient zur Abführung von Oberflächen- und Abwasser zu Gunsten von Lgb.Nr. 568.

4. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze von Lgb.Nr. 567 liegt ein Schmutz- und Regenwasserkanal der zur Entsorgung der Lgb.Nr. 567/1 und 567/2 dient.

5. Über Lgb.Nr. 573 führt ein Schmutz- und Regenwasserkanal, der zur Entsorgung der Planungszuteilungsnummern 10 und 11 dient.

6. Im nordwestlichen Grundstücksbereich von Lgb.Nr. 2592 befindet sich ein Schmutz- und Regenwasserkanal, der zur Entsorgung der oberliegenden Grundstücke dient.

7. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Misch- bzw. Trennsystem mit Anschluß an den Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes "Staufener Bucht".

8. Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte sind im Zuge der noch durchzuführenden Baulandumlegung als Grunddienstbarkeiten auf den zu belastenden Grundstücken einzutragen.

2.5.3 Schlammfang

Der auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2589/1 bestehende Schlammfang dient der Entwässerung der darüberliegenden, östlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche.

2.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch das Badenwerk, teilweise über Erdkabel, teilweise in Freileitungsbauweise. Eine Trafostation, welche diesen Planungsbereich mitversorgt, ist auf dem Flurstück Nr. 2601/1 an der Bötzenstraße bereits errichtet.

3. Folgeeinrichtungen

Bedingt durch die relativ geringe zusätzliche Einwohnerzahl bringt die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen unmittelbaren zusätzlichen Bedarf an Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof etc.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes = Ca. 2,1 ha.

Es können noch folgende Bauvorhaben ausgeführt werden:

1-2 -Familienhäuser, 1-geschossig: 6 x 1,5 = 9 Wohneinheiten

Zusätzliche Einwohner: 9 x 2,8 EW/WoE. ca. = 25 Einwohner

5. Entstehende Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Staufen durch die noch vorgesehenen Maßnahmen zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen werden, betragen: ca. 1.530.000 DM.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

a) Straßenbau:	ca. 1.100.000,00 DM
b) Abwasserbeseitigung:	ca. 330.000,00 DM
c) Wasserversorgung:	ca. 100.000,00 DM

Die Kosten für den Straßenbau einschließlich der Regenwasserkanäle sind bereits in der genehmigten GVFG-Maßnahme zuschlußmäßig mit 85% berücksichtigt, sodaß der Eigenanteil der Stadt Staufen aus dem Rest von ca. 15% = 210.000,00 DM besteht.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Erschließung, Enteignung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme im Vollzug des Bebauungsplanes noch erforderlich werden.

Staufen i.Br., den 15.02.1984




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Staufen i.Br. , den 15.06.1983

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~

des Bebauungsplanes

vom

Freiburg, den 21.3.1984

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Satzung

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

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Weingarten I", Gemarkung Staufen 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), jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 6 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung".

§ 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 15.06.1983.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 8 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 3 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

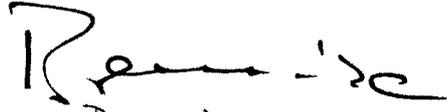

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

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




Breunneisen

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




(GRAF VON HOHENTHAL)
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

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

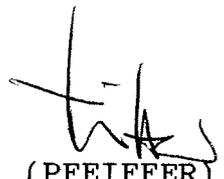
MIT VERFÜGUNG VOM 20.01.1993, AZ. 41-621.41 WURDE MITGETEILT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE EINE VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2 BAUGB RECHTFERTIGEN WÜRDEN, NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

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




(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Weingarten I"
der Gemarkung Staufen.

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.

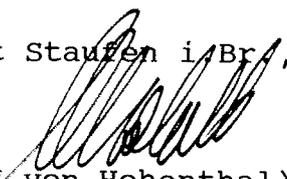
Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung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



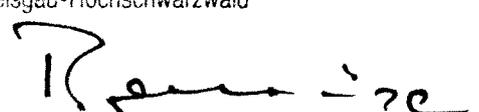
ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991


(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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




Breunissen