

S A T Z U N G

der Stadt Staufen i.Br. über den Bebauungsplan "Bötzen"
und über örtliche Bauvorschriften im Gewann "Bötzen"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151), §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGes. Bl. S. 429), § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1966 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am ^{24. 7. 1968} ~~21. November 1967~~ den Bebauungsplan für das Gewann "Bötzen" und die nachstehenden örtlichen Vorschriften als Satzung beschlossen.

A. Bebauungsplan

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Bebauungsplan

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in

1. Reine Wohngebiet
 2. Allgemeines Wohngebiet
 3. Dorfgebiet
- gegliedert.

§ 4

Ausnahmen

Soweit in § 3 und § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 5

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächen-, Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 7

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die überbaute Fläche darf jedoch höchstens die Fläche innerhalb der Baugrenze betragen.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 8 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 9

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 10

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Festsetzung der Grenz- und Gebäudeabstände erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
Weitergehende Abstände nach der LBO bleiben unberührt.

II. Baugestaltung

§ 11

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf von natürlichem Gelände bis zur bergseitigen Traufe
- | | |
|-------------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden - | 4,00 m |
| bei den Hausgruppen Parzelle 1028 - | 1,50 m |
- betragen.
- Beim obersten Gebäude Parzelle 1028 - 3,50 m
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (3) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird nach § 2 Abs. 4 LBO als Vollgeschoß gerechnet, wenn es in Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Für die Dachdeckung sollen in der Regel angebotene Bedachungstoffe verwendet werden.
Bei Flachdächern muß das Dach bekieselt werden.

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

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlage der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur bergseitigen Traufe

bei eingeschossigen Gebäuden	4,0 m
bei den Hausgruppen Parzelle 1028	1,5 m

 betragen.
 Beim obersten Gebäude der Parzelle 1028 3,5 m
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante EG-Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,6 m betragen.
- 3) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude mit einem Vollgeschoß mehr, als im Bebauungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird nach § 2 Abs. 4 LBO als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Bedachungstoffe verwendet werden.
Bei Flachdächern muß das Dach bekiest werden.
- 6) Die Dachneigung der Gebäude mit Satteldach soll 25° bis 32° betragen.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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°.
- 11) 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.
- 12) Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt Abs. 7 und 8a) entsprechend.

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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

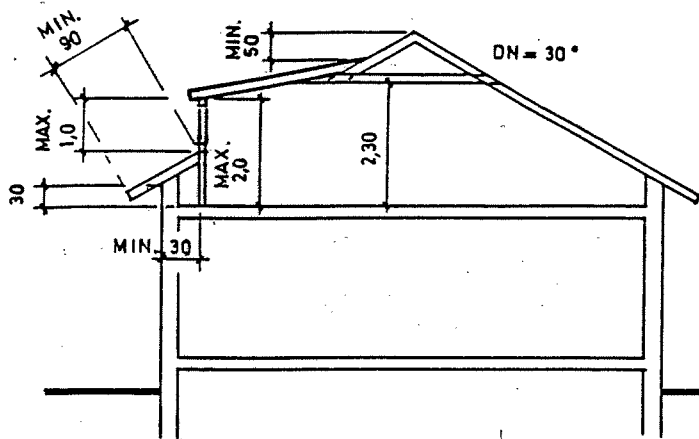


Brenneisen
Brenneisen

BILDLICHE DARSTELLUNG
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT
FÜR DACHGAUBEN UND
DACHAUFBAUTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

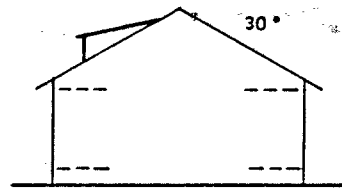
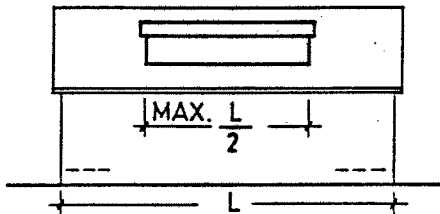
"Bötzen"

① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

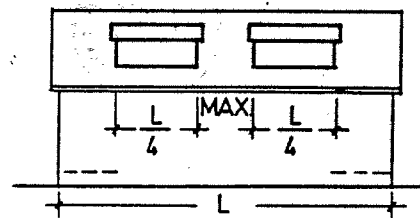


STAUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT

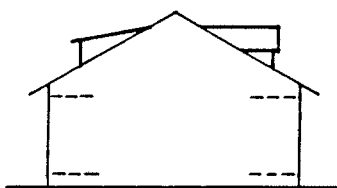
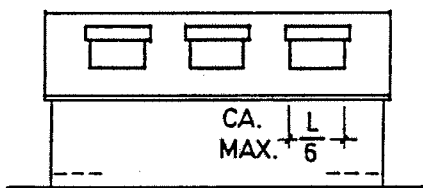
② SCHLEPPGAUBE



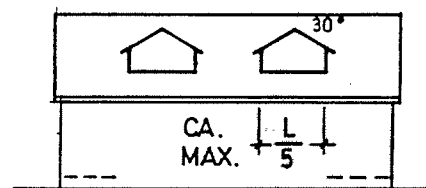
③ SCHLEPPGAUBEN



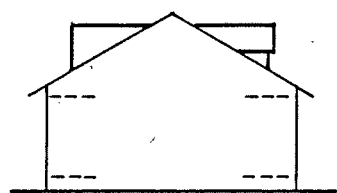
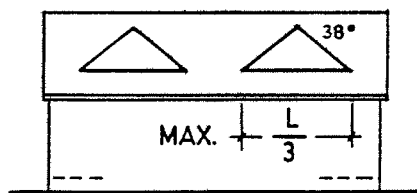
④ SCHLEPPGAUBEN



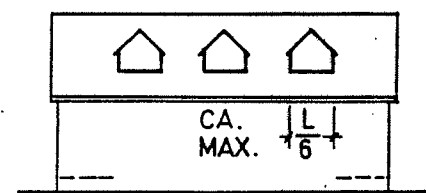
⑤ GIEBELGAUBEN



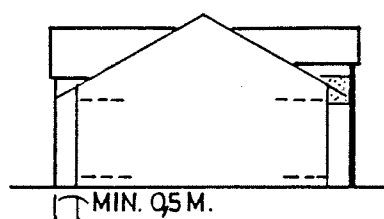
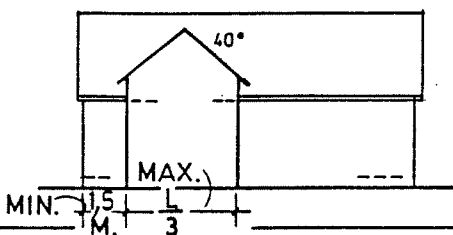
⑥ DREIECKSGAUBEN



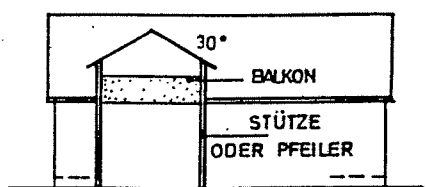
⑦ GIEBELGAUBEN



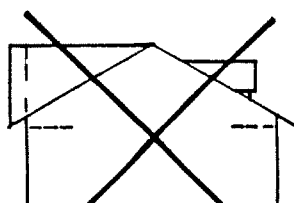
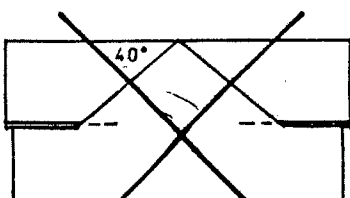
⑧ ZWERCHGIEBEL



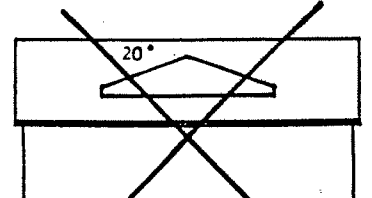
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

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



Renneisen
Brenneisen

- (6) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (8) Die Dachneigung der Gebäude mit Satteldach soll 25 - 32° betragen.

§ 12

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebenanlagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 13

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landesbauordnung sowie die in der Kreisbausatzung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 17

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen/Brsg. 30. Juli 1968



Satzung

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

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen", 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 § 7 (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 30.07.1968.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 11 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 7 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

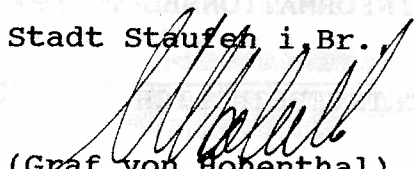
§ 4
Ordnungswidrigkeiten

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

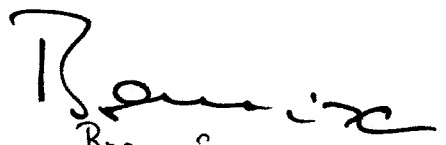

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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

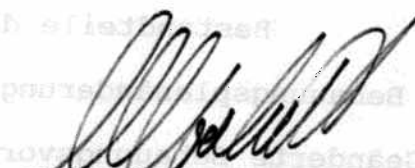



Brenneisen

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



I.A. 
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN

-2a-

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die überbaubare Fläche darf jedoch höchstens die Fläche innerhalb der Baugrenze betragen.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 4) 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 der Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

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



Brenneisen
Brenneisen

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen",
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.

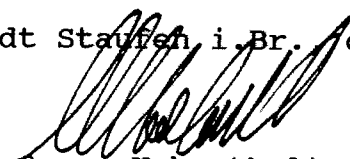
Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung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

SATZUNG

der Stadt Staufen über die Bebauungsplan-Neufassung „Bötzen“

Der Gemeinderat hat am 17.03.1999 die Bebauungsplan-Neufassung für das Gebiet "Bötzen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189); i. V. m § 233 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 20.03.1997 (GBl. S. 101);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 521).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom 08.10.1998). Durch die Bebauungsplan-Neufassung wird der Bebauungsplan „Bötzen“ vom 22.08.1968 überlagert.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

(1) Zeichnerischer Teil, M 1:1000

vom 17.03.1999

(2) Textteil - Bebauungsvorschriften

vom 17.03.1999

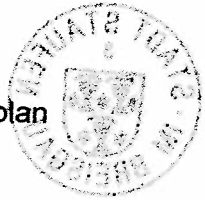
Beigefügt sind:

(1) Begründung

vom 17.03.1999

(2) Grünordnungsplan

vom 25.11.1997



§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Neufassung tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Bötzen“ von 1968 aufgehoben.

Stad Staufeu, den .25..03. 1999

Bürgermeister

(Graf von Hohenthal)



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Neufassung "Bötzen" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.03.1999 überein.

Staufen i.Br., den 24.03.1999


(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

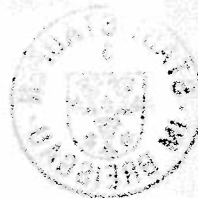


Aktenvermerk über die Rechtskraft der Neufassung des Bebauungsplanes

Die Neufassung des Bebauungsplanes "Bötzen" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25.03.1999 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 29.03.1999


(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189); i. V. m § 233 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 521)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 **Sondergebiet „Klinik“**(§ 11 BauNVO)
 - 1.1.1.1 Zulässig sind nur:
 1. Klinik-Anlagen die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur medizinischen Behandlung oder zur Kur dienen.
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - 1.1.2 **Einschränkung und Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen und Ausnahmen** (§ 1 (5) und (6) BauNVO)
 - 1.1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 und 2 (Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) BauNVO zulässig.
 - 1.1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
 - 1.1.2.3 Im Dorfgebiet (MD) sind Nutzungen nach § 5 (2) Nrn. 6, 8 und 9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Von den Nutzungen nach § 5 (2) Nrn. 7 BauNVO sind im MD nur Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
 - 1.1.2.4 Vergnügungsstätten nach § 5 (3) BauNVO sind im Dorfgebiet auch als Ausnahme nicht zulässig.
 - 1.1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - 1.1.3.1 Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Tiefgaragen nur in den dafür vorgesehenen Stellplatz- und Tiefgaragenzonen (ST), (TGA) zulässig.

Bebauungsvorschriften

- 1.1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Garagen und Stellplätze ausschließlich in den dafür vorgesehenen Garazonen (GA) zulässig. Innerhalb der Baufenster sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 1.2 **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die überbaubare Fläche darf jedoch höchstens die Fläche innerhalb der Baugrenze betragen.
- 1.2.2 Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschosfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.3 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.3.1 Die Höhenlage der Gebäude- gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Traufe- muß folgende maximale Werte einhalten:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 4,00 m
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 1,50 m
 - Im Wa 2 bei der jeweiligen obersten, straßenzugewandten Fassade 3,50 m
 - im Dorfgebiet MD 6,00 m
 - im Sondergebiet 5,00 m
- 1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 gelten die in der Planzeichnung in NN-Höhen festgesetzten max Firsthöhen. Sind keine Firsthöhen festgelegt, darf die Höhenlage der Gebäude vom natürlichen Gelände bis zur bergseitigen Traufe max. 4,00 m betragen.
- 1.3.3 Nebengebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von bergseitig 3,50 m gemessen ab natürlichem Gelände nicht überschreiten. Im WA 2 dürfen Nebengebäude eine Höhe von bergseitig 1,50 m gemessen ab natürlichem Gelände nicht überschreiten.
- 1.3.4 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante EG-Fußboden) darf eine Höhe von bergseitig maximal 0,60 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
- 1.3.5 Bei stark geneigtem Gelände, wenn das natürliche Gelände auf die Gebäudetiefe bezogen mehr als 2,00 m fällt, dürfen die Gebäude talseitig mit einem zusätzlichen Sockelgeschoß in Erscheinung treten.
- 1.4 **Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche** (§§ 22, 23 BauNVO)
- 1.4.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise in Form einer Hausgruppe, wobei die Länge der Hausgruppe auch mehr als 50 m betragen kann.
- 1.4.2 Im WA 4 ist das Überschreiten der festgelegten Baugrenzen, auch in geringfügigem Ausmaß, nicht zulässig.

- 1.5 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- 1.5.1 Zum Schutz von standortheimischen Bäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Pflanzbindung für den Erhalt von Einzelbäumen und standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.
- 1.5.2 In Ausnahmefällen ist die Entfernung dieser Bäume und Gehölzgruppen zulässig, wenn es die zugelassene bauliche Nutzung die Beseitigung von Bäumen unbedingt erfordert, oder die Bäume die zulässige Nutzung des Grundstückes sonst unzumutbar beeinträchtigen. Wenn ein Baum entfernt wird, ist als Ersatzpflanzung ein Hochstamm-Obstbaum oder ein sonstiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Bei den Laubgehölzen ist ein auf-den-Stock-setzen zulässig, soweit standortheimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm belassen werden und der Eingriff nicht häufiger als einmal alle 10 Jahre durchgeführt wird.
- 1.6 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.6.1 **Bepflanzung von Parkierungsflächen**
- 1.6.1.1 Parkierungsflächen sind mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu überstellen und zwar jeweils ein Baum pro 4 Stellplätze.
- 1.6.1.2 Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 3 x 3 m pro Baum nicht unterschreiten. In Längsparknischen ist eine Wurzelraum-Fläche von mindestens 2,5 x 4 m einzuhalten. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten.
- 1.6.1.3 Auf größeren Parkierungsflächen mit mehr als 10 Stellplätzen sind die Bäume in Baumstreifen zwischen den Stellplatzreihen anzupflanzen, wobei die Breite des Baumstreifens 2,5 m nicht unterschreiten darf. Die Baumstreifen sind darüber hinaus mit niedrigen Sträuchern und robusten Stauden vielgestaltig zu bepflanzen.
- 1.6.1.4 **Artempfehlung:**
- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Spitzahorn, Sorte „Deborah“ | Acer platanooides „Deborah“ |
| Esche, Sorte „Diversifolia“ | Fraxinus exelsior „Diversifolia“ |
| Blumenesche | Fraxinus ornus |
- Pflanzgröße : Stammumfang mind. 12 cm
- 1.6.2 **Fassadenbegrünung**
- 1.6.2.1 Nicht angebaute Brandwände und Fassaden die eine Höhe von 10,0 m überschreiten, sind an ihren talseitigen Außenwänden wirkungsvoll und dauerhaft mit kletternden und/oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je 4 lfm Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.
- Artempfehlung:**
- | | |
|--------------------------|--|
| Efeu | Hedera helix et H. hibernica |
| Dreilappiger Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata „veitchii“ |
| Blauregen | Wisteria sinensis |

Bebauungsvorschriften

- 1.6.2.2 Stützmauern aus Beton, die von öffentlichen Flächen her eingesehen werden können und eine Höhe von 1,0 m überschreiten, sind wirkungsvoll und dauerhaft mit kletternden und/oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Artempfehlung:

Efeu	Hedera helix et H. hibernica
Dreilappiger Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „veitchii“
Fünfblättriger Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus inserta

- 1.6.2.3 Eingrünung von Parkierungsflächen

Gemäß dem in der Planzeichnung eingetragenen flächenhaften Pflanzgebot am noröstlichen Rand der Fläche F3.3 ist zur Sichtabschirmung der Stellplatzfläche eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Sträuchern darf 1,5 m nicht unterschreiten. Auf 60 lfm Hecke sind 10 Bäume zu pflanzen. Der 5 m breiten Hecke ist talseits eine 3 m breite Kraut-/Grasflur vorzulagern. Die Mahd der Krautflur ist 1 mal pro Jahr zulässig.

Artempfehlung:

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Blutroter Hartriegel	Cornussanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzgröße : Stammumfang mind. 12 cm

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

- 1.7.1 Die im Plan mit F1, F2, F3.1, F3.2, F3.3 und F4 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Nebenanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.7.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen F1-F4 sind Grünlandflächen zu erhalten. Als Grünland gelten bewirtschaftete und verbrachte Mähwiesen, Streuobstwiesen und Weiden. Unzulässig ist die Umwandlung von Grünland zu Acker, zu Niederstamm-Obstkulturen und zu Garten- oder Grabeland. Unzulässig ist auch die Trockenlegung nasser und feuchter Grünlandflächen, sowie die Umwandlung von Grünland zu Wald-, Pionierwald- und Gebüschbeständen durch Anpflanzung, Aufforstung oder natürliche Sukzession.

- 1.7.3 Auf der Fläche F1 sind standortheimische Einzelbäume und standortheimische Laubgehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zusätzliche Bepflanzung

- ist ausschließlich mit Hochstammobstbäumen und mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- 1.7.4 Auf der Fläche F2 sind standortheimische Einzelbäume und standortheimischen Laubgehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.5 Auf den Flächen F2 bis F4 ist ausschließlich die Bepflanzung mit Hochstammobstbäumen und mit Hecken aus Laubgehölzen bis zu 20 m Länge und mit Feldgehölzen aus standortheimischen Laubgehölzen von nicht mehr als 100 m² Fläche zulässig
- 1.7.6 Auf den im Plan mit F1-F4 gekennzeichneten Flächen sind Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen der Bachläufe und ihrer bachbegleitenden Vegetation führen - einschließlich ihrer beidseits 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen - unzulässig.
- 1.7.7 Auf der im Plan mit F 3.1 gekennzeichneten Fläche sind Waldbestandsverjüngungen nur mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Bei Waldbestandsverjüngungen ist zum Offenland hin ein mindestens 10 m breiter Waldrand mit Waldmantelgehölzen und vorgelagertem Saum zu entwickeln.
- 1.7.8 Für die durch Planeintrag mit F 3.3 gekennzeichnete Teilfläche werden Obstbau einschließlich Weinbau sowie Grünland als zulässige Nutzungen festgesetzt.
- 1.7.9 Entlang der beiden Bachläufe im Plangebiet wurde ein Gewässerrandstreifen von beidseits 5,0 m (gemessen ab Böschungsoberkante) ausgewiesen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und der Umbruch von Grünland unzulässig.
- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 **Gestaltung der Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Dorfgebiet (MD) sind die Dächer als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° und in naturroter bis rotbrauner Dacheindeckung auszubilden.
- 2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0-8° in dunklem, nicht glänzenden Material oder als Dachbegrünung auszubilden.
- 2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Dächer als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-48° und in naturroter bis rotbrauner Dacheindeckung auszubilden.
- 2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, im Dorfgebiet MD und im Sondergebiet SO sind Wellfaserzement, Dachpappe, offene Bitumenbahnen und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden gelten die gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude.

Bebauungsvorschriften

- 2.2 **Gestaltung der Dachgauben und Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.2.1 Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung und, gemessen an der längsten Ausdehnung, nur bis zur Hälfte der zugehörigen Trauflänge zugelassen.
- 2.2.2 Der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortsgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,00 m betragen.
- 2.2.3 Der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.2.4 Die Dachneigung von Giebelgauben und Dreiecksgauben muß größer oder gleich der des Hauptgebäudes sein.
- 2.2.5 Für Anbauten wie „Wiederkehren“ oder „Zwerchgiebel“ gelten die Gestaltungsvorschriften über Dachgauben und Dachaufbauten entsprechend.
- 2.3 **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.3.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.
- 2.4 **Antennen** (§ 74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)
- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.5 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.5.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.6.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.6.2 Nadelholzhecken (Fichten, Thuja) sind im gesamten Plangebiet als Einfriedigungen unzulässig.
- 2.6.3 Zur offenen Landschaft hin müssen Einfriedigungen aus hochwüchsigen Sträuchern oder Sträuchern und Bäumen gepflanzt werden.
- 2.7 **Stellplatzerhöhung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- 2.7.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden (z.B. drei Wohnungen \cong 5 Stellplätze).
- 2.7.2 Die Festsetzung unter Ziffer 2.7.1 findet keine Anwendung auf kleine Wohnungen bis 35 m² Wohnfläche. Für diese Wohnungen gilt entsprechend den

Vorschriften des § 37 (1) LBO eine Stellplatzverpflichtung von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.

2.8 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.8.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

3 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 **Kulturdenkmale**

3.1.1 Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale

- Bötzenstraße 35, Flst.-Nr. 1039, landw. Anwesen
- Bötzenstraße 39, Flst.-Nr. 1041/1, Kapelle

Die genannten Anwesen wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmale i.S.d. § 2 DSchG in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

4 **HINWEISE**

4.1 **Denkmalschutz**

4.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Telefon 07 61/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 **Fernmeldeanlagen**

4.2.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 0761/ 284-6610, Fax 284-6699 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.3 **Altlastenverdachtsfläche**

Innerhalb des Plangebiets liegt die im Zuge der flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtiger Flächen festgestellte Altlastenverdachtsfläche „ehem. Deponie Steinbruch Wehrle“. Es handelt sich um einen ehemaligen Muschelkalk-Steinbruch, der als kommunale Mülldeponie für Hausmüll, Straßenabbruch, Bauschutt, und Gewerbemüll genutzt wurde. Nach der orientierenden Erkundung wurde die Fläche mit „Belassen zur Wiedervorlage“ bewertet.

4.4 **Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.4.1 **Allgemeine Bestimmungen**

4.4.1.1 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.

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

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

4.4.1.4 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.

4.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

4.4.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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

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

4.4.2.3 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.

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

Bebauungsvorschriften

4.5 Abfallentsorgung

- 4.5.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 4.5.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.6 Baugrund

- 4.6.1 Das Plangebiet wird von der in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Schwarzwaldrandverwerfung gequert. Östlich der Störung liegen helle Ganggesteine (überwiegend Granitporphyre), westlich davon Schichten des Buntsandsteins, die an einer weiteren Störung gegen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks versetzt sind (GKV 1:25000, Blatt 8112 Staufen im Breisgau) Die Schichten der triassischen Sedimente stehen steil und fallen in nordwestliche Richtung ein. Aufgrund der komplizierten tektonischen Situation im Planungsgebiet ist beim Eingriff in den Untergrund lokal mit Grundwasserzutritten zu rechnen. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse vor Beginn der geplanten Maßnahmen näher zu erkunden.

Stadt Staufen, den 25.03.1999


Der Bürgermeister
(Graf von Hohenthal)



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 77098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 66 75-0 • TELEFAX (0761) 3 66 75-17


Der Planverfasser

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

- 1.1.1 Für den Bereich „Bötzen“ wurde am 22.08.1968 ein Bebauungsplan genehmigt, der für die betroffenen Grundstücke im wesentlichen nur Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Art der Nutzung sowie zur Bauweise enthielt. Eine Bebauungsplanänderung 1992 befaßte sich hauptsächlich mit gestalterischen Festsetzungen. In jüngster Zeit wurden immer wieder Bauvoranfragen und Bauanträge für die Errichtung von Wohngebäuden und Garagen an die Stadt herangebracht. Dabei kam es zu der Situation, daß Bauanträge, die der Gemeinderat ablehnend beschied, von der Baugenehmigungsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt wurden. Die Baugenehmigungsverfahren haben gezeigt, daß es bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben immer wieder zu Problemen kommt.
- 1.1.2 Nach eingehender Überprüfung der Sach- und Rechtslage durch die untere Baurechtsbehörde und das Regierungspräsidium, wurde zur planungsrechtlichen Situation festgestellt, daß es sich beim Bebauungsplan „Bötzen“ in Teilbereichen und insbesondere im Bereich der gestellten Bauanträge, um einen einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 (2) BauGB handelt. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im fraglichen Bereich, neben den im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen im übrigen nach den Vorschriften für sonstige Vorhaben im Außenbereich (§ 35 (2) BauGB).
- 1.1.3 Um die Beurteilung der zur Zeit anhängigen Bauanträge und zukünftiger Bauvorhaben zu vereinfachen hat der Gemeinderat auch auf Anraten des Regierungspräsidiums und der unteren Baurechtsbehörde beschlossen, den Bebauungsplan „Bötzen“ neu zu fassen.
- 1.1.4 Unabhängig von der planungsrechtlichen Betrachtung hat der für die Stadt Staufen erstellte Landschaftsplan die Sensibilität und ökologische Qualität des Bereichs „Bötzen“ deutlich gemacht. Aufgrund des stark bewegten Geländereiefs, der unmittelbaren Anbindung an die Siedlungsflächen, der vielfältigen Nutzungsstruktur und wegen der hohen Anzahl besonders wertvoller und z.T. besonders geschützter Biotop wurde der Bereich Bötzen als Vorrangfläche für das Landschaftsbild und den Biotopschutz ausgewiesen. Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der Biotop soll hier ein Fortschreiten der Besiedlung oder von Aufforstungen ausgeschlossen sein. Überbaubare Flächen, die seit 1968 nicht in Anspruch genommen wurden und aus landschaftsplanerischer Sicht als wertvoll zu beurteilen sind, sollen mit der Neufassung des Bebauungsplans nicht mehr bebaubar sein. Dies betrifft zum einen die ehemaligen Baufenster auf der jetzigen Grünfläche F1 und die im alten Bebauungsplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für ein Erholungsheim, Hotel oder ähnliches, für die auch kein Bedarf mehr gesehen wird.
- 1.1.5 Insgesamt wurden nur noch wenige Baumöglichkeiten eröffnet. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wurde zu Gunsten ökologischer Ausgleichsflächen auf 2 Baufenster verzichtet. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 760 wurde das bisherige Baufenster für ein Erholungsheim oder Hotel komplett gestrichen und statt dessen eine Möglichkeit für ein Wohngebäude in Erweiterung der bestehenden Bebauung an der Bötzenstraße geschaffen. Schließlich soll auch die bestehende Hausgruppe auf den Grundstücksteilen von Flst.-Nr. 1042, städtebaulich abgerundet werden. Hierfür wurde am südlichen Kopfende der U-förmigen Hausgruppe in Orientierung

an der bestehenden Bebauung und in Weiterentwicklung der vorhandenen Baus-
struktur ein Baufenster geschaffen.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Staufen an den Ausläufern des Schwarz-
waldes. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung im Be-
reich Weingarten, südlich und östlich ist das Plangebiet von Wald umgeben, wäh-
rend sich im Norden und Nordwesten die offene Landschaft anschließt, die sich
hier zum Rheintal hin öffnet und von landwirtschaftlich genutzten Flächen gebildet
wird. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindever-
waltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als Sonderbaufläche Klinik
und Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit im wesentli-
chen der beabsichtigten Darstellung im zukünftigen Flächennutzungsplan.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf - M. 1:10.000



Begründung

1.4 Verfahren

- | | |
|---------------------|---|
| 13.12.1995 | Aufstellungsbeschuß im Gemeinderat. |
| 20.11.1997 | Billigung des Vorentwurfes. Beschluß der Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung. |
| 17.03.1998 | Durchführung der frühzeitigen Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung. |
| 30.12.97 - 02.02.98 | Verfahren nach § 4 (1) BauGB. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 22.04.98 | Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat. Billigung des Entwurfes und Beschluß der Offenlage. |
| 23.10.98 - 23.11.98 | Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Offenlage. |
| 17.03.1999 | Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage im Gemeinderat. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen. |

2 **ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG**

2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Nordosten die bestehende Schloßbergklinik für die aufgrund der besonderen Nutzung ein Sondergebiet Klinik ausgewiesen wird. Zulässig sind hier nur Klinik-Anlagen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur medizinischen Behandlung oder zur Kur dienen, und Wohnungen für Betriebspersonal. Durch diese Regelung soll verhindert werden, daß das Gebäude zum Hotel oder zu Dauerwohnungen umfunktioniert wird.

Für die Gebäude zwischen den zwei Bachläufen nördlich des Bötzenweges wurde aufgrund der z.T. landwirtschaftlichen Nutzungen (Reiterhof mit Stallungen, Kleintierhaltung von Gänsen, Enten etc.) folgerichtig ein Dorfgebiet ausgewiesen.

Für die übrigen baulich genutzten Bereiche wurde abweichend von den Vorgaben des ursprünglichen Planes, der hier nur reine Wohngebiete (WR) festsetzte, Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, da die zwischenzeitlich stattfindenden, oben beschriebenen Nutzungen (Reiterhof, Klinik) sich mit der Ausweisung reiner Wohngebiete und den damit ausgelösten immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen nicht mehr vereinbaren lassen.

Um dennoch die Ansprüche an eine ruhige Wohnlage weitgehend zu gewährleisten wurden in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet von den nach § 4 (2) Nr. 3 bzw. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Im WA Gebiet sind darüber hinaus auch Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage

städtebaulich ungünstig plazierte wären. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation (schmale Erschließungsstraßen) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. Lkw-Verkehr im Plangebiet nicht erwünscht. Aus gleichen Gründen werden auch sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Im Dorfgebiet wurden Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen, um planungsrechtlich einen Fortbestand des Reiterhofes zu gewährleisten.

Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen um die Wohnruhe zu gewährleisten (An- und Abfahrtsverkehr, Türen schlagen etc.) und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden.

2.2 Maß der Nutzung, Bauweise

2.2.1 Im ursprünglichen Plan war eine GRZ von 0,2 im WA und von 0,3 im WR festgesetzt. Da es sich teilweise um ausgesprochen große Grundstücke handelt wurden außer den Grundflächenzahlen von 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten und 0,6 im Dorfgebiet auch festgesetzt, daß die überbaubare Fläche höchstens die Fläche innerhalb der Baugrenzen betragen darf. Mit den nahe am Bestand orientierten Baufenstern soll gewährleistet werden, daß außer einigen Ergänzungen keine weitere bauliche Entwicklung im Bereich „Bötzen“ stattfindet.

2.2.2 Durch den Ausbau der Dachgeschosse, bzw. den Einbau von Gauben kann es sein, daß die zulässige Geschoßfläche überschritten wird. Da die Stadt Staufen dem Ausbau vorhandener und bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räume grundsätzlich positiv gegenüber steht, dürfen 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.

2.2.3 Um eine ortsuntypische Bebauung zu verhindern und insbesondere auch um die Zahl der notwendigen Stellplätze und den Verkehr in der beengten Zufahrt gering zu halten wurde für das WA 4 maximal eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen.

2.2.4 Die Höhenfestsetzungen für Nebengebäude dienen einer verträglichen Einfügung in das topographisch schwierige Gelände.

2.2.5 Die Einhaltung der Baugrenzen im WA 4, auch für untergeordnete Bauteile, ist auf Grund der geringen Gebäudeabstände notwendig.

2.3 Dachneigungen

2.3.1 Die zulässigen maximalen Dachneigungen werden, angelehnt an die bestehende Bebauung, differenziert für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

– Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und im Dorfgebiet (MD) entsprechend der Dachneigungen im Bestand und zur Ausnutzung der Dachgeschosse 30° - 45°.

– Für die „Flachdachsiedlung“ entlang der nördlichen Bötzenstraße (WA 2) und die Gebäude am östlichen Waldrand (WA 3) 0 - 8°, insbesondere um die Sichtbarkeit der Gebäude vom Tal aus und damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

– Für die U-förmige Hausgruppe südlich der Klinik (WA 4) 30° - 48° entsprechend den bestehenden Gebäuden.

– Für das Sondergebiet Klinik (SO) 0 - 15°, um den Baukörper der Schloßbergklinik nicht noch massiver in Erscheinung treten zu lassen.

Begründung

2.4 Höhenlage, Traufhöhenbegrenzung

2.4.1 Die Traufhöhen werden - wie schon in der Änderung des Bebauungsplans vom 23.09.1992 - auf die Abmessung zwischen bergseitiger Traufhöhe und Oberkante des natürlichen Geländes bezogen.

2.4.2 Dabei gelten folgende Werte: 4,00 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3, 1,50 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, wobei die jeweils obersten, straßenzugewandten Gebäude eine Höhe von 3,50 m erreichen dürfen. Im Dorfgebiet gelten 6,00 m und im Sondergebiet entsprechend der Höhe im Bestand 5,00 m. Für Nebengebäude gelten generell 3,50 m. Die Sockelhöhe darf bergseitig nicht mehr wie 0,6 m betragen. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem zusätzlichen Sockelgeschoß in Erscheinung treten, das jedoch kein Vollgeschoß im Sinne der LBO sein darf. Mit diesen Festsetzungen wird auf die zum Teil starke Hangneigung reagiert. Zum anderen dienen die Höhenfestsetzungen auch dem Schutz des Landschaftsbildes.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wurden für die neu geschaffene Baumöglichkeit die maximale Firsthöhe in NN festgelegt, um auch das vertikale Bauwesen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung möglichst genau zu definieren. Um eine Höhenstaffelung der Gebäude in Anlehnung an die Topographie zu erreichen wurden Bereiche unterschiedlicher Traufhöhe festgelegt.

2.5 Gestaltung

2.5.1 Um die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes zu gewährleisten sind die Dächer im WA 1, WA 4 und im MD, entsprechend der bestehenden Bebauung als Sattel- oder Walmdächer in naturroter bis rotbrauner Dacheindeckung unter Ausschluß der in 2.1.4 der Bebauungsvorschriften genannten Materialien auszubilden.

2.5.2 Im WA 2, WA 3 und im SO Klinik sind die Dächer als Flachdächer bzw. als flachgeneigte Dächer mit 0 - 8°, bzw. 0 - 15° herzustellen. Dies insbesondere deshalb um die Gebäude nicht mehr als bisher in Erscheinung treten zu lassen und um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

2.5.3 Um eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erreichen sind Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten festgesetzt. Dies betrifft die Beschränkung der Dachaufbauten auf höchstens die Hälfte der Trauflänge, Mindestabstände der Dachaufbauten von Ortgängen und First und die Dachneigungen. Die Vorschriften gelten entsprechend auch für Anbauten die in den Dachaufbau eingreifen, wie z.B. „Wiederkehren“ oder „Zwerchgiebel“.

2.5.4 Da es sich um eine sehr exponierte Hanglage und einen sensiblen Landschaftsbereich handelt wurden bei der Fassadengestaltung spiegelnde Fassaden und bei der Dachgestaltung die Verwendung glänzender Materialien ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen wurde auch die Anzahl der zulässigen Antennen beschränkt. Ebenso wurde festgelegt, daß Satellitenantennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen müssen. Dadurch sollen die Ortsbild negativ beeinträchtigenden „Antennenwälder“ und eine Unzahl von „Satellitenschüsseln“ verhindert werden.

2.5.5 Aus gestalterischen und Verkehrssicherheitsgründen dürfen Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind aufgrund der ansonsten negativen visuellen Wirkung nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockeln und Mauern dürfen nicht höher als 0,50 m sein um das Landschaftsbild nicht zu stören. Um die Einsehbarkeit der Ge-

bäude von der unbesiedelten, offenen Landschaft her zu vermeiden wurde festgesetzt, daß zur offenen Landschaft hin Hecken aus hochwüchsigen Sträuchern und Bäumen als Einfriedigungen anzupflanzen sind.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Allgemeines

3.1.1 Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

3.1.2 Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

3.1.3 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

3.1.4 Der Grünordnungsplan erstellt durch das Büro Krupp, Losert & Partner ist der landschaftsökologische Beitrag zum Bebauungsplan. In ihm wurden Vorschläge für grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur äußeren gestalterischen Einbindung in das Landschaftsbild und der inneren Gliederung der Grünflächen gemacht. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Grundlage des Grünordnungsplans im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen.

Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG kaum oder nur im geringen Maße zu erwarten (nur dort wo die noch freien Grundstücke bebaut werden). Die Zielsetzung des Bebauungsplans liegt vor allem in der weiteren Vermeidung von Eingriffen bzw. weiterer Bebauung, in der Erhaltung und Weiterentwicklung dieses naturnahen und ökologisch wertvollen Bereiches und in der Abmilderung bereits stattgefundener Eingriffe.

Nachfolgend werden die Maßnahmen kurz erläutert, die festgesetzt wurden um die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu minimieren oder auszugleichen. Zur detaillierten Begründung und Erläuterung der einzelnen Maßnahmen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

3.2 Landschaftsbild

Im Planungsraum ist die Eigenart der Kulturlandschaft der Vorbergzone noch deutlich ausgeprägt. die sehr bewegte Geländemorphologie, vielfältige Nutzungsstruktur und der hohe Anteil an extensiv bewirtschafteten Flächen vermitteln einen naturnahen Eindruck, der Beibehalten und weiter entwickelt werden soll.

Von den von Erholungssuchenden stärker frequentierten Tallagen vermittelt der Bereich den Eindruck einer abwechslungsreichen landschaftsästhetischen Vielfalt und mit den eingestreuten Gehöften und den extensiven Grünlandflächen das Bild

einer gewachsenen intakten Kulturlandschaft. Die bestehenden Baukörper in ungeordneter verstreuter Lage beeinträchtigen das Landschaftsbild bisher nur punktuell. Das Maß der landschaftsästhetischen Beeinträchtigung steigt jedoch mit der einsehbaren Größe der jeweiligen Baukörper. Daher wurden zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Erhaltung der Erholungsfunktion folgende Festsetzungen getroffen:

- Weitgehende Vermeidung weitere Bebauungsmöglichkeiten.
- Pflanzenerhaltung zum Schutz standortheimischer Bäume,
- Umfangreiche Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen für Stellplätze,
- Festsetzung von Fassadenbegrünung und Begrünung von Stützmauern,
- Festsetzung zur Einfriedigung privater Grundstücke zur offenen Landschaft hin mit hochwüchsigen Sträuchern und Bäumen,
- Festsetzung zum Erhalt der weiträumig offenen Grünlandflächen bzw. Verbot der Umwandlung,

3.3 Bodenschutz

Das Baugesetzbuch fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zur Reduzierung der Bodeninanspruchnahme wurde Baufenster festgesetzt, die sich eng am Bestand orientieren, so daß über das jetzige Maß hinaus kaum weitere Bodenbeanspruchungen möglich sind.

Darüber hinaus sind unter Ziffer 4.4 der Bebauungsvorschriften umfangreiche Hinweise zum Thema Bodenschutz enthalten.

3.4 Wasserhaushalt

Durch das Gebiet fließen zwei kleine Bachläufe in nordwestlicher Richtung. Abschnittsweise grenzen Feuchtwiesen an, Gehölzsäume fehlen weitgehend. Der südliche Abschnitt des westlichen Bachlaufs unterliegt dem besonderen Schutz des § 24a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg.

Zum Schutz der Bachläufe wurden die Gewässerschutzstreifen in einer Breite von beidseitig 5 m ausgewiesen. Innerhalb dieser Gewässerrandstreifen dürfen keine bauliche Anlagen errichtet, keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder Grünland umgebrochen werden. Diese Festsetzung erfolgte um den Wasserhaushalt zu schützen und Schadstoffeintrag in die Gewässer zu vermeiden.

3.5 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet weist eine hohe Anzahl von Biotoptypen wie z.B. Naß- und Feuchtwiesen, Wiesen, Streuobstwiesen, Weiden, Fließgewässer, Hohlwege, Feldgehölze und Wald auf, die einen wichtigen Lebensraumkomplex für Tiere und Pflanzen bilden. Die ungehinderte Erreichbarkeit bzw. der Verbund der Einzelbiotope ist für viele Tierarten von größter Bedeutung und soll daher durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet werden. Zu diesem Zweck wurden umfangreiche Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen (Flächen F 1, F 2, F 3.1, F 3.2, F 3.3 und F 4) für die im einzelnen die vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen und spezifisch auf die jeweilige Fläche abgestimmte Festsetzungen getroffen wurden. Darüber hinaus wurden wertvolle bestehende Gehölze mit einem flächenhaften Pflanzbindung versehen um deren Erhalt zu gewährleisten.

Begründung

3.6 Klima und Luft

Zur Erhaltung des Frisch- und Kaltluftabflusses ist die Offenhaltung der Talräume von Bedeutung. Zu diesem Zweck wurden Festsetzungen zum Freihalten der offenen Grünlandflächen getroffen und keine weitere Bebauung in den Talräumen zugelassen.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Das Plangebiet ist über die Bötzenstraße und die Straße „Auf dem Rempart“ an die L 123 und das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die Bötzenstraße, die das Plangebiet durchläuft, erschlossen.

4.2 Da parkende Fahrzeuge in der engen Bötzenstraße immer wieder zu Problemen führen, soll mit dem Bebauungsplan vor allem für die Schloßbergklinik das Problem des ruhenden Verkehrs zufriedenstellend gelöst werden. Zu diesem Zweck wurde über die bestehenden Stellplätze und Garagen hinaus im Sondergebiet zwei zusätzliche Tiefgaragenzonen eingezeichnet, in denen auch sog. Parkpaletten angelegt werden können. Als Alternative wurde zusätzlich eine Stellplatzzone am Waldrand oberhalb der Klinik ermöglicht. Diese Alternative wurde trotz erheblicher ökologischer Bedenken vom Gemeinderat als Festsetzung beschlossen, um die Chancen einer Lösung der Stellplatzfrage in diesem Bereich zu vergrößern.

4.3 Die räumliche Fixierung der Stellplätze auf die Stellplatz- und Garagenzonen dient der klaren funktionalen, ökologischen und gestalterischen Gliederung der Freiflächen.

4.4 Um die Zugänglichkeit aller Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zu gewährleisten wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer eingezeichnet. Dieses führt von der Bötzenstraße in den Hof der Hausgruppe, vor dort südlich zu den Garagengrundstücken und wieder zurück zur Bötzenstraße.

5 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Bötzen“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Die immer mehr anwachsende Fahrzeugdichte auch gerade im ländlichen Raum und das momentan vorhandene ÖPNV-Angebot zeigen deutlich auf, daß der Ausbau des ÖPNV alleine nicht geeignet ist, das Versorgungsdefizit zwischen Verdichtungsräumen und dem ländlichen Raum im Hinblick auf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen abzudecken. Hinzu kommt noch, daß im Bereich „Bötzen“ andere Fortbewegungsarten wie das Fahrradfahren oder zu Fuß gehen durch die steile Topographie beeinträchtigt werden.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um

Begründung

die öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

Von der Stellplatzerhöhung ausgenommen sind kleine Wohnungen bis zu 35 m² Wohnfläche, da hier von einem entsprechend geringerem Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen gesichert.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig)

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 16,9 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 2,87 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 0,70 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 3	ca. 0,63 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 4	ca. 0,56 ha
Dorfgebiet MD	ca. 0,61 ha
Sondergebiet Klinik SO	ca. 1,0 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 350 m ²
Verkehrsflächen	ca. 0,79 ha
Grünflächen	ca. 9,31 ha

8 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Da die öffentliche verkehrliche und technische Erschließung bereits vorhanden sind entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine Neuordnung der Grundstücke zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

Stadt Staufen, den 25.03.1999


Der Bürgermeister
(Graf von Hohenthal)



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barten • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

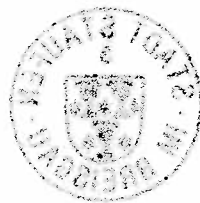

Der Planverfasser

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Neufassung "Bötzen" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.03.1999 überein.

Staufen i.Br., den 24.03.1999


(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister



SATZUNG

der Stadt Staufen über die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Bötzen".

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 24.07.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Bötzen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2367)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Bötzen“ vom 17.03.1999 (Datum der Satzung). Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1042/16 und 1042/17 geändert. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die Ziffer 1.6.2.4 für den Deckblattbereich ergänzt.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 24.07.2002 wird der Bebauungsplan zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 24.07.2002 geändert und textlich durch folgende Festsetzungen ergänzt:

- 1.1.2.5 Abweichend von den Ziffern 1.1.2.1 und 1.1.2.2 sind im Änderungsbereich (WA 5) nur Wohngebäude und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- 1.6.2.4 Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1042/16 und 1042/17 sind jeweils 3 Obsthochstämme zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.8 Im Änderungsbereich WA 5 wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) begrenzt bei einem Wohngebäude auf 2 WE und bei zwei Wohngebäuden auf je 1 WE.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 17.03.1999 werden unverändert auch für den Deckblattbereich übernommen.

§ 3

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung bestehen aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 und M 1:1000 in der Fassung vom 24.07.2002 und den textlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung in der Fassung vom 24.07.2002.
2. Beigefügt ist die Begründung vom 24.07.2002.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Bötzen“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den 24.07.2002


Benitz

Der Bürgermeister



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.07.2002 überein.

Staufen i.Br., den 19.08.2002

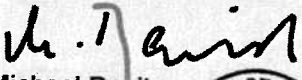

Michael Benitz
Bürgermeister



Aktenvermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen".

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.09.2002 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 06.09.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates, gleichzeitig mit der Billigung des Entwurfes am 26.09.2001. Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 12.10.2001 bis einschl. 12.11.2001.
3. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 04.10.2001 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
4. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschluss zur nochmaligen Offenlage der Planung erfolgte in der öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 24.04.2002
5. Öffentliche Bekanntmachung zur nochmaligen Offenlage der Planung (Amts- und Informationsblatt) am 16.05.2002.
6. Nochmalige Offenlage der Planung vom 24.05.2002 bis einschl. 24.06.2002.
7. Die Abwägung der eingegangenen Anregung zur nochmaligen Offenlage und der Satzungsbeschluss erfolgten in der öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2002.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.09.2002 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Staufen i.Br., den 06.09.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNG

der Stadt Staufen über die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung „Bötzen“

Der Gemeinderat hat am 24.07.2002 die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung „Bötzen“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. 760).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Neufassung „Bötzen“ vom 17.03.1999.

§ 2

Bestandteile

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 17.03.1999
- b) den örtliche Bauvorschriften -textlicher Teil- vom 17.03.1999.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Neufassung und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Staufen, den 24.07.2002

Benitz

M. Benitz

Der Bürgermeister



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen" -örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung- stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.07.2002 überein.

Staufen i.Br., den 19.08.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Aktenvermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen" -örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung-

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bötzen" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.09.2002 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 06.09.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat beschloss in öffentlicher Sitzung am 24.04.2002, dass im Rahmen der nochmaligen Offenlage der Planung zur 1. Änderung die örtlichen Bauvorschriften des
2. Bebauungsplanes erneut offengelegt werden.
3. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.05.2002 bis einschl. 24.06.2002.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 16.05.2002 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Der Satzungsbeschluss erfolgte in der öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2002.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.09.2002 treten die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Staufen i.Br., den 06.09.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



HINWEISE ZUR SATZUNG

1. Emissionen

In der Nachbarschaft der Bebauungsplanänderung liegen landwirtschaftliche Grundstücke. Die von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Lärm sind als ortsüblich hinzunehmen.

2. Baugrund

Das Plangebiet „Bötzen“ wird von der in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Schwarzwaldrandverwerfung gequert. Östlich der Störung liegen helle Ganggesteine (überwiegend Granitporphyre), westlich davon Schichten des Buntsandsteins, die an der weiteren Störung gegen die Kalksteine des oberen Muschelkalks versetzt sind. Die Schichten der triassischen Sedimente stehen steil und fallen in nordwestliche Richtung ein. Aufgrund der komplizierten tektonischen Situation im Plangebiet ist beim Eingriff in den Untergrund lokal mit Grundwasserzutritten zu rechnen. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse vor Beginn der geplanten Maßnahmen näher zu erkunden.

3. Geotechnik

Bei etwa geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Bodenkennwerten, zum genauen Berggrundaufbau, Wahl des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung u. dgl.) wird eine frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 521)

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

2.1 **Gestaltung der Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Dorfgebiet (MD) sind die Dächer als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° und in naturroter bis rotbrauner Dacheindeckung auszubilden.
- 2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0-8° in dunklem, nicht glänzenden Material oder als Dachbegrünung auszubilden.
- 2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Dächer als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-48° und in naturroter bis rotbrauner Dacheindeckung auszubilden.
- 2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, im Dorfgebiet MD und im Sondergebiet SO sind Wellfaserzement, Dachpappe, offene Bitumenbahnen und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden gelten die gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude.

2.2 **Gestaltung der Dachgauben und Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung und, gemessen an der längsten Ausdehnung, nur bis zur Hälfte der zugehörigen Trauflänge zugelassen.
- 2.2.2 Der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortsgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,00 m betragen.
- 2.2.3 Der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.2.4 Die Dachneigung von Giebelgauben und Dreiecksgauben muß größer oder gleich der des Hauptgebäudes sein.
- 2.2.5 Für Anbauten wie "Wiederkehren" oder "Zwerchgiebel" gelten die Gestaltungsvorschriften über Dachgauben und Dachaufbauten entsprechend.

2.3 **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

2.4 **Antennen** (§ 74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)

- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

Bebauungsvorschriften

Seite 2 von 2

- 2.4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.5 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.5.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.6.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.6.2 Nadelholzhecken (Fichten, Thuja) sind im gesamten Plangebiet als Einfriedigungen unzulässig.
- 2.6.3 Zur offenen Landschaft hin müssen Einfriedigungen aus hochwüchsigen Sträuchern oder Sträuchern und Bäumen gepflanzt werden.
- 2.7 **Stellplatzerhöhung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- 2.7.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden (z.B. drei Wohnungen \cong 5 Stellplätze).
- 2.7.2 Die Festsetzung unter Ziffer 2.7.1 findet keine Anwendung auf kleine Wohnungen bis 35 m² Wohnfläche. Für diese Wohnungen gilt entsprechend den Vorschriften des § 37 (1) LBO eine Stellplatzverpflichtung von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.
- 2.8 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.8.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Stadt Staufen, den 24.07.2002

U. Benin
Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 2 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 76-0 · Fax 07 61/3 68 75-1
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

[Signature]
Der Planverfasser



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich "Bötzen" wurde am 22.08.1968 ein Bebauungsplan genehmigt. Für das zur Änderung anstehende Gebiet wurden darin im wesentlichen nur Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Art der Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung) sowie zur Bauweise (offene Bauweise) getroffen. Eine Bebauungsplanänderung von 1992 befaßte sich hauptsächlich mit gestalterischen Festsetzungen.

Im Dezember 1995 hat der Gemeinderat der Stadt Staufen beschlossen, den ursprünglichen Bebauungsplan "Bötzen" neu zu fassen, um die Beurteilung seinerzeit anhängiger, umstrittener Bauanträge und zukünftiger Bauvorhaben zu vereinfachen und geänderte Auffassungen über die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft in diesem Gebiet abzusichern. Nach mehreren inhaltlichen Entwicklungsschritten und den entsprechenden Anhörungs- und Abwägungsverfahren wurde diese Bebauungsplan-Neufassung am 17.03.1999 als Satzung beschlossen.

Für den hier vorliegenden Änderungsbereich wurde in diesem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet WA 4 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definiert, die eine spezifische Bebauungsstruktur in der überbaubaren Fläche, im Maß der Nutzung, insbesondere auch in Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe präzise festsetzte.

Hierbei wurde die seinerzeit bestehende hofartig angeordnete Hausgruppe auf den Grundstücksteilen von Flst.-Nr. 1042 städtebaulich abgerundet, indem am südlichen Kopfende der U-förmigen Hausgruppe in Orientierung an der bestehenden Bebauung und in Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur ein Baukörper für zwei Reiheneinheiten auf dem Grundstück Flurstücksnummer 1042/5 geschaffen wurde.

Nicht berücksichtigt wurde ein schon seit März 1993 vorliegender Bauantrag, am anderen, nördlichen und bergseitigen Ende der U-förmigen Reiheneinheitsanlage auf den Grundstücken der Flurstücksnummern 1042/16 und 1042/17 zwei weitere Reiheneinheiten zu ermöglichen.

Der Gemeinderat entschied dies nach Ablauf rechtlich unklarer Vorgänge um die Genehmigungsfähigkeit dieses Bauvorhabens und in kritischer Reaktion auf einen bereits im Vorfeld der Bebauungsplan-Neufassung erfolgten Genehmigungsvollzug durch das Landratsamt.

Auch nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Neufassung blieb dieser rechtliche Vorgang strittig. Die vorliegende 1. Bebauungsplan-Änderung sollte für diesen planungsinhaltlich und planungsrechtlich umstrittenen Bereich einen erneuten Beurteilungs- und Abwägungsvorgang einleiten.

Im Zusammenhang mit einem parallelen Petitionsverfahren zum gleichen Thema wurde bei einer gemeinsamen Ortsbegehung am 20.02.2002 mit Vertretern des Petitionsausschusses zwischen dem Antragssteller Fa. Baukastenhaus, den Anwohnern und der Stadt Staufen eine im ursprünglichen Verfahren bereits diskutierte Planungsvariante vom 20.05.1998 als neue Kompromisslösung gewählt. Diese Planung ist im Gegensatz zum Planungsinhalt des Vorentwurfs für die frühzeitige Anhörung nunmehr Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Diese Entscheidung wird mittlerweile von allen Beteiligten als angemessene Antwort auf die städtebaulich und planungsrechtlich relevante Frage angesehen, ob und wie auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1042/16 und 1042/17 eine baulich und nachbarschaftlich verträgliche Bebauung von zwei weiteren Reihenhäusern, beziehungsweise einem volumengleichen Gebäude mit zwei Wohneinheiten möglich ist.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet Bötzen liegt im Osten der Stadt Staufen an den Ausläufern der Schwarzwaldhänge. Der betreffende Änderungsbereich liegt im östlichen Abschnitt des ursprünglichen Plangebiets an einem relativ steil geneigten Süd-West Hang. Die nach Nord-Westen geöffnete U-förmige Reihenhausegruppe ist über einen kurzen Stichweg von der Bötzenstraße aus erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für die Reihenhauseanlage sind zu einem großen Teil auch abseits der Anlage untergebracht, so dass der gemeinsame Erschließungsbereich für die einzelnen Häuser einen nachbarschaftlichen halböffentlichen Charakter hat.

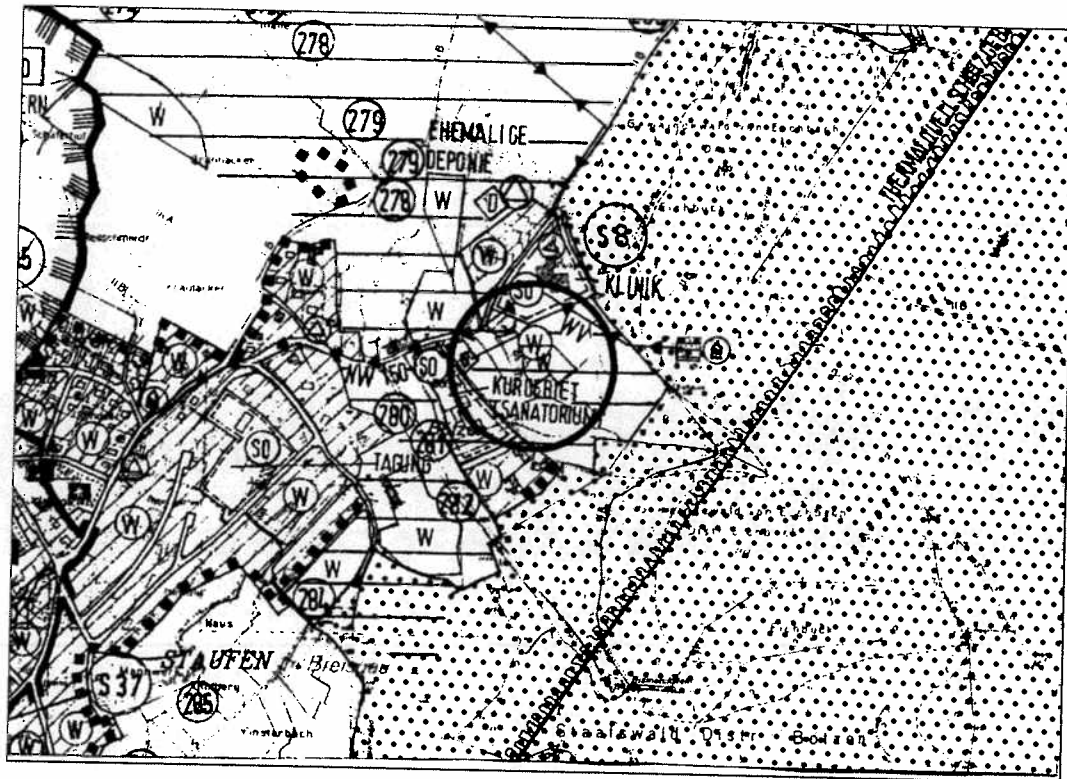
An die Reihenhausegruppe grenzt westlich unmittelbar talabwärts ein freistehendes Einfamilienhaus an, das aufgrund der Topografie durch die vergleichsweise voluminösere Anlage nur sehr bedingt beeinträchtigt ist. Ein nördlich und hangaufwärts liegendes benachbartes Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1042/1 ist städtebaulich, insbesondere was Belichtung, Besonnung und Aussichten angeht, durch die bestehende und auch ergänzte Reihenhauseanlage nur unwesentlich berührt.

Der Änderungsbereich betrifft das Gebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 der Bebauungsplan-Neufassung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf - M. 1:10.000



Begründung

1.4 Verfahren

- 26.09.2001 Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat. Zugleich Billigung des Entwurfes und Beschluß zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 12.10. bis 12.11.2001 Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Offenlage.
- 20.02.2002 Nach Vorberatung im technischen Ausschuss. Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage im Gemeinderat.
- 24.04.2002 Erneute Behandlung der Bedenken und Anregungen unter Berücksichtigung der inzwischen gefundenen Kompromisslösung im Gemeinderat.
- 24.05. bis 24.06.2002 Verfahren nach § 3 (3) BauGB. Erneute Offenlage.
- 24.07.2002 Nach Vorberatung im technischen Ausschuss wird die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Im Zusammenhang der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung zum notwendigen gesonderten Offenlage- und Satzungsbeschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Anlass wahrgenommen, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes – unverändert – erneut offenzulegen und als eigene Satzung zu beschließen.

2 STÄDTEBAULICHE UND BAULICHE ZIELE

Grundlage für die erneute Bestimmung und Abwägung der baulichen Konzeption im Änderungsbereich - also die Ergänzung der dort vorhandenen U-förmigen Reihenhausanlage um zwei Reihenhäuser oder ein im Volumen begrenztes Haus mit zwei Wohneinheiten - ist zunächst die städtebauliche und landschaftsökologische Zielsetzung der Bebauungsplan-Neufassung des Gesamtbereichs "Bötzen".

Diese Zielsetzung bestand darin, die im Gebiet Bötzen bestehenden, im landschaftlich geprägten Zusammenhang standorttypischen "inselartigen" Siedlungsbereiche städtebaulich individuell begründet entweder auf ihren jetzigen Bestand zu beschränken oder - wo städtebaulich im Sinne der Arrondierung vernünftig und landschaftsökologisch unschädlich - behutsam zu ergänzen. An den im ursprünglichen Bebauungsplan diesbezüglich städtebaulich getroffenen Entscheidungen wird – mit Ausnahme des Bereichs der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung – ausdrücklich festgehalten.

Mit diesem grundsätzlichen Ziel wurden im westlichen Abschnitt des ursprünglichen Planungsgebiets einige zusätzliche Baufenster festgesetzt. Ebenso wurde auch im vorliegenden Änderungsbereich die Ausweitung des Baufensters der Reihenhausanlage um zwei Einheiten festgesetzt, welche die ursprünglich konzipierte U-Form im süd-westlichen Abschnitt ergänzte.

Auch die im vorliegenden Verfahren vorgesehene Ergänzung dieser Anlage um zwei weitere Reihenhauseinheiten oder ein entsprechendes Gebäude mit zwei

Wohneinheiten widerspricht nicht den genannten ursprünglichen städtebaulichen Grundsätzen. Es handelt sich hierbei prinzipiell um die Schließung einer Baulücke zwischen dem nord-östlichen Schenkel des bestehenden Gebäudes und dem Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1042/1. Hierdurch wird der Siedlungszusammenhang einer Gebäudegruppe - zu der insbesondere auch das Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1042/2 gehört - arrondiert, ohne damit einen Eingriff in zusammenhängende schützenswerter Grünräume zu verursachen.

Die geplante bauliche Ergänzung soll am nordöstlichen jetzigen Giebelwand der bestehenden baulichen Anlage erfolgen. Dieser Standort ist topografisch geprägt durch einen relativ steilen Südwesthang mit einem eineinhalb-geschossigen Geländesprung zwischen Tal- und Bergseite. Auf diese Weise werden die beiden neuen Reiheneinheiten oder ein entsprechendes Gebäude mit zwei Wohneinheiten stark in den Hang eingegraben und schmiegen sich derart an den Hang, das sie nur talseitig zweieinhalb-geschossig und bergseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten. Auf diese Weise wird der Eingriff in das Landschaftsbild sehr schonend vollzogen. Hierbei wird insbesondere auch die Besonnungs- und Ausichtsbeeinträchtigung des nördlich sich anschließenden Gebäudes auf ein Minimum beschränkt.

Die bauliche Ergänzung durch zwei Reiheneinheiten oder ein entsprechendes Gebäude mit zwei Wohneinheiten wird neben den detailliert festgesetzten Baufenstern durch planzeichnerische Höhenfestsetzungen bezogen auf NN im Volumen gegliedert und begrenzt. Die Höhenstaffelung der vorhandenen Bebauung zum geplanten Endhaus im Nordwesten entspricht in etwa dem vorhandenen Geländeverlauf und beträgt insgesamt 3,74 m. Auch diese Maßnahme dient der besseren Einfügung der Gebäude in die Landschaft.

Der Abstand der geplanten baulichen Ergänzung zum süd-westlich vorgelagerten Einzelhaus ist relativ gering und führt zu gewissen Einschränkungen der Belichtung, Besonnung und Aussicht. Diese Situation wird aber durch die Topografie und die Haupt-Orientierung aller Gebäude nach Südwesten für beide Seiten stark gemildert. Dies ist aber allenfalls eine Beeinträchtigung der neuen Gebäude, dies trifft weniger zu für das bestehende Einzelhaus, welches nach Süden und Westen unbelastet bleibt.

Durch die nunmehr planzeichnerisch durch differenzierte Baufenster festgesetzten Rücksprünge des Gebäudes werden diese Abstände optimiert und damit zugleich eine bessere Erschließung der Garagen in den neuen Gebäuden erreicht.

Die bauliche Ergänzung wirkt sich weiterhin baugestalterisch insofern positiv auf die Gesamtanlage aus, als dass die heute bestehende Brandwand des Gebäudeabschlusses verschwindet. Der neue bauliche endgültige Abschluss der Reiheneinheit soll zudem ein Walmdach erhalten.

Durch eine abschließende bauliche Ergänzung wird zugleich auch eine Gleichmäßigkeit des baulichen Abschlusses der gesamten U-förmigen Siedlungseinheit einschließlich des freistehenden Gebäudes nach Norden erreicht und damit die Einbettung dieser besonderen und prägnanten Bauform in die landschaftliche Umgebung erzielt.

In der zusammenfassenden Abwägung der durch die bauliche Ergänzung hervorgerufenen Beeinträchtigungen für das Siedlungs- und Landschaftsbild wie auch für die unmittelbar betroffenen Nachbarn stellt das Projekt - insbesondere in der

Form des nunmehr erzielten Kompromisses - einen vergleichsweise geringeren Eingriff dar als die in der Neufassung des Bebauungsplanes ermöglichte und inzwischen realisierte bauliche Ergänzung im südwestlichen Bereich.

3 FESTSETZUNGEN

Im Änderungsbereich werden die überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie das Volumen und die Höhenstaffelung der Bauteile wie auch die Garagen- und Stellplatzzonen nach den oben genannten städtebaulichen Zielen differenziert festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der Möglichkeit, alternativ zwei Reiheneinheiten mit je einer Wohneinheit oder ein Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zu realisieren, begrenzt die Gesamtzahl der Wohneinheiten insbesondere aus Gründen der möglichen Unterbringung notwendiger Stellplätze.

Die begrenzende Festsetzung zur Nutzungsart berücksichtigt die Tatsache, dass durch die bauliche Ergänzung die Belastung der bestehenden Gebäude und ihrer Bewohner minimiert wird.

Die ergänzende Festsetzung zur Grünordnung wird in Ziffer 6 begründet.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die beiden Reiheneinheiten beziehungsweise das Gebäude mit zwei Wohneinheiten werden über den vorhandenen Stichweg von der Bötzenstraße her erschlossen, welcher auch der Erschließung der bestehenden restlichen Einheiten dieser Reiheneinheitsanlage dient. Die notwendigen Stellplätze sind sowohl in den Sockelgeschossen des beziehungsweise der Gebäude wie auch in zwei nördlich vorgelagerten, in den Hang eingebauten Garagen sowie einem offenen Stellplatz untergebracht.

5 GRÜNORDNUNG

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 1a BauGB vom 27.08.1997 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5 und 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Durch die bauliche Ergänzung um zwei Reiheneinheiten mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 122 m² sowie der Anlage eines zusätzlichen Stellplatzes entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Durch geeignete Festsetzungen ist dieser Eingriff zu minimieren oder auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahme sind in Abstimmung mit dem Landratsamt, untere Naturschutzbehörde auf jedem Grundstück (Flst. Nrn. 1042/16 und 1042/17) drei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der neuen Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen. Da beim Erlass des Bebauungsplans 1999 diese Trennung nicht deutlich hervorgehoben wurde, besteht rechtliche Unsicherheit, ob die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Bötzen“ von 1999 Rechtskraft erlangt haben können. Um diese Unsicherheit auszuräumen, werden die Örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans „Bötzen“ erneut offen gelegt und als Satzung beschlossen.

Stadt Staufen, den 24.07.2002

U. Jamin
Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 2 | D-79098 Freiburg
Tel 07 613 68 75-0 | Fax 07 613 68 75-1
Info@kbf-freiburg.de | www.kbf-freiburg.de



K. Barton
Der Planverfasser