Gemeinde Grunern
Landkreis Müllheim

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Schliermatten - Etzmatten"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), § 111 Abs. 1,112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am .....den Bebauungsplan für das Gewann "Schliermatten - Etzmatten" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan M. 1:5000
2) Begründung
3) Straßen- und Baulinienplan M. 1:1000
4) Gestaltungsplan M. 1:1000
5) Straßenlängs- und querschnitte M. 1:100
6) Bebauungsvorschriften.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grunern, den 31. Juli 1969

GEMEINDE GRUNERN

Bürgermeister

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

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Schliermatten - Etzmatten" in Grunern Landkreis Müllheim

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Reines Wohngebiet" WR gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen im Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.
Innerhalb des gesamten Planungsgebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in folgendem Umfange zulässig:
Nur für den Bau einer Trafostation zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

Die Gebäude dürfen bei Hanglage talseitig um ein Geschoß mehr in Erscheinung treten.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m

(2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 15,00 m

(3) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten - natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (bei Hanglage an der Bergseite gemessen) bis zur höchsten Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m

(4) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (bergseitig) (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.
Fixpunkt: Gutshof Hoßacker rechts des Scheunentores = H=300.272 NN.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist jedoch je nach Abmessung des zu erstellenden Baukörpers durch Abstecken an Ort und Stelle zu überprüfen und evtl. zu korrigieren.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim steil geneigten Dach	45 - 50°
beim flachgeneigten Dach	25 - 30°

Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

(7) Ein Kniestock ist nur zulässig:
beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis 0,30 m
beim eingeschossigen Haus mit steilgeneigtem Dach bis 0,80 m

Gemessen zwischen OK-Decke und dem Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 - 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoffe und Farbe der Dachdeckung angepasst werden.

§ 11

Garagen

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 04. Jan. 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen Garagen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

§ 12

Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und plätzen sind gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
(3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Müllheim vom 8. 2.1966.

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

Grunern, den 31. Juli 1969

GEMEINDE GRUNERN

.....
Unterschrift

S a t z u n g

der **Stadt Staufen,** Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I", Gemarkung Grunern.

Nach § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. Dezember 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 21.09.1988 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I" als **Satzung** beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Die "Bebauungsvorschriften" vom 31.07.1969.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.06.1988 werden die Bebauungsvorschriften durch folgende Neufassung des § 11 wie folgt ersetzt:

"Als Dachform der Garagen sind nicht nur Flachdachgaragen, sondern auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird bei diesen Garagen zwischen 15° und 30° festgesetzt."

§ 3
Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

Einschließlich den unter § 2 nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan:

A. Bestandteile

1. "Zeichnerischer Teil" (M1:500) vom 07.08.1968 (Anlg. 1, 1 Blatt)
2. "Bebauungsvorschriften" vom 31.07.1969 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988 (Anlg. 2, Blatt 1-6)

B. Beifügungen

1. "Begründung" v. (Anlg. , Blatt)
2. "Begründung"/ 1. Änderung v. 15.06.1988 (Anlg.3a, 1 Blatt)

3. "Übersichtsplan (M 1:5000) v. 07.08.1968 (Anlg. 4, 1 Blatt)
4. "Übersichtsplan" (M:5000) v. 18.10.1971 (Anlg. 5, 1 Blatt)

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig in Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den 14.10.1988

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 04. Jan. 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT 13 BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

Aktenvermerk:

Diese Änderung des Bebauungsplans wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 19.10.1988 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 04.01.1989 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht.

Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen i.Br. durch ortsübliche Bekanntmachung im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 26.01.1989 bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 26.01.1989 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 17.03.1989

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

i.A.
(Pfeiffer)
Stadtbauamt Staufen

Anlage 3a, 1 Blatt

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I" der Stadt Staufen, Gemarkung Staufen.

Die Stadt Staufen hat im zurückliegenden Zeitraum bei einer konkreten Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage u.a. einem Befreiungsantrag eines Antragstellers aus grundsätzlichen Überlegungen heraus zustimmend an die zuständige -Untere Baurechtsbehörde- zur baurechtlichen Entscheidung weitergereicht. Es handelte sich hierbei um eine Befreiung von der festgelegten Dachform -Flachdach bei Garagen-.

Mit der ergangenen Entscheidung der zuständigen Behörde wurde u.a. mitgeteilt, daß eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, da die in einem Bebauungsplan festgelegte Dachform eine grundlegende Planvorgabe darstellt.

In dem bisher genehmigten Bebauungsplan ist in § 11 der Bebauungsvorschriften eine sogenannte "Flachdachregelung" für Garagen enthalten, d.h., daß Garagen ohne dem notwendigen Grenzabstand max. 2,5 mtr. hoch sein dürfen; gemäß der "alten" LBO konnte somit keine andere Dachform, als Flachdach zugelassen werden.

Nachdem nach der jetzt gültigen Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nunmehr Grenzgaragen unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamthöhe von 4,0 mtr. und eine mittlere Höhe von 3,0 mtr. haben können, paßt sich die Stadt Staufen aus städtebaulichen Erwägungen dieser Entwicklung an und will u.a. auch aus diesem Grunde die Bebauungsvorschriften so ändern, daß zukünftig auch geneigten Dächer auf Garagen grundsätzlich zulässig sind.

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Staufen, außer Planänderungskosten, nicht.

Stadt Staufen i.Br.
Staufen, den 14. Oktober 1988

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

---

ausgearbeitet:
Stadtbauamt Staufen i.Br.
Staufen, den 15.06.1988

(Pfeiffer)

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 04. Jan. 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

Satzung

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

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBL I S. 132), **jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 6 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung".**

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

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

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 31.07.1969 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

1) § 10 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

2) § 6 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

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD 13

Breuneisen

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

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

(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 INFORMATIONSBLATT DER STADT STAUFEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993

STADT STAUFEN 3 IM BREISGAU

I.A.
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil". Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im "Zeichnerischen Teil" nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unter folgender Voraussetzung zugelassen werden:

   Die Gebäude dürfen bei Hanglage talseitig um ein Geschoß mehr in Erscheinung treten.

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 Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände **ausnahmsweise** nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

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

Gestaltung der Bauten

1) **Die Gebäudelängsseite** soll in der Regel mindestens betragen:

   Bei eingeschossigen Gebäuden 9,0 m

2) **Die Gebäudelängsseite** darf höchstens betragen:

   Bei eingeschosssigen Gebäuden 15,0 m

3) **Die Höhe der Gebäude** darf von der festgelegten -natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (bei Hanglage an der Bergseite gemessen) bis zur Höhe der Traufe betragen:

   Bei eingeschossigen Gebäuden 3,5 m

4) **Die höchste Sockelhöhe** der Gebäude (bergseitig, Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschßfußbodens ist im "Zeichnerischen Teil" für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.
   Fixpunkt: "Gutshof Hohacker" rechts des Scheunentores -H = 300.272 NN-.
   Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist jedoch nach Abmessung des zu erstellenden Baukörpers durch Abstecken an Ort und Stelle zu überprüfen und evtl. zu korrigieren.

5) **An- und Vorbauten** an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

6) **Die Dachneigung** muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im "Zeichnerischen Teil" keine weiteren Beschränkungen festgesetzt sind:
   -Beim steil geneigtem Dach 45° - 50°
   -beim flach geneigtem Dach 25° - 30°

   Für die **Dacheindeckung** ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

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 Gebäudenseitenlänge 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 Gebäudenseitenlänge 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

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

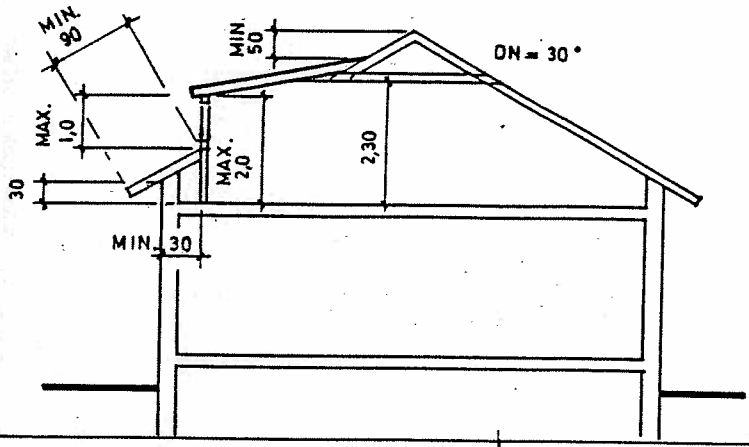
Brennelsen

BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

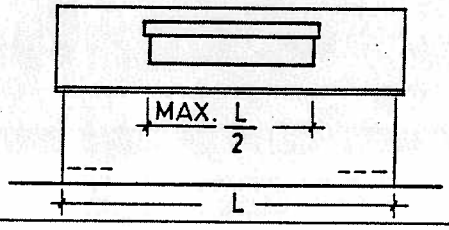
"Schliermatten-Etzmatten I"

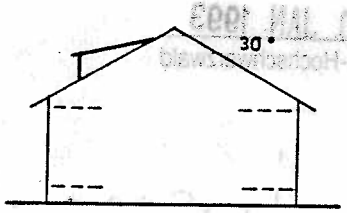
STAUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT

1 BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

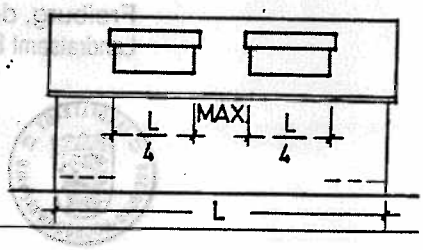


2 SCHLEPPGAUBE

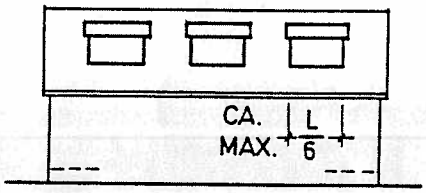


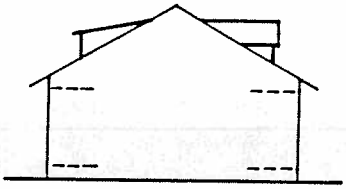


3 SCHLEPPGAUBEN

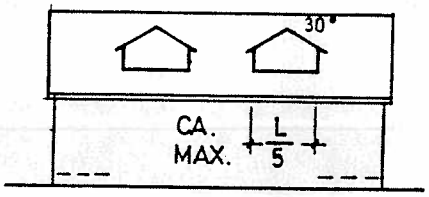


4 SCHLEPPGAUBEN

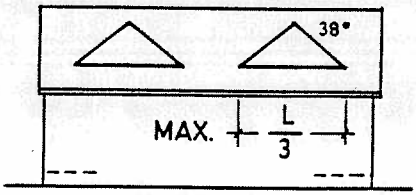


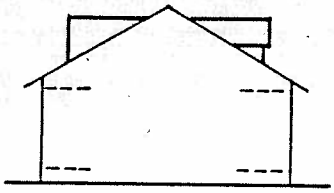


5 GIEBELGAUBEN

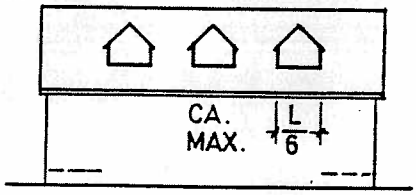


6 DREIECKSGAUBEN

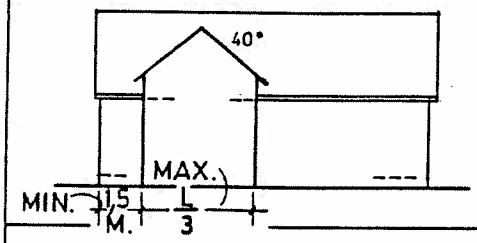


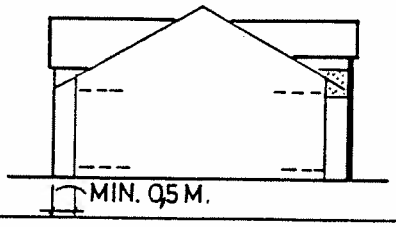


7 GIEBELGAUBEN

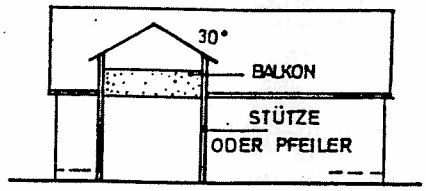


8 ZWERCHGIEBEL

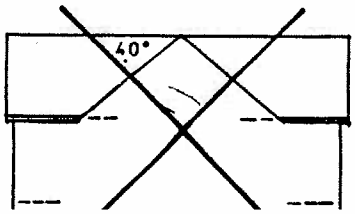


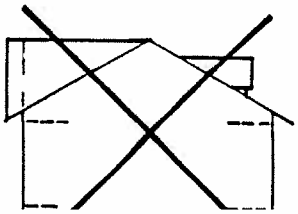


9 NOCH ZWERCHGIEBEL

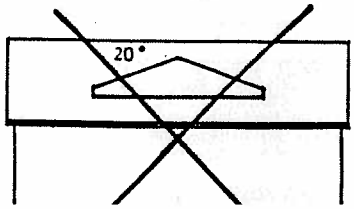


10 NICHT ZULÄSSIG





11 NICHT ZULÄSSIG



– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

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

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brennei'sen

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I", der Gemarkung Grunern.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs und der zwischenzeitlich baurechtlichen Erleiterungen 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 vernüftige Wohnnutzung der Dachgeschosse nicht zu.

Nachdem die Stadt Staufen grundsätzlich dem Ausbau bereits vorhandener und bisher nicht zu Wohnzwecken genutzer Räume positiv gegenübersteht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Erleiterungen 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 Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthalträumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehördenden 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

STADT STAUFEN · IM BREISGAU · 3

---

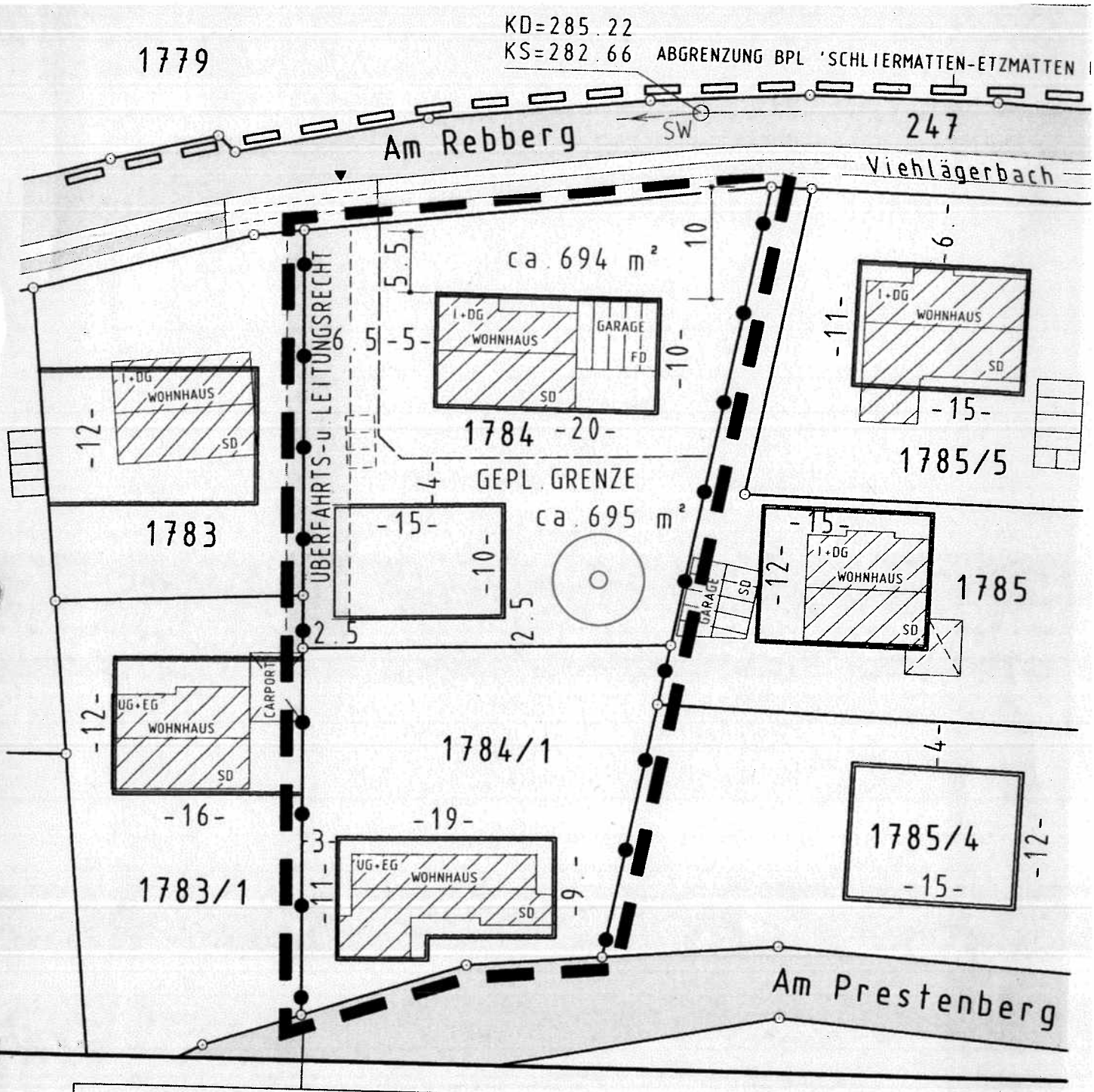
ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991

(Pfeiffer)

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD 13

Brenneisen



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: 26.03.2003
AUSGEFERTIGT: 22.07.2004
INKRAFTGETRETEN: 05.08.2004

STADT STAUFEN
DER BÜRGERMEISTER

STADT STAUFEN IM BREISGAU

BAULINIE
BAUGRENZE

N

STADT STAUFEN
3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

'SCHLIERMATTEN-ETZMATTEN I'
GEMARKUNG GRUNERN

M 1:500 **22.10.2003**

alt:

WR	(1)
0.2	(0.3)
	△ o

neu:

WR	I
0.4	(0.3)
	△ o

BauNVO 1990

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED KLUCKERT
SCHMALZGASSE 2a
79219 STAUFEN-GRUNERN
TEL. 07633-81617+50208
FAX. 07633-500692

Satzung

der Stadt Staufen i.Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I", Gemarkung Grunern.

Der Gemeinderat hat am 22.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I", Gemarkung Grunern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850); sowie der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien mit Stand 15.10.2003
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2304)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBI. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.5.2003 (GBI. S. 271).
- Landesbauordnung für BadenWürttemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBI. S. 695);

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 31.07.1969 i.d.F. der Änderung vom 20.01.1993. Die Änderung umfaßt den Deckblattbereich Flst.Nrn. G 1784 und G 1784/1.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 22.10.2003 wird:

1) die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Bebauungsplanänderung von 0,2 auf 0,4 erhöht.

2) eine Gesamtbereinigung im Bereich der Bebauungsplanänderung erfolgen, d.h. die abweichende Bebauung auf dem Grundstück FlstNr. G 1784/1 wird gemäß Bestand angeglichen.

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I" der Gemarkung Grunern.

In der Region besteht nach wie vor großer Bedarf an bebaubaren Grundstücken in Wohngebieten. Die Stadt Staufen begrüßt diesen Fakt und ist bemüht, dafür möglichst viele Flächen bereit zu stellen.

Eine Optimierung der bereits vorhandenen Wohngebiete ist sinnvollerweise einer Neuerschließung vorzuziehen. Vorhandene Bebauungspläne müssen zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen oftmals nur geringfügig geändert werden, was relativ kurzfristig geschehen kann.

Bei der Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird durch die Anhebung der Grundflächenzahl eine dichtere Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches ermöglicht. Zudem paßt sich die künftige Bebauung der bereits vorhandenen an und es entsteht ein ausgewogenes Gesamtbild.

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

Stadt Staufen i.Br., den 22.10.2003

(Michael Benitz)
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

ausgearbeitet: Architekturbüro Kluckert, Dorfstraße 48, 79219 Staufen-Grunern
Staufen, den 22.10.2003

(Kluckert)

manfred kluckert
freier architekt (dipl.-ing.-fh)
dorfstraße 48
79219 staufen - grunern
tel.: (0 76 33) 8 16 17 fax 50 06 92

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten I" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.10.2003 überein.

Staufen i.Br., den 22.07.2004

Michael Benitz
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Aktenvermerk über die Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten I".
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schliermatten-Etzmatten I" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.08.2004 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br. den 06.08.2004

Michael Benitz
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.03.2003.

2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur Offenlage in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2003.

3. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 15.08.2003 bis einschl. 15.09.2003.

4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 07.08.2003 (Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen).

5. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 22.10.2003.

6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 05.08.2004 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 06.08.2004

Michael Benitz
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNGSÄNDERUNG

Der Bebauungsplan für das Gewann "Schliermatten-Etzmatten" in Grunern Landkreis Müllheim trat am 31.07.1969 in Kraft und wurde erstmals am 15.06.1988 geändert.

Derzeit gültig sind die Bebauungsvorschriften vom 31.07.1969 i.d.F. der Änderung vom 20.01.1993.

Kurz nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fand im Bereich der Grundstücke mit den Flst.Nr. G 1784 und G 1784/1 ein Grundstückstausch statt. Das Wohnhaus auf dem Flst.Nr. G 1784/1 wurde außerhalb des ursprünglich dafür vorgesehenen Baufensters errichtet, und zwar wesentlich weiter südlich.

Es wird nun beabsichtigt, das Flst.Nr. G 1784 in zwei ungefähr flächengleiche Grundstücke zu teilen und im südlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude zu errichten.
Damit würde eine ähnliche Situation wie auf den benachbarten Grundstücken mit den Flst.Nr. G 1785/5, G 1785 und G 1785/4 entstehen.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung soll gleichzeitig eine Gesamtbereinigung durchgeführt werden, d.h. die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. G 1784/1, die nicht dem Bebauungsplan entspricht, soll dargestellt werden, wie sie damals bereits ausgeführt wurde.

2 ÄNDERUNGSBEREICH

Die Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I" umfaßt den Deckblattbereich Flst.Nrn. G 1784 und G 1784/1.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

4 VERFAHREN

12.03.2003 Dem Antrag eines Miteigentümers des Grundstückes mit der Flst.Nr. G 1784 auf Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Teil des Grundstückes (Bauvoranfrage) wurde grundsätzlich zugestimmt. Da dieses Bauvorhaben aber nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich realisierbar ist, empfahl der Ausschuss für Bausachen, Verkehr und Umwelt dem Gemeinderat, der notwendigen Änderung des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I" im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. G 1784 und G 1784/1 zuzustimmen mit der Empfehlung einer Gesamtbereinigung für diesen Bereich.

26.03.2003 Beschlussfassung des Gemeinderates zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB mit Festlegung der Gesamtbereinigung im Bereich der genannten Grundstücke.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850); sowie der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien mit Stand 15.10.2003
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2304)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBI. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.5.2003 (GBI. S. 271).
- Landesbauordnung für BadenWürttemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBI. S. 695);

6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die Zulässigkeit der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. G 1784. Die Baufenstergröße wird 10 m x 15 m betragen.

Das Baufenster wird so angeordnet, daß eine Erschließung über die vorhandene Zufahrt, die auch das auf diesem Grundstück bereits vorhandene Wohnhaus erschließt, möglich ist.

Die zur Zeit geltende BauNVO schreibt vor, bei der Berechnung der Grundfläche die Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. mit zu berücksichtigen. Es wird daher notwendig, die Grundflächenzahl im Bereich der Bebauungsplanänderung von 0,2 auf 0,4 zu erhöhen. Dieser Wert entspricht in etwa der Grundflächenzahl der umgebenden Bebauung, würde man diese nach der aktuellen BauNVO ermitteln.

Desweiteren wird eine Gesamtbereinigung für diesen Bereich erfolgen, d.h. die abweichende Bebauung auf dem Grundstück FlstNr. G 1784/1 wird gemäß Bestand angeglichen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schliermatten-Etzmatten I" werden unverändert für den Deckblattbereich übernommen, die Festsetzungen der vorangegangenen Änderungen eingeschlossen.

7 GRÜNORDNUNG

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme auf dem Grundstück Flst.Nr. G 1784 erfordert die Entfernung eines Walnussbaumes. Eine Ersatzpflanzung findet im östlichen Grundstücksbereich statt.

Die notwendigen Verkehrsflächen werden auf ein Minimum reduziert, die nicht überbauten Flächen werden begrünt.

8 VERKEHR

8.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die bestehenden Straßen und Wege gesichert (Flst.Nr. G 1784 "Am Rebberg", G 1784/1 "Am Prestenberg").

Das neue Wohngebäude wird von der Straße "Am Rebberg" aus, gemeinsam mit dem bereits vorhandenen Wohngebäude, über die bestehende Zufahrt erschlossen.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planänderung läßt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Staufen, den 22.10.2003

Der Bürgermeister
Michael Benitz
Bürgermeister

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Der Planverfasser

manfred kluckert
freier architekt (dipl.-ing.-fh)
dorfstraße 18
79219 staufen - grunern
tel.: (0 76 33) 8 16 17. fax 50 06 92