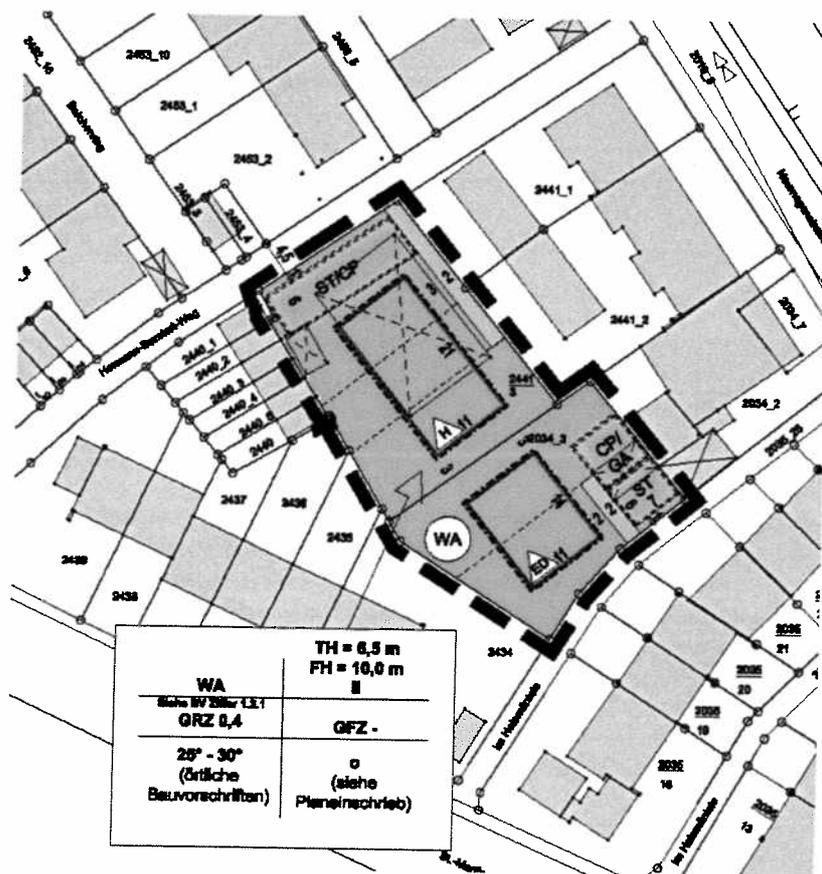




Stadt Staufen
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und
2034/3“

Stand: 19.05.2010
Fassung: Satzung



Inhalt:
Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

SATZUNGEN DER STADT STAUFEN I. BR.

über

- a) den Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 19.05.2010

- a) den Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 19.05.2010).

Durch den Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“ wird der bestehende Bebauungsplan des Gewannes „Hofacker-Halsmäntele“ vom 16.08.1972

(Satzung) in der Fassung der letzten Änderung im Bereich der Flurstücke Nrn. 2441/3 und 2034/3 überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 19.05.2010
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 19.05.2010
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 19.05.2010
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 19.05.2010
3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 19.05.2010

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“ der Stadt Staufen sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“ überlagerte Bereich des Bebauungsplans des Gewannes „Hofacker-Halsmäntele“ vom 16.08.1972 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung außer Kraft.

Stadt Staufen, den 19. Mai 2010

Der Bürgermeister
Benitz



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Hermann-Burstert-Weg“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.05.2010 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.06.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 17.06.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 17.06.2010


Michael Benitz
Bürgermeister





Stadt Staufen i.Br.
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn.
2441/3 und 2034/3“

Bebauungsvorschriften

Stand: 19.05.2010
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl
- den durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen und
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Traufhöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes- 6,5 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als maximale Firsthöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes- 10,00 m festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA gilt die offene Bauweise mit Einzel-/Doppelhäusern und Hausgruppen (siehe Planeinschrieb).
- 1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen, für Doppelhäuser auf max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und für Hausgruppen auf max. 1 Wohnung pro Hausgruppeneinheit beschränkt.
- 1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Zonen (CP/ST) zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.7.3 Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme).
- 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen
Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser
Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind im Geltungsbereich kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)
- 1.9.1 Anpflanzung von Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen
Pro Grundstück sind mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Arten (Auswahl):
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crateagus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crateagus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonimus europäus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Fahlweide (Salix rubens), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- 1.9.2 Festsetzungen zu Ziffer 1.9.1
Für alle Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Strauch nachzupflanzen ist.
- 1.10 Abgrabungen und Aufschüttungen (§) (1) Nr. 17 BauGB)
Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau -an der Mitte des Baufensters gemessen- nicht über- bzw. unterschreiten.
Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,0 m –vertikal gemessen- unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.

Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss –horizontal gemessen– mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss –vertikal gemessen– mindestens 0,5 m betragen.

Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

2.1.3 Dächer von Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 10° bis 30° in roter bis brauner Farbe zulässig.

Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.2.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.2.4 Freistehende Mauern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
- Pro Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit ist nur eine sichtbare Außenantenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Diese ist farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Amt für Umweltschutz zu verständigen.

3.3 Bodenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3.4 Abfallentsorgung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden, oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.5 Grundwasserschutz

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

Baugruben und Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.6 Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Staufen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Verwaltung der Stadt Staufen rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Entwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.8 Geotechnik

Als Baugrund stehen vermutlich unter örtlicher Auffüllung und bindigen Deckschichten Kiese an.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Linnestraße 7 in 79110 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.10 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Die Versorgung des geplanten Bereiches kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

3.11 Gasversorgung

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

Das Planungsgebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Erdgas-Hausanschluss vor Beginn der Abbrucharbeiten an der Versorgungsleitung abgetrennt werden muss, und insoweit für eine Versorgung der geplanten Hausgruppen nicht zur Verfügung steht.

3.12 Stadtwerke

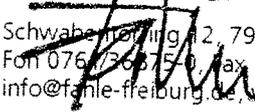
Zum gegebenenem Zeitpunkt wird im Rahmen einer gemeinsamen Koordinierung um Einbeziehung in die Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahmen (Herstellung der Hausanschlüsse) gebeten.

Stadt Staufen, den 19. Mai 2010


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner


Schwabenring 2, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Hermann-Burstert-Weg“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.05.2010 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.06.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 17.06.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 17.06.2010


Michael Benitz
Bürgermeister





Stadt Staufen i.Br.
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn.
2441/3 und 2034/3“

Begründung

Stand: 19.05.2010
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	3
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	VERFAHREN	4
4.1	Beschleunigtes Verfahren	4
4.2	Verfahrensablauf	5
5	INHALTE DER PLANUNG	5
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Höhe baulicher Anlagen	6
5.4	Grund- und Geschossflächenzahl	6
5.5	Bauweise	6
5.6	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten	6
5.7	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude	6
5.8	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
5.10	Dachgestaltung	7
5.11	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	8
5.12	Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	8
5.13	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	8
5.14	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	9
6	UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG	9
6.1	Allgemein	9
6.2	Bestandsanalyse	9
6.3	Umweltauswirkungen	10
7	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	10
8	VER- UND ENTSORGUNG	11
9	KOSTEN	11
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.343 m² befindet sich die Kinderkrippe „Zwergenland“ mit zugehörigen Freiflächen. Das Gebäude wurde im Jahr 1992 in Containerbauweise errichtet und damals vom zuständigen Landratsamt auf eine befristete Zeit genehmigt.

Da nun die Nutzungsdauer abgelaufen ist und sich das Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, soll dieses nun entfernt und der Bereich zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Gegenzug soll eine neue Kinderkrippe mit entsprechenden Freiflächen im Bereich „Wolfacker“ entstehen.

Die Grundstücke liegen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Hofacker-Halsmäntele“ von 1972, das in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorsieht.

Um nun die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, wird es notwendig, diesen Bereich in Form eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hermann-Burstert-Weg“ Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3 werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine stadtbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freibereichen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan des Gewannes von „Hofacker-Halsmäntele“ im Bereich der Flurstücke Nrn. 2441/3 und 2034/3 überlagert und für den Überlagerungsbereich entsprechend aufgehoben.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2441/3, sowie 2034/3 und wird begrenzt: Im Südosten durch das Grundstück Flst. Nr. 2035/25 (Im Halsmäntele); Im Südwesten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 2434 bis 2437 und 2440 bis 2440/5; Im Nordwesten durch das Grundstück Flst. Nr. 2441 (Hermann-Burstert-Weg) und im Nordosten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 2441/1, 2441/2 und 2034/2.

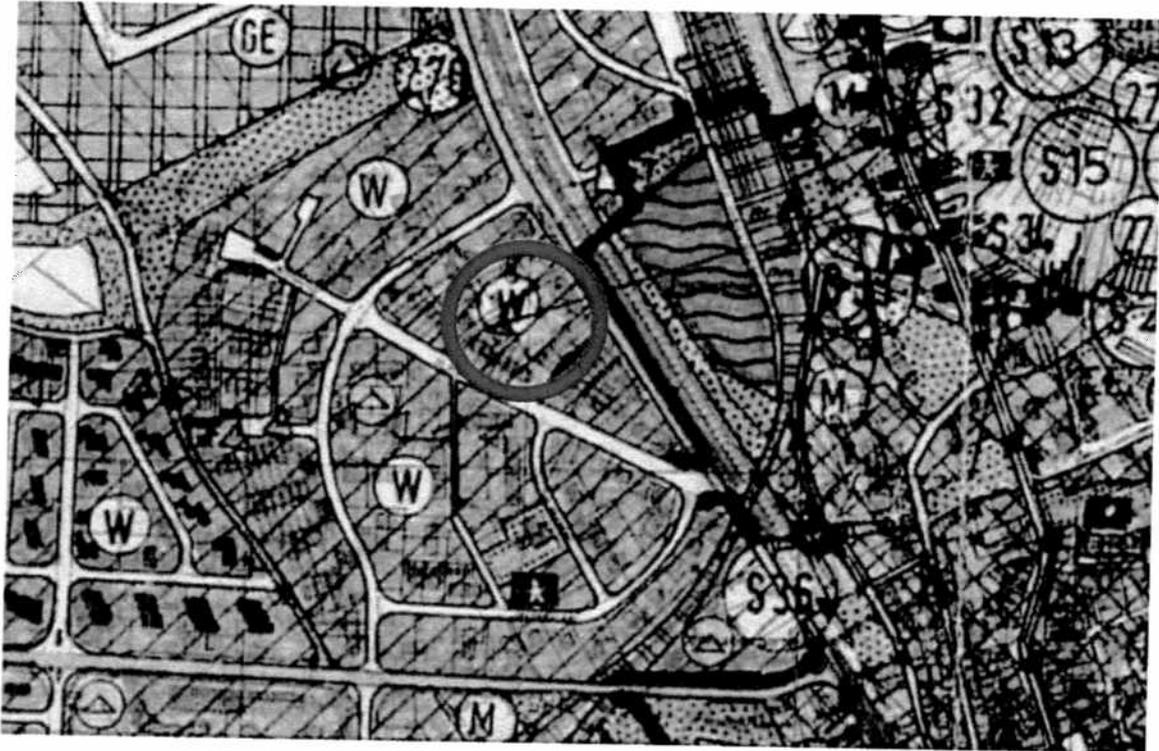
Der maßgebliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung

eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5.000



4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan:

Die Größe der Grundfläche beträgt ca. 540 m². Die Grenze von 20.000m² zulässiger Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und

den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

4.2 Verfahrensablauf

25.03.2009	Aufstellungsbeschluss
16.12.2009	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
01.03.2010 bis 01.04.2010	Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
19.05.2010	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von -, Doppel-, und Reihenhäusern (Hausgruppen) zugeführt werden. In Abstimmung mit der baulichen Umgebung ist prinzipiell eine zweigeschossige Bebauung angemessen.

Sämtliche Gebäude sind nach Südwesten orientiert, was eine passive aktive und passive Solarnutzung möglich macht.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Form von Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) mit Satteldächern, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich der Bereich harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus

funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m, sowie maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

5.4 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl wird für diesen, im bebauten Innenbereich von Staufen gelegenen Standort als angemessen betrachtet. Da diese Grundflächenzahl bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße nicht eingehalten werden kann, darf in diesen Fällen die Grundflächenzahl auf max. 0,5 erhöht werden.

Im gesamten Plangebiet wird auf eine Geschossflächenzahl verzichtet, da die Gebäudevolumen durch die maximal überbaubaren Flächen (Baufenster), sowie die Trauf- und Firsthöhen, sowie Dachneigung ausreichend definiert sind.

5.5 Bauweise

Grundsätzlich soll im Plangebiet eine offene Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) zulässig sein.

5.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Doppelhäuser und Hausgruppen auf maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit beschränkt.

5.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Um den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten und unversiegelte Gartenflächen und damit die Wohnruhe im Bereich der einzelnen Grundstücksbereiche zu sichern, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Dabei müssen Carports und offene Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu den relativ schmalen Straßenverkehrsflächen einhalten, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Bezugshöhe ist dabei die Oberkante Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme). Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Nebengebäuden wurden insgesamt zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes und zur übermäßigen Bodenversiegelung, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

5.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücken, standortheimische Sträucher zu pflanzen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen über der geplanten Erschließungsstraße – zulässig.

Um das vollständige „Freigraben“ von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen nur bis zu 1,0 m –vertikal gemessen- unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

5.10 Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Umgebung bzw. in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen.

Entsprechend sind diese in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30°, sowie einer Ziegeleindeckung in einer roten bis braunen Farbe herzustellen. Aus gestalterischen Gründen und um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung ausgeschlossen.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortgängen und First festgesetzt. Aus denselben Gründen werden Dacheinschnitte und Negativgauben nicht zugelassen.

Der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf. Damit sollen gestalterische und nachbarschaftliche Belange berücksichtigt werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten wird festgesetzt, dass Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen müssen.

Aus gestalterischen Gründen wird für Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude eine Dachneigung von 10° bis 30° festgesetzt. Die Farbwahl muss dabei den Dächern der Hauptgebäude entsprechen.

Diese können jedoch auch mit einer Dachneigung von 0° bis 10° versehen werden, müssen jedoch in diesem Fall extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm aufweisen.

5.11 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Doppelhaushälfte und pro Hausgruppeneinheit jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5.12 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen. Diese dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante nicht überschreiten. Sockel und Mauern werden in diesem Bereich auf eine Höhe von 0,50 m begrenzt.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

5.13 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Hermann-Burstert-Weg Flst. Nrn. 2441/3 und 2034/3“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so wird aufgerundet. Diese Festsetzung entspricht der Satzung über örtliche Bauvorschriften –Stellplatzverpflichtung für Wohnungen- vom 22. Mai 1996 die für den Gesamtbereich gilt.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr 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. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbaurzustand und Leistungsfähigkeit auch hier in Staufen nicht in der Lage das

eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus ist die vorhandene, relativ enge Erschließungssituation nicht geeignet entsprechende Fahrzeuge aufzunehmen, was zusätzlich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher keine „Parkzonen“ sein.

5.14 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

6 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemein

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung dann keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 qm handelt. Dies ist bei den vorliegenden Planung mit einer Grundfläche von ca. 540 m² nicht der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird momentan noch als Kinderkrippe mit den dazugehörigen Freiflächen genutzt und ist durch ein Gebäude, sowie Erschließungsflächen und Wege bereits in Teilen versiegelt. Die übrigen Flächen sind mit Rasen belegt und locker mit einigen Bäumen und Sträuchern durchgrünt, die jedoch keine besondere Qualität aufweisen. Diese dienen ausschließlich als Spielfläche für Kinder der Kinderkrippe.

6.3 Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Durch die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Boden von untergeordneter Bedeutung. Wesentliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Durch die geplante Bebauung findet gegenüber dem Bestand geringfügig eine Mehrversiegelung statt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der Lage, bestehender Nutzung und untergeordneter, nicht bedeutender Grünstrukturen mit einigen Gehölzen, weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung, sowie der Tatsache, dass das Plangebiet im bebauten Innenbereich liegt, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bereits bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Der PKW-Verkehr wird sich durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geringfügig erhöhen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet selber und die angrenzenden Gebietsbereiche sind jedoch nicht zu erwarten. Da im Plangebiet selber kein Altlastenverdacht vorliegt, sind für die zukünftigen Bewohner gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Hermann-Burstert-Weg“ und „Im Halsmäntele“. Während die geplante Reihenhausbauung über die Straße „Hermann-Burstert-Weg“ von Norden her erschlossen wird, wird das geplante Doppelhaus (alternativ Einzelhaus) über die Straße „Im Halsmäntele“ von Süden her erschlossen. Entlang dieser Straßen sind die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Dabei ist ein ausreichender Einfahrtsradius zu den einzelnen Stellplätzen für PKW berücksichtigt. Von beiden Straßen zweigt jeweils ein 2 m breiter Wohnweg ab, der die rückwärtigen Einheiten erschließt. Diese Wege sind mit KFZ nicht befahrbar, sondern dienen ausschließlich der fußläufigen Erschließung.

BEGRÜNDUNG

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt über den bestehenden Straße „Hermann-Burstert-Weg“ von Nordwesten und über die Straße „Im Halsmäntele“ von Südosten.

9 KOSTEN

Öffentliche Erschließungskosten fallen bei der Realisierung des Baugebietes nicht an.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

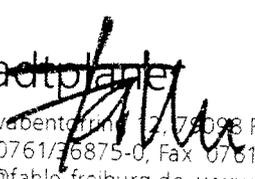
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 1.343 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1.280 m ²
Wege privat	ca. 63 m ²

Stadt Staufen i. Br., den 19. Mai 2010


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner


Schwabenturm 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Hermann-Burstert-Weg“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.05.2010 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 01.06.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Hermann-Burstert-Weg“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 17.06.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 17.06.2010


Michael Benitz
Bürgermeister

