

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gaisgraben" in den Gewannen "Gaisgraben", "Unruh" und "Großmatten".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Gaisgraben"

Der Gemeinderat hat am 28.08.1991 den Bebauungsplan "Gaisgraben" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 1000 vom 21.10.1987 (Anlage 1, 1 Blatt)
2. "Bebauungsvorschriften" vom 21.10.1987 (Anlage 2, Bl. 1-5)
3. "Grünrichtplan" M. 1 : 1000 vom 21.10.1987 (Anlage 3, 1 Blatt)
- mit Detailplan M. 1 : 100 vom 21.10.1987 (Anlage 3a Bl. 1-2)

Der Satzung beigelegt sind:

1. "Erläuterungen zum Grünrichtplan" vom 21.10.1987 (Anlage 4, Bl. 1-)
2. "Begründung" vom 21.10.1987 (Anlage 5, Bl. 1-6)
3. "Übersichtsplan" M. 1 : 5000 vom 21.10.1987 (Anlage 6, 1 Blatt)
4. "Flächennachweis" M. 1 : 1000 vom 21.10.1987 (Anlage 7, 1 Blatt)

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Gaisgraben" der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO, das in Teilbereichen nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert ist (siehe Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Gewerbegebiet

- BauNVO
1. Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ("Wohnungen") nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß diese nicht unabhängig von der zugehörigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks errichtet werden.
 2. Im Gewerbegebiet sind max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter pro Gewerbebetrieb, die als Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen werden können, unter der Bedingung zulässig, daß diese nur im Zusammenhang mit der Errichtung des Gewerbebetriebes errichtet werden.
Hierbei darf die Wohnfläche die gewerbliche Nutzfläche nicht überschreiten.
 3. Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit Warenangebot des täglichen Bedarfs über 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i. Gew O sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als 5 Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 13 d Gew O veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen, werden ausgeschlossen.

Tanzlokale und Diskotheken können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hinsichtlich möglicher Emissionen durch deren Betrieb sowie durch die Zu- und Abfahrt der Besucher Bedenken nicht bestehen.

Vorhandene bzw. bereits genehmigte Anlagen gelten als ausnahmsweise zugelassen.

4. In dem Teil des Gewerbegebietes, der nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert (in seiner Nutzung eingeschränkt) ist, sind nur solche Betriebe, Betriebsteile sowie Anlagen zulässig, die auch im Mischgebiet zulässig wären. (Abgrenzung siehe Zeichnerischer Teil).

Abweichend von vorstehender Nutzungseinschränkung sind auf den Grundstücken Lgb.Nr. 2921/1 und 2921 Betriebe und Anlagen des Maschinenbaus zulässig (derzeit genutzt von der Firma Janke & Kunkel).

§ 3

Aufhebung des Bebauungsplanes "Gaisgraben" alter Fassung

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Gaisgraben" - als Satzung beschlossen am 9.8.1978 und vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 9.11.1978 genehmigt - insoweit aufgehoben, als er vom räumlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes erfaßt wird (der restliche Bereich des alten Bebauungsplanes bleibt in Kraft).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 28.08.1991.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Graf von Hohenthal".

Bürgermeister
(Graf von Hohenthal)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 22. JUNI 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ronai".

gez. Ronai
begl. Brenneisen

Aktenvermerk:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 27. April 1992 zur Anzeige vorgelegt.

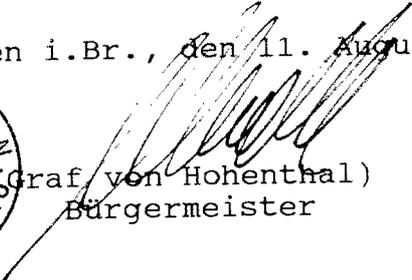
Mit Verfügung vom 22. Juni 1992, AZ. 41-621.41 wurde mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen am 06. August 1992 im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 06. August 1992 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 11. August 1992




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMEN.

STAUFEN, DEN 31.07.1992




(GRAF VON HOHENTHAL)
BÜRGERMEISTER

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Hinsichtlich der Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.
2. Auf den Abstandsflächen in den klassifizierten Straßen (20 m-Streifen) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Höchstzahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
3. Bei Gebäuden, die ausschließlich Büros und zulässige Wohnungen enthalten, können als Ausnahmen bis zu 4 Vollgeschosse zugelassen werden.

§ 5

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

Es ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende ("besondere") Bauweise festgesetzt. Die "abweichende Bauweise" entspricht "offener Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m Länge.

Bei nach § 4 Abs. 3 dieser Bebauungsvorschriften ausnahmsweise zugelassenen Baukörpern beträgt die zulässige Höchstlänge jedoch 50 m.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
2. Entlang der Landesstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. (Mit Ausnahme der bestehenden Parkplätze der Firma Janke & Kunkel, Flst.Nr. 2921).

§ 7

Gestaltung

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Gebäude dürfen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt UK. Sparren - Außenwand eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden (Schlauchtrockenturm bei Feuerwehr), wenn und soweit dies aus (produktions)technischen Gründen notwendig ist und hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung der Baukörper Bedenken nicht bestehen.

3. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Sie darf
 - 3.1 für Wohn- und Bürogebäude 20° bis 30°
 - 3.2 für Produktions- und Lagerhallen 15° bis 30° betragen.

Bei gemischter Nutzung unter einem Dach ist die überwiegende Nutzungsart maßgebend. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten kann Flachdach zugelassen werden.

4. Die Dacheindeckung darf nur mit rotbraunen bis braunen Materialien erfolgen, schwarz und anthrazit sind ausgeschlossen.
5. Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sind nicht zulässig.
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Grünflächen gestaltet werden.
7. Werbeanlagen:
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur vor dem Hintergrund der Gebäude zulässig. Sie dürfen nur selbstleuchtend bzw. angestrahlt (indirekt) beleuchtet sein. Blinkende und tönende Anlagen sind nicht zulässig. Grelle Farben sind ausgeschlossen.

§ 8

Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sonst darf eine Höhe von 1,70 m nicht überschritten werden.
Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzwände) sind nicht zulässig.
2. Vorgärten (nichtüberbaubare Flächen entlang der öffentlichen Straßen) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (siehe auch Grünrichtplan).
3. § 11 dieser Bebauungsvorschriften bleibt von Ziffer 1 und 2 unberührt.

§ 9

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

1. Die Grundstücke sind entsprechend dem Grünrichtplan (Anlage 6, 1 Blatt) zu bepflanzen.
2. Auf größeren Parkplatzflächen ist je 8 - 10 Stellplätzen je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (Baumscheiben (Pflanzfläche) ca. 2,0 x 2,0 m). Die Stellflächen sind entweder in Rasengittersteinen, Steinen mit Zwischenabständen, wassergebundener Decke oder als Rasenpflaster auszuführen.
3. Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

§ 10

Garagen

1. Garagen und private Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Garagen auf Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
3. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

§ 11

Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind Anlagen und Nutzungen, die die Sicht behindern, unzulässig, wenn sie eine Höhe von 0,60 m über Straßenoberfläche überschreiten.

§ 12

Unterbauung der 20-KV-Leitung

1. Innerhalb des Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
2. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN, anzugeben.
3. Bei den Bauvorhaben, wo die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Badenwerk AG. am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
4. Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m vorgenommen werden müssen.

§ 13

Entwässerung

Hinweis:

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Staufen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Staufener Bucht in Breisach-Grezhausen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser und evtl. unverschmutztes Kühlwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Untergeordnete Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (Verbundpflaster, Rasengittersteine u.ä.) zu befestigen, damit möglichst viel Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann.

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die gültige Abwassersatzung durch das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist beim Stadtbauamt zu verwahren.

4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

§ 14

Bauvorlagen

Das Bürgermeisteramt und die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder, Modelle und Schaugerüste verlangen.

Stadt Staufen, den28.08.1991..



[Handwritten Signature]

 Bürgermeister
 (Graf von Hohenthal)

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
 7800 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 38 30 18
 ,den 21.10.1987

- Angezeigt -
 gem. § 11 BauGB

22. JUNI 1992



Freiburg, den
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Rohal
 begl. Brenneisen

[Handwritten Signature]

 Planer

b.w.

Hinweis zum Denkmalschutzgesetz:

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Begründung

zum Bebauungsplan "Gaisgraben" der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll den rechtsgültigen Bebauungsplan "Gaisgraben" aus dem Jahr 1973 ersetzen. Dieser Verläuferplan ist in weiten Bereichen nicht mehr in Übereinstimmung mit der Wirklichkeit. Er enthält auch noch nicht den in der Zwischenzeit in großen Teilen vollzogenen baulichen Bestand. Die wesentlichsten Änderungen der tatsächlich durchgeführten Erschließung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan liegt in der Wegführung im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Ein dort ehemals als Erweiterung für die Firma Janke & Kunkel (Flst. Nr. 2921 usw.) eingeplantes Gelände ist nun mit einer öffentlichen Erschließung versehen. Dadurch wurde es möglich, auch den vorhandenen Sportplatz vorläufig zu erhalten und ihn nicht, wie ursprünglich vorgesehen, sofort zugunsten von gewerblichem Baugebäude aufzugeben.

Zur kleineren Parzellierung wurde eine Stichstraße innerhalb des größeren Baublocks in der Mitte des Plangebietes angeordnet.

Die im früheren Planwerk enthaltene Grünordnungsplanung, nach der auch ein großer Teil der bis jetzt behandelten Baugesuche verwirklicht wurde, ist parallel zum Neuaufstellungsverfahren überarbeitet worden. In der Überarbeitung sind die Erkenntnisse aus der bisherigen Plandurchführung verwertet worden. Insbesondere wurde mit Hilfe von Beispielen und Detailpflanzvorschlägen eine bessere Grundlage für die Beratung der Bauinteressenten geschaffen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt im Nordwesten der Stadt. Es schließt an das Baugebiet "Halsmäntele" mit seinem Südostrand an. Nach Westen wird das Gebiet von der zukünftigen "großen Umgehungsstraße" (L 123), im Norden etwa von der 20 KV-Stromleitung Bad Krozingen - Staufen des Badenwerkes, im Osten von der "kleinen Umgehungsstraße" (L 123 bestehend) begrenzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Staufen verfügt innerhalb der Gesamtplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal über einen rechtsgültigen FNP. In dieser Planung ist das vorliegende Baugebiet als Bestand bzw. festliegende Planung dargestellt.

2 Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt auf ebenem Gelände günstig zur Stadtmitte (Versorgungsgewerbe). Durch seine Lage an der vorhandenen "kleinen Ortsumgehung" und den geplanten zukünftigen Anschluß an die geplante "große Ortsumgehung" ist das Gebiet auch gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Baugrundverhältnisse lassen nach den bisherigen Erfahrungen in benachbarten Baugebieten jede denkbare bauliche Nutzung als Gewerbegebiet zu.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO, wie auch schon der Vorgänger-Bebauungsplan. Für die nach § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen wurden differenzierte Regelungen getroffen, die von der früheren Fassung des Planes abweichen:

- a) Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen wurden unter dem Vorbehalt gestellt, daß sie tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zugeordnet sind, um zu verhindern, daß sich der Gebietscharakter auf schleichendem Wege vom Gewerbegebiet weg entwickelt und damit das eigentliche Planungsziel, nämlich die Bereitstellung von Bauflächen für das produzierende Gewerbe, nicht mehr erreicht wird.
- b) Dem gleichen Ziel dient der Ausschluß von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen soll im Sinn der sicheren Versorgung mit Gewerbegebiet sparsam umgegangen werden. Der vorhandene Sportplatz und vorhandene andere Anlagen genießen im Rahmen einer Ausnahmeregelung Bestandsschutz. (Beb.Vorschriften § 2 Abs. 3, letzter Satz).

Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet gegliedert, um die Immissionsbelastigungen für die angrenzende schützenswerte Bebauung in einem erträglichen Rahmen zu halten. Hier wurden im Absatz 4 des § 2 Bebauungsvorschriften der entsprechende Absatz (Nr. 3) des vorhergehenden Bebauungsplanes übernommen. Auf die Übernahme der Nr.4 konnte verzichtet werden, da in einem Gewerbegebiet "Betriebe, die erhebliche Immissionsbelastigungen verursachen" nach BauNVO nicht zulässig sind.

Wegen der zentrumsnahen Lage und der guten Erreichbarkeit dieses Gewerbegebietes sind in der Neufassung des Bebauungsplanes auch Regelungen getroffen, um die städtebauliche Ordnung des Innenstadtbereiches zu schützen. Dem gilt zum einen das Verbot von Einzelhandelsbetrieben mit Warenangebot des täglichen Bedarfs über 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsflächen, zum anderen das Verbot von Schank- und Speisewirtschaften. Ebenfalls wegen der zentrumsnahen Lage aber auch, um Störungen für das Gebiet selbst zu vermeiden, sind bestimmte Vergnügungsstätten in der Neufassung des Bebauungsplanes ausgeschlossen worden. (Der zusätzliche Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielmöglichkeiten zu dem Ausschluß in Satz 2 erfolgte, um nachträgliche Ausrüstung vorhandener und bestandsgeschützter Lokale zu unterbinden).

Der Ausschluß bestimmter Nutzungen soll auch dazu dienen, das Gewerbegebiet in seinen wesentlichen Teilen der An- und Aussiedlung von produzierendem Gewerbe offenzuhalten. Hierbei wurde auch der Aspekt bedacht, daß insbesondere die Nutzung für Vergnügungsstätten die Boden- und Mietpreise so beeinflusst, daß die Nutzung für das produzierende Gewerbe wirtschaftlich nicht mehr möglich ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausgedrückt durch die Höchstzahl der Vollgeschoße sowie Grund- und Geschoßflächenzahlen und blieb in der Neufassung des Bebauungsplanes unverändert.

Der Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschoße auf II kommt hierbei auch gestalterische Bedeutung zu. Ausnahmen, wie auch in der früheren Fassung des Bebauungsplanes, bis zu IV Vollgeschossen können nur bei Bürogebäuden (ggflls. mit zulässigen Wohnungen) zugelassen werden.

2.2.3 Bauweise

Die Bauweise wurde als "abweichende (besondere) Bauweise" aus der vorhergehenden Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Sie entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne die Begrenzung der Baukörper auf 50 m Länge - mit Ausnahme bei den Büro- und Wohngebäuden.

2.2.4 Eingrünung - Pflanzgebote

Bereits bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde großer Wert auf die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes gelegt. Hierzu wurde damals ein Grünrichtplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes war. Mit ein Anlaß für die Neuaufstellung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes war es, diesen Grünrichtplan in seinen Festsetzungen zu verfeinern bzw. für die praktische Anwendung brauchbarer zu machen.

Besondere Bedeutung kommen den Festsetzungen zur Randeingrünung nach Norden, Nordost und Nordwesten zu. Es sind dies die endgültigen Begrenzungen des Baugebietes. Sie haben für den Anblick des Stadtbildes von außen bzw. von der Eingangssituation eine tragende Bedeutung.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die frühere Fassung des Bebauungsplanes legt bereits großen Wert auf die städtebauliche Einordnung und Gestaltung der Baukörper. Das Ergebnis der bisherigen Bebauung zeigt die Zweckmäßigkeit der damals getroffenen Festsetzungen in diesem Sinne. Die Gestaltungsvorschriften wurden daher weitgehend unverändert beibehalten.

Als gestalterisch wirksame Festsetzungen sind hier insbesondere festzuhalten:

- a) Die sorgfältige Einordnung der geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenlage.
- b) Die Beschränkung der Höhenentwicklung.
- c) Die Vorschrift über die geeigneten Dächer mit Ausschluß von Flachdächern, außer für untergeordnete Bauteile.
- d) Die Vermeidung von grellen Farben in der Außengestaltung der Bauten.

Wegen der inzwischen gewonnenen Erkenntnis hinsichtlich der Wirksamkeit der Dachlandschaft auf das Ortsbild wurde die Vorschrift über die Dach-eindeckung dahingehend ergänzt, daß die Farbpalette von rotbraun bis braun vorgeschrieben wurde, dagegen schwarz und anthrazit ausgeschlossen wurden.

Um einer für das Ortsbild schädlichen Entwicklung bei den Werbeanlagen vorzubeugen, wurde deren Zulässigkeit einschränkend geregelt.

2.4 Verkehr

Das Straßenverkehrsnetz entsprechend der Vorgängerplanung ist erstellt. Ergänzungen, welche sich aus den veränderten Umständen ergeben haben, sind in die Planung aufgenommen (siehe Ausführungen unter 1.1).

Eventuelle Auswirkungen aus einer veränderten Trassenführung für die Orts- umgehung Staufen L 123 konnten in der vorliegenden Planfassung nicht be- rücksichtigt werden, da diese Diskussion noch nicht abgeschlossen ist. Ggflls. muß ein erneutes Änderungsverfahren durchgeführt werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugebietes sind inzwischen weitgehend hergestellt.

Die vom Wasserwirtschaftsamt angeregte Ausweisung von Standorten für Depot-Container wurde geprüft. Auf eine Ausweisung wurde verzichtet, weil inzwischen die Bodenordnung vollzogen ist und daher keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus haben die Gewerbetreibenden ihre Wertstoffe selbst der Verwertung zuzuführen.

Durch die Tatsache, daß das Gebiet weitestgehend bebaut ist, kommt auch dem Problem der Vermeidung von Baugrubenaushub nur untergeordnete Bedeu- tung zu. Auf ein Gebiet zum Wiedereinbau desselben auf dem eigenen Gelände wurde daher in der vorliegenden Planüberarbeitung verzichtet.

2.6 Altlasten

Im Bereich der Flurstücke Nr. 1654/1, 1674/1, 1674/2, 2019/5, 2900 und 2922 besteht eine ehemalige Trümmerdeponie (siehe Planeintrag!). Zur Ab- schätzung eines möglichen Gefahrenpotenziales der ehemaligen Trümmerdepo- nie wurde eine historische Erkundung durch das Ing.Büro Beller Consult durchgeführt. Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Erläuterungsbericht kann wahrscheinlich eine akute Gefährdung ausgeschlossen werden. Es wird jedoch aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens empfohlen im Rahmen einer orientierenden Erkundung regelmäßige Wasseranalysen aus dem unter- stromigen stillgelegten Brunnen (Flst.Nr. 2889) vorzunehmen.

Um weitere Aufschlüsse über die aktuellen Vorgänge im Deponiekörper zu erhalten, wäre desweiteren eine Bodenluftbeprobung notwendig. Bis zum Vorliegen weiterer Erkenntnisse in dieser Angelegenheit wird daher der potenziell gefährdete Be- reich aus dem Aufstellungsverfahren ausgeschlossen. Unter Aufrechterhaltung des Satzungsbeschlusses vom 19.09.1992 bringt die Stadt Staufen i.Br. daher nur den mit Sicherheit nicht gefährdeten Bereich des Planes zur Anzeige. Die Anzeige

für den Restbereich wird zur gegebenen Zeit nachgeholt. Für den Restbereich bleibt der alte Bebauungsplan in Kraft.

3 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

4 Städtebauliche Daten

Private Grundstücksfläche Gewerbegebiet			
Priv. Grundstücksfläche	147 670 qm	=	84,0 %
Regenklärbecken	840 qm	=	0,5 %
Straßenverkehrsfläche	27 210 qm	=	15,5 %
<hr/>			
Gesamtfläche	175 720 qm	=	100 %

5 Kosten

Das Baugebiet ist erschlossen. Weitere Kosten entstehen nicht mehr.

6 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Bodenordnung im Baugebiet ist durch die erfolgte Baulandumlegung vollzogen.

Staufen, den 28.08.1991




Bürgermeister
(Graf von Hohenthal)

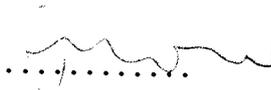
— **Angezeigt** —
gem. § 11 BauGB

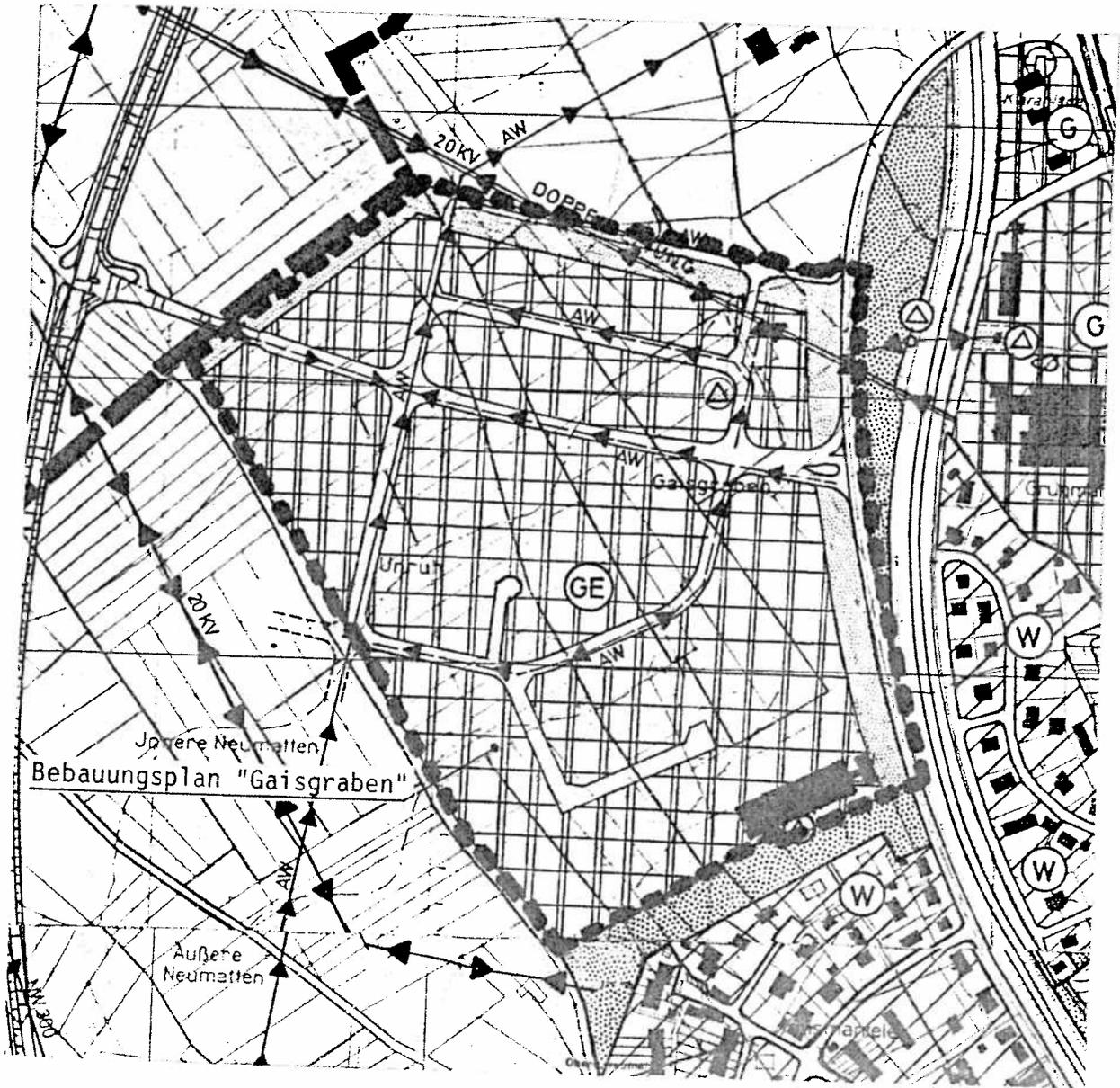
Freiburg, den 22. JUNI 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




gez. Ronai
begl. Brenneisen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
78 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 38 30 18
, den 21.10.1987


Planer



– Angezeigt –

gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 22. JUNI 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Stadt Staufen

Bebauungsplan "Gaisgraben"

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Ronal
gez. Ronal
begl. Brenneisen

DIE ABGRENZUNG DES INDUSTRIEGEBIETES ZU DEN ANGRENZENDEN FREIFLÄCHEN BESTEHT AUS EINER 5 BIS 20 METER BREITEN SCHUTZPFLANZUNG.

DIE SCHUTZPFLANZUNG SETZT SICH ZUSAMMEN AUS GEHÖLZEN DER DORT VORHANDENEN POTENTIELL NÄTURLICHEN VEGETATION.

- BAÜME: HAUPTHOLZARTEN:
1. POPULUS CANESCENS (GRAUPAPPEL)
 2. CARPINUS BETULUS (HAINBUCH)
 3. QUERCUS ROBUR (STIELEICHE)
 4. ULMUS LAEVIS (FLATTERULME)
- NEBENHOLZARTEN:
5. PRUNUS PADUS (TRAUBENKIRSCH)
 6. ACER CAMPESTRE (FELDAHORN)
 7. MALUS SILVESTRIS (WILDAPFEL)

- STRÄUCHER:
- ROSA RUGOSA (APFELROSE)
 - ROSA CANINA (HUNDSROSE)
 - RHAMNUS FRANGULA (FAULBAUM)
 - SAMBUCUS NIGRA (SCHWARZER HOLLUNDER)
 - LIGUSTRUM VULGARE (GEMEINE RAINWEIDE)
 - PRUNUS SPINOSA (SCHLEHE)
 - VIBURNUM LANTANA (WOLLIGER SCHNEEBALL)

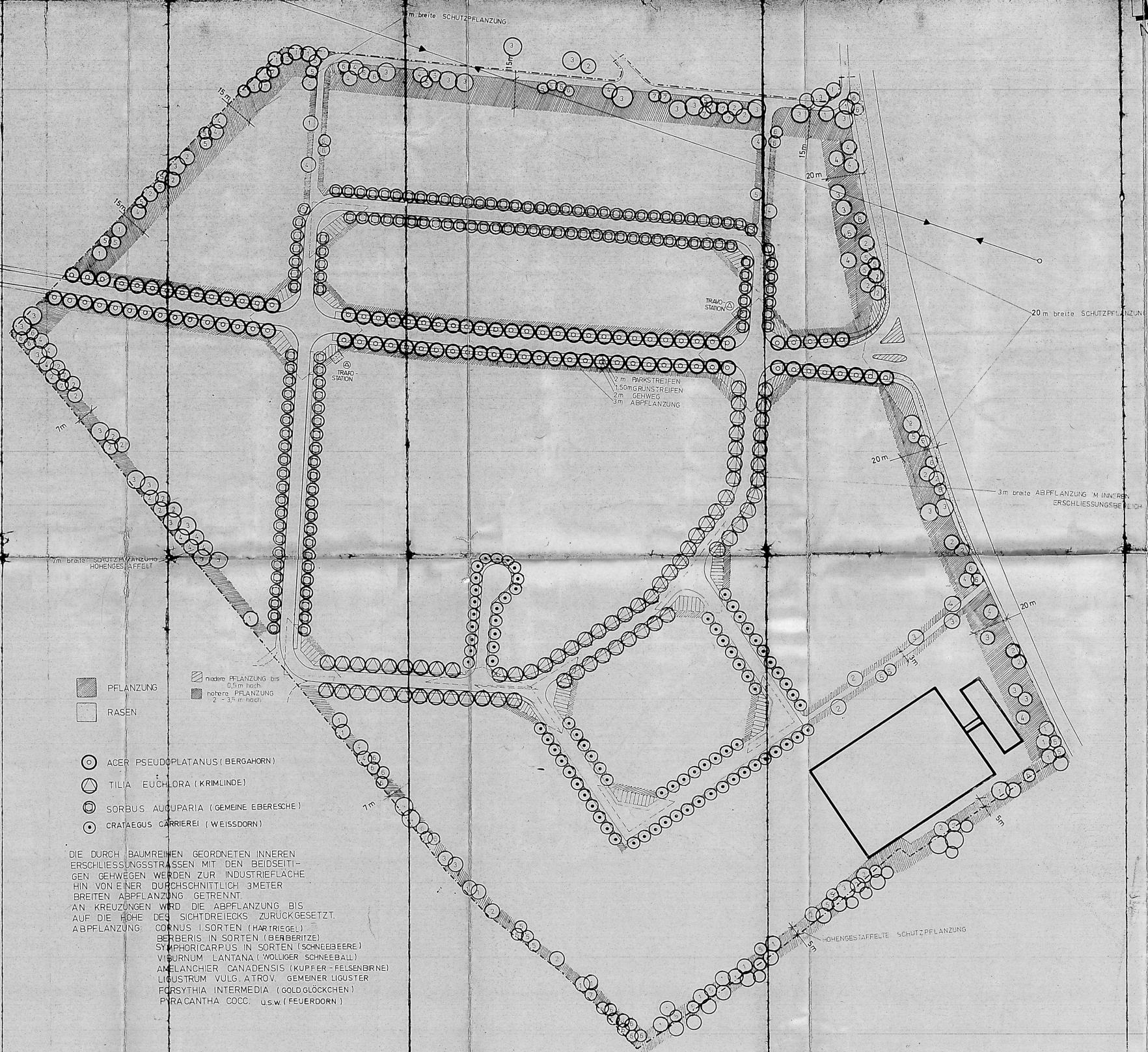
- PFLANZUNG
- RASEN

- ACER PSEUDOPLATANUS (BERGAHORN)
- TILIA EUCHLORA (KRIMLINDE)
- SORBUS AUCUPARIA (GEMEINE EBERESCHE)
- CRATAEGUS CARRIEREI (WEISSDORN)

DIE DURCH BAUMREIHEN GEORDNETEN INNEREN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN MIT DEN BEIDSEITIGEN GEHWEGEN WERDEN ZUR INDUSTRIEFLÄCHE HIN VON EINER DURCHSCHNITTLICH 3 METER BREITEN ABPFLANZUNG GETRENNT. AN KREUZUNGEN WIRD DIE ABPFLANZUNG BIS AUF DIE HOHE DES SICHTDREIECKS ZURÜCKGESETZT.

ABPFLANZUNG:

- CORNUS I. SORTEN (HARTIEGEL)
- BERBERIS IN SORTEN (BERBERITZE)
- SYMPHORICARPUS IN SORTEN (SCHNEEBEERE)
- VIBURNUM LANTANA (WOLLIGER SCHNEEBALL)
- AMELANCHIER CANADENSIS (KUPFER-FELSENBRNE)
- LIGUSTRUM VULG. ATRÖV. GEMEINER LIGUSTER
- FORSYTHIA INTERMEDIA (GOLDGLÖCKCHEN)
- PYRACANTHA COCC. u.s.w. (FEUERDORN)



STADT STAUFEN
BEBAUUNGSPLAN „GAISGRABEN“
GRÜNRICTPLAN M 1:1000

BÜRO FÜR GRÜNPLANUNGEN MARTIN ZIMMER
78 FREIBURG HAUPTSTRASSE 13

24.5.73 UBERARB. 9.11.77 R.G.O.

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
DIPLOM. ING. D. SELIGER
FREIE GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
7915 THALFINGEN, HASENWEG 1 · F 0731/263504

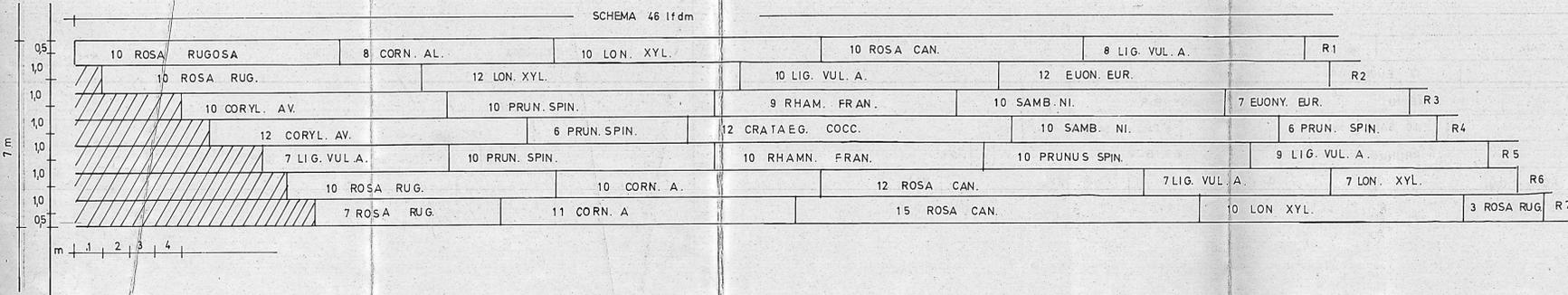
ÜBERARBEITET 15.7.1987 SEL BLATTNR. 1

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1

TYP D

7-REIHIGE SCHUTZPFLANZUNG 7m BREIT OHNE BÄUME BAUMSTANDORTE SIEHE LAGEPLAN M:1:500

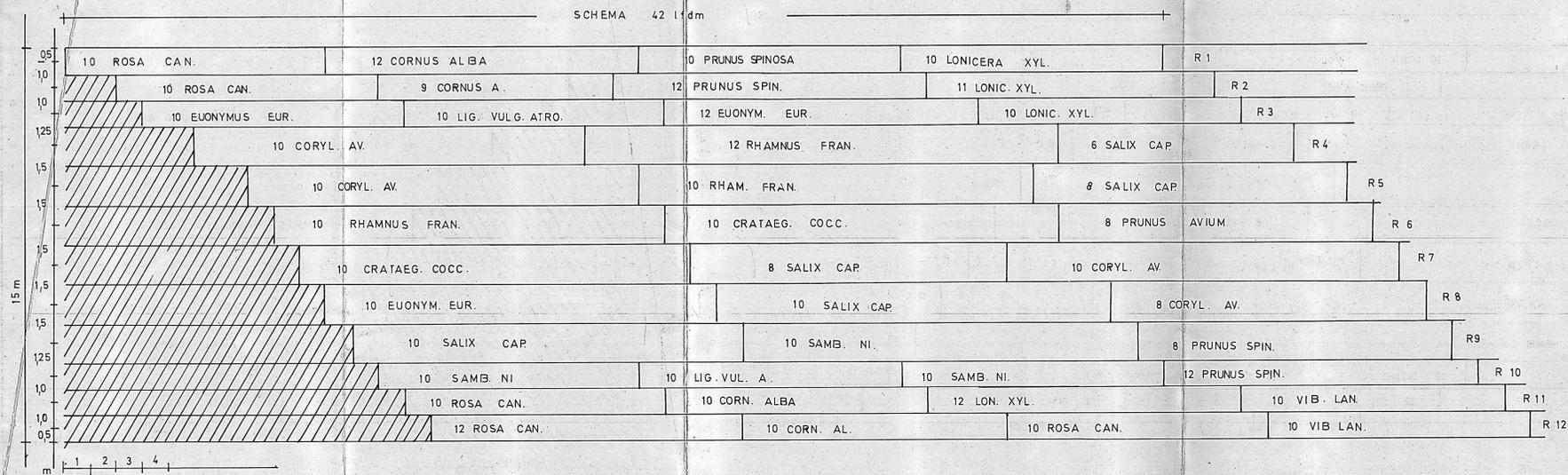
SCHEMA 46 lfdm



TYP E

12-REIHIGE SCHUTZPFLANZUNG 15m BREIT OHNE BÄUME, BAUMSTANDORTE SIEHE LAGEPLAN M:1:500

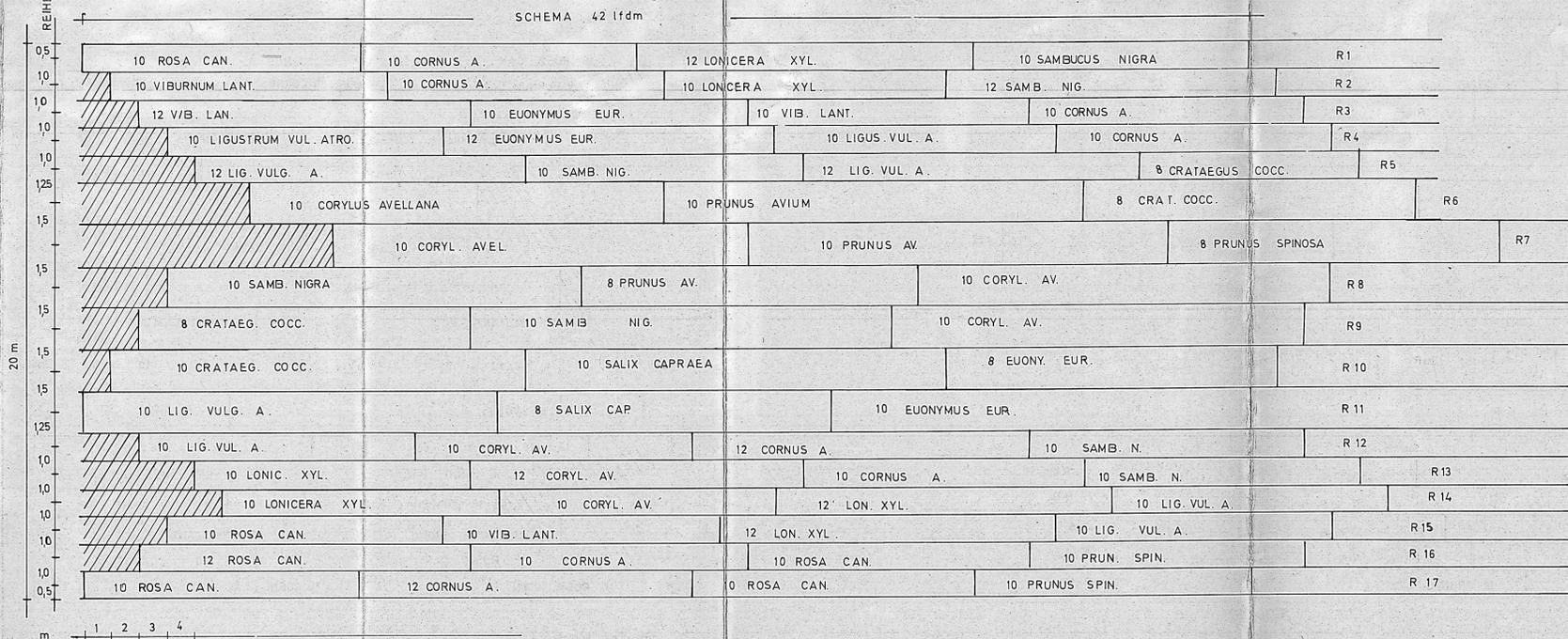
SCHEMA 42 lfdm



TYP F

17-REIHIGE SCHUTZPFLANZUNG 20m BREIT OHNE BÄUME, BAUMSTANDORTE SIEHE LAGEPLAN M:1:500

SCHEMA 42 lfdm



GEHÖLZE ALS JUNGPFLANZEN 60-100cm

BÄUME INNERHALB DER SCHUTZPFLANZUNGEN

- POPULUS CANESCENS 2xv. o.B. 150-200
- CARPINUS BETULUS 2xv. m.B. 175-200
- QUERCUS ROBUR HEISTER 2xv. m.B. 200-250
- ULMUS LAEVIS HEISTER 2xv. o.B. 200-250
- PRUNUS PADUS HEISTER 3xv. m.B. 200-250
- ACER CAMPESTRE 2xv. o.B. 175-200
- MALUS SILVESTRIS 2xv. o.B. 150-175
- STAT. CARPINUS BET. KANN WAHLWEISE PINUS NIGRA AUSTRIACA 3xv. m.B. 100-125 ÖSTERR. SCHWARZKIEFER VERWENDET WERDEN

STADT STAUFEN BEBAUUNGSPLAN
'GAISSGRABEN'

DETAILPLAN ZUM GRÜNRICHTPLAN M:1:100
BLNR. 3

Dieses Exemplar hat
vom 21.06.91
bis 22.07.91
öffentlich ausgelegen.
Staufen i. Br., den 27.09.91

I.A.
[Signature]

2. Offenlegungsexemplar

15.07.1987

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
DIPLOM-ING. D. SELIGER
FREIE GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
7915 THALFINGEN, HASENWEG 1 · F. 0731/263504

**Bebauungsplan „Gaisgraben“
i.d.F. der 1. Änderung**

Inhalt:

- | | | |
|-----|--|------------|
| 1. | Satzung vom 28.8.1991 | |
| 2. | Satzung über die nachträgliche Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes vom 19.7.2000 | |
| 3. | Satzung über die 1. Änderung vom 24.07.2002 | |
| 4. | Zeichnerischer Teil | Anlage 1 |
| 5. | Bebauungsvorschriften
i.d.F. der 1. Änderung | Anlage 2 |
| 6. | Grünrichtplan | Anlage 3 |
| 7. | Erläuterungen zum Grünrichtplan | Anlage 4 |
| 8. | Begründung | Anlage 5 |
| 9. | Begründung zur nachträglichen Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes | Anlage 5 a |
| 10. | Begründung zur 1. Änderung | Anlage 5 b |
| 11. | Übersichtsplan | Anlage 6 |
| 12. | Flächennachweis | Anlage 7 |

Satzung

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gaisgraben"

Der Gemeinderat hat am 24.07.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) – nur für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292).

§ 1Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. die Bebauungsvorschriften vom 21.10.1987

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom werden

die Bebauungsvorschriften wie folgt geändert:

- in § 2 Nr.3: wird „Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen“ gestrichen und statt dessen festgesetzt: „Schank- und Speisewirtschaften werden im gesamten Gewerbegebiet mit Ausnahme von Flst. Nr. 2922 (Vereinssportstätte des FC 08 Staufen) ausgeschlossen. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2922 ist im Zusammenhang mit der Vereinssportstätte eine Vereinsgaststätte mit Vollkonzession zulässig“.

§ 3Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- | | | | | | |
|----|---|------------|------------|--------------------------|---------------------|
| 1. | „Zeichnerischer Teil“
mit Deckblatt | M 1 : 1000 | vom
vom | 21.10.1987
19.07.2000 | (Anlage 1, 1 Blatt) |
| 2. | „Bebauungsvorschriften“
i.d.F. der 1. Änderung | | vom
vom | 21.10.1987
24.07.2002 | (Anlage 2, Bl. 1-5) |

- | | | | | | |
|----|-----------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|--|
| 3. | „Grünrichtplan“
mit Detailplan | M 1 : 1000
M 1 : 100 | vom
vom | 21.10.1987
21.10.1987 | (Anlage 3, 1 Blatt)
(Anlage 3 a, Bl. 1-2) |
|----|-----------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|--|

Der Satzung beigefügt sind:

- | | | | | | |
|----|--|------------|-----|--------------------------|-----------------------|
| 1. | „Erläuterungen zum Grünrichtplan“ | | vom | 21.10.1987 | (Anlage 4, Bl. 1-) |
| 2. | „Begründung“ | | vom | 21.10.1987 | (Anlage 5, Bl. 1-6) |
| 3. | Begründung zur nachträglichen Inkraftsetzung
durch Satzungsbeschluss
des durch Deckblatt abgegrenzten
Teilbereiches | | vom | 19.07.2000
19.07.2000 | (Anlage 5 a, 1 Blatt) |
| 4. | Begründung zur 1. Änderung | | vom | 24.07.2002 | (Anlage 5 b, 1 Blatt) |
| 5. | „Übersichtsplan“ | M 1 : 5000 | vom | 21.10.1987 | (Anlage 6, 1 Blatt) |
| 6. | „Flächennachweis“ | M 1 : 1000 | vom | 21.10.1987 | (Anlage 7, 1 Blatt) |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 24. 07. 02

M. Benitz
.....
Benitz, Bürgermeister



Ausfertigung

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

Staufen i.Br., den 16.09.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Aktenvermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gaisgraben".
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gaisgraben" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.10.2002 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 03.10.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates 23.01.2002. Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 21.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Billigung des Änderungsentwurfes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.04.2002.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.05.2002 bis einschl. 24.06.2002.
3. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 16.05.2002 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
4. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgte in der öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2002.
5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.10.2002 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
- 6.

Staufen i.Br., den 03.10.2002


Michael Benitz
Bürgermeister



Satzung über die
nachträgliche

Inkraftsetzung des
zunächst von der
Anzeige ausgenommenen
Teilbereiches des
Bebauungsplanes vom
19.07.2000

Bebauungsplan „Gaisgraben“

Inhalt:

1. Satzung vom 28.8.1991
2. Satzung über die nachträgliche Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes vom 19.7.2000
3. Zeichnerischer Teil Anlage 1
4. Bebauungsvorschriften Anlage 2
5. Grünrichtplan Anlage 3
6. Erläuterungen zum Grünrichtplan Anlage 4
7. Begründung Anlage 5
8. Begründung zur nachträglichen Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes Anlage-5 a
9. Übersichtsplan Anlage 6
10. Flächennachweis Anlage 7

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die nachträgliche Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ in den Gewannen „Gaisgraben“, „Unruh“ und „Großmatten“.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Gaisgraben“.

Der Gemeinderat hat am 19.7.2000 den durch Deckblatt zum Zeichnerischen Teil erfassten Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).
- nur für den räumlichen Bereich des Deckblattes --
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292).

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung des Deckblattes im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes.

§ 2Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | | | | | |
|----|--|-------------------------|------------|--------------------------|--|
| 1. | „Zeichnerischer Teil“
mit Deckblatt | M 1 : 1000 | vom
vom | 21.10.1987
19.07.2000 | (Anlage 1, 1 Blatt) |
| 2. | „Bebauungsvorschriften“ | | vom | 21.10.1987 | (Anlage 2, Bl. 1-5) |
| 3. | „Grünrichtplan“
mit Detailplan | M 1 : 1000
M 1 : 100 | vom
vom | 21.10.1987
21.10.1987 | (Anlage 3, 1 Blatt)
(Anlage 3 a, Bl. 1-2) |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | | | | |
|----|-----------------------------------|-----|------------|---------------------|
| 1. | „Erläuterungen zum Grünrichtplan“ | vom | 21.10.1987 | (Anlage 4, Bl. 1-) |
| 2. | „Begründung“ | vom | 21.10.1987 | (Anlage 5, Bl. 1-6) |

- | | | | | |
|----|---|------------|----------------|-----------------------|
| 3. | Begründung zur nachträglichen Inkraftsetzung durch Satzungsbeschluss des durch Deckblatt abgegrenzten Teilbereiches | | vom 19.07.2000 | |
| | | | vom 19.07.2000 | (Anlage 5 a, 1 Blatt) |
| 4. | „Übersichtsplan“ | M 1 : 5000 | vom 21.10.1987 | (Anlage 6, 1 Blatt) |
| 5. | „Flächennachweis“ | M 1 : 1000 | vom 21.10.1987 | (Anlage 7, 1 Blatt) |

§ 3

Aufhebung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ alter Fassung im durch Deckblatt zum Zeichnerischen Teil erfassten Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Teilbereiches des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Gaisgraben“ – als Satzung beschlossen am 9.8.1978 und vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 9.11.1978 genehmigt – insoweit aufgehoben, als er vom räumlichen Geltungsbereich des neu in Kraft gesetzten Teilbereiches erfaßt wird. (Der Bebauungsplan „Gaisgraben“ alter Fassung – Satzung vom 9.8.1978 – blieb bisher in dem durch das Deckblatt erfassten Teilbereich in Kraft).

§ 4

Hinweis für den Altlastenbereich Flst. Nr. 2883, 2900, 2901/1, 2901/2, 2922, 2922/1

Der im Zuge von etwaigen Baumaßnahmen anfallende Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten wider Erwarten dabei ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen auftreten, ist umgehend das Landratsamt – Amt für Umweltschutz – zu verständigen. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 19.7.2000



Bürgermeister Graf von Hohenthal

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt über die nachträgliche Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gaisgraben" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.07.2000 überein.

Staufen i.Br., den 18.12.2000




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk

über die Rechtskraft des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gaisgraben".

Der bisher von der Anzeige ausgenommen Teilbereich des Bebauungsplanes "Gaisgraben" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.12.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 27.12.2000




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Begründung zur nachträglichen Inkraftsetzung des zunächst von der Anzeige ausgenommenen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ (Fassung 1991).

Der Bebauungsplan „Gaisgraben“ – als Satzung beschlossen am 9.8.1978, genehmigt am 9.11.1978 durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – wurde durch den als Satzung am 28.08.1991 beschlossenen und durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 22.6.1992 angezeigten Bebauungsplan „Gaisgraben“ bis auf einen bisher von dieser Anzeige ausgenommenen Bereich ersetzt.

Im Bereich der Flst. Nr. 1654/1, 1674/1, 1674/2, 2019/5, 2900 und 2922 bestand eine ehemalige Trümmerdeponie. Zur Abschätzung eines möglichen Gefahrenpotentials wurde eine historische Erkundung durchgeführt. Durch das Untersuchungsergebnis kann eine akute Gefährdung ausgeschlossen werden. Es wurde jedoch aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens im Rahmen einer orientierten Erkundung regelmäßige Wasseranalysen aus dem unterstromigen stillgelegten Brunnen (Flst. Nr. 2889) vorgenommen. Um weitere Aufschlüsse über die aktuellen Vorgänge im Deponiekörper zu erhalten, wurden Bodenluftproben durchgeführt. Bis zum Vorliegen der Ergebnisse aus den durchgeführten Untersuchungen war deshalb dieser potentiell gefährdete Bereich aus der Anzeige ausgenommen.

Am 07.12.1995 wurde der bisher von der Anzeige ausgenommene Bereich dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zur Anzeige vorgelegt. Die Überprüfung der Verfahrens- und Planunterlagen hat ergeben, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden, nicht geltend gemacht wird.

Durch ein verwaltungsinternes Versehen wurde das Verfahren damals nicht zu Ende geführt. Um den Abschluss des Verfahrens herbeizuführen, ist es deshalb notwendig, den bisher von der Anzeige ausgenommenen Bereich als Satzung zu beschließen und öffentlich bekanntzumachen. Gemäß § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) können gesetzlich vorgeschriebene einzelne Verfahrensschritte, mit denen noch nicht begonnen wurde, diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes (BauGB 1998) durchgeführt werden.

Staufen, den 19.7.2000



[Handwritten Signature]
Graf von Hohenenthal, Bürgermeister