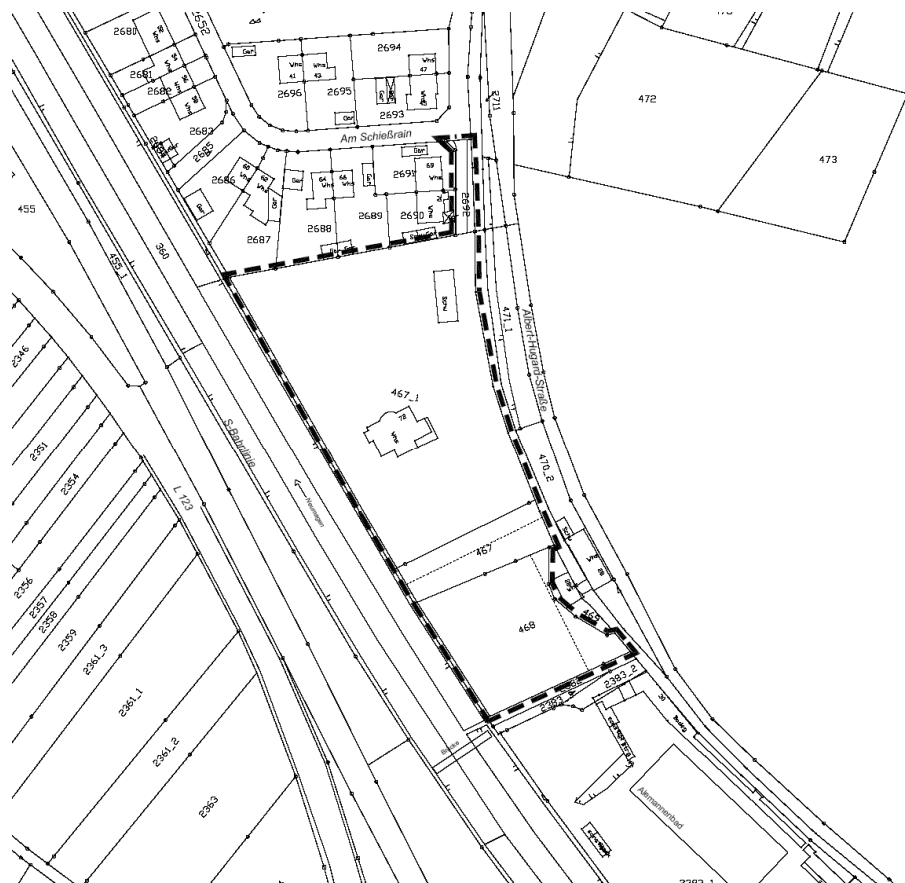


Stadt Staufen i.Br.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften s/Villa Dornröschen%

Stand: 08.07.2015
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Inhalt:
Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Anlagen

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

STADT STAUFEN I.BR.
SATZUNGEN
über

- a) den Bebauungsplan „Villa Dornröschen“**
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Villa Dornröschen“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat am 29.07.2015

- a) den Bebauungsplan „Villa Dornröschen“
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Villa Dornröschen“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Villa Dornröschen“
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Villa Dornröschen“
ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 29.07.2015).

Durch den Bebauungsplan „Villa Dornröschen“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schießrainmatten“ vom 02.10.1968 (Satzung) im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2692 überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus dem
 - a) zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 08.07.2015
 - b) textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 08.07.2015

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2015
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 08.07.2015

3. Beigefügt sind
 - a) die Begründung in der Fassung vom 08.07.2015
 - b) die artenschutzrechtliche Untersuchung Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle vom 03.12.2013 mit Anlagen
 - c) das Lärmgutachten Büro Fichtner Water & Transportation vom Juli 2013
 - d) der Bericht über die geotechnischen Untersuchungen vom 17.06.2013 und der Bericht über die hydrogeologischen Untersuchungen vom 07.02.2014 Geotechnisches Institut in Weil am Rhein

§ 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 „Villa Dornröschen“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Durch den Bebauungsplan „Villa Dornröschen“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schießrainmatten“ vom 02.10.1968 (Satzung) im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2692 überlagert.

Stadt Staufen i.Br., den **11. Aug. 2015**



Michael Benitz
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Villa Dornröschen“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2015 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 11.08.2015

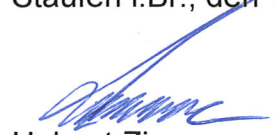

Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Villa Dornröschen“ und die örtlichen Bauvorschriften „Villa Dornröschen“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 13.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 13.08.2015


Helmut Zimmermann
1. Bürgermeister-Stellvertreter





Stadt Staufen i.Br.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
sVilla Dornröschen%

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 08.07.2015
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

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

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

1.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung sFreizeitnutzung%untergeordnet auch Fahrradabstellplätze zulässig.

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

1.3.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1.1 Die Gebäudehöhe wird individuell für alle Gebäude (Baufenster) gemessen über NN festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

1.3.1.2 Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wird bei den mit Nrn. 1-4 gekennzeichneten Gebäuden (Baufenster) über NN festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Diese wird gemessen an der Oberkante Rohfußboden (OKRFB).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 19

- 1.4 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Zone (ST) zulässig. Überdachte Stellplätze wie Carports und oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Tiefgaragenzone (TGA) zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern wird auf 3,00 m und bei geneigten Dächern auf 4,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Offene Balkone dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Erker und sonstige Vorbauten dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen wird für die mit Nrn. 1-4 gekennzeichneten Einzelhäuser (Baufenster) auf maximal 6 Wohnungen und für das mit Nr. 5 gekennzeichnete Einzelhaus (Baufenster) auf maximal 5 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.
- 1.8 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.9.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung“ sind u.a. untergeordnet Fahrradabstellplätze zulässig. Diese sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.9.3 Zum Schutz des Grundwassers darf die Unterkante Bodenplatte von Tiefgaragen bzw. Kellern in den mit Nrn. 1-3 gekennzeichneten Baufenstern bzw. Tiefgaragenzone eine Höhe von 294,50 m ü.NN und bei den mit Nr. 4 und 5 gekennzeichneten Baufenstern eine Höhe von 295,85 m ü.NN nicht unterschreiten.
- 1.9.4 Zum Schutz des Grundwassers sowie zum Schutz gegen Grundwasser sind die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 19

in den Boden und teilweise in das Grundwasser einbindenden Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

HINWEIS: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

HINWEIS: Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430 zu beantragen ist.

- 1.9.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.9.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird bei der Straßenbeleuchtung die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.
- 1.9.7 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Wege-, Platzflächen und Terrassen etc.
- 1.9.8 Auf der mit F gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von linienhaften Vogelnährgehölzstreifen in Gruppen (dreireihig versetzt) gemäß Planeintrag. Pro 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Größe und Art der Sträucher siehe Pflanzliste im Anhang.
 - Erhalt der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume. Ist ein Baum abfällig, so ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen.
 - Anlage einer Magerwiese. Diese ist extensiv zu pflegen bzw. zu bewirtschaften (max. 2-malige Mahd/Jahr, Mahdzeitpunkt: Mitte Mai bis Mitte Juni und August). Bei jedem Schnitt ist im Wechsel eine Restfläche von ca. 5 % zu belassen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist nicht zulässig.
- 1.9.9 Im Plangebiet sind als Ersatz für wegfallende Bäume an geeigneten Stellen mindestens 4 Fledermausquartiere (2 Höhlenquartiere und 2 Spaltenquartiere) und 8 Brutkästen für Höhlenbrüter sowie 2 Brutkugeln für den Zaunkönig fachgerecht aufzuhängen. Diese können ggf. auch außerhalb des Plangebiets aufgehängt werden.
- 1.9.10 Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Baumfällungen bei relevanten Bäumen nur ab Mitte September bis Ende Oktober durchgeführt werden.
- 1.9.11 Zum Schutz von Vögeln dürfen Gehölze nur von September bis Februar gerodet werden.

HINWEISE:

Für das Aufhängen von Nistkästen außerhalb des Plangebiets ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Staufen i.Br. und der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)

1.10.1 Gemäß Planeintrag sind die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abfällig, so ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen. Die Erstpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stehen private Rechte dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist diese mit gleicher Funktion an anderer Stelle vorzunehmen.

1.10.2 Gemäß Planeintrag sind auf der privaten Grünfläche entlang des Gewerbekanals standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 15 Sträucher (einreihig) zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens fünf hochstämmige Laubbäume oder/und hochstämmige Obstbäume und zusätzlich 20 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.10.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das Abgraben von Untergeschossen bzw. Tiefgaragengeschossen nicht zulässig.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24)

1.12.1 Im Plangebiet ist aufgrund einer erhöhten geogenen Belastung durch Schwermetalle ein Bodenaustausch bei Spielflächen vorzunehmen. D.h. dass eine mindestens 30 cm mächtige, unkontaminierte Bodenschicht aufzutragen oder eine Versiegelung der Flächen vorzunehmen ist. Die übrigen Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder zu versiegeln.

1.12.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der schutzwürdige Nutzungen wie Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche für Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume in den nachfolgenden Plänen angegeben (vgl. Anlagen 4.1 und 4.2 schalltechnische Untersuchung). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R_{av} res (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dBA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für sonstige Aufenthaltsräume.



Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für Schlafräume.



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Hauptdächer der mit Nrn. 1-4 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) sind als Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 5° und extensiver Begrünung herzustellen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.2 Das Hauptdach des mit Nr. 5 gekennzeichneten Gebäudes ist als Mansarddach ab einer Dachneigung von 45° zulässig. Die Dacheindeckung ist als Ziegeldeckung in rotbrauner bis brauner Farbe auszuführen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Bei den mit Nrn. 1-4 gekennzeichneten Gebäuden (Baufenster) sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Antennen bzw. Satellitenantennen sowie Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik). Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Bei dem mit Nr. 5 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) darf die Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Antennen bzw. Satellitenantennen.
- 2.1.5 Attikageschoss (A)
- 2.1.5.1 Bei den mit Nrn. 1-4 gekennzeichneten, dreigeschossigen Gebäuden (Baufenster) ist das oberste nicht-Vollgeschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m an allen vier Gebäudeseiten . vertikal gemessen- gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° in einer roten bis braunen oder grauen Dachfarbe herzustellen oder extensiv zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.2.2 Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 m . gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme)- hinausragen.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Massive Einfriedigungen wie Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Mauerkante.

- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken -mit Ausnahme von Eiben- sind nicht zulässig.
- 2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen bis 65 m² wird auf 1 Stellplatz je Wohnung und ab 65 m² auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.
- 2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Vorflut (Neumagen/Gewerbekanal) zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Zu den ermittelten Bemessungsgrundwasserständen von 296,50 m ü.NN (nördlicher Teil Flst. Nr. 467/1) und 297,00 m ü.NN (südlicher Teil) ist ein Abstand der Versickerungsanlagen . vertikal gemessen- von mindestens 1,0 m einzuhalten. Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen oder einem Staukanal zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Vorflut (Neumagen/Gewerbekanal) zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.
- Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 HINWEISE

4.1 Waldabstand

Durch die beiden Gebäude im Nordosten und Südosten wird der gesetzliche Waldabstand von 30 m gem. § 4 LBO Abs. 3 unterschritten (siehe Planzeichnung). In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und dem Grundstückseigentümer (Stadt Staufen i.Br.) verpflichtet sich die Stadt Staufen i.Br. zur Gefahrenabwehr den Wald im Bereich des erforderlichen Waldabstandes von 30 m als Niederwald dauerhaft zu bewirtschaften. D.h., dass die Traufhöhe der Bäume innerhalb dieser Zone maximal 15 m betragen darf.

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt, Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig. Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke zu beachten. Siehe hierzu Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

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

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

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern.

C.16 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

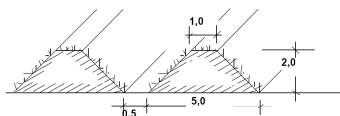


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke zu beachten.

4.2.3 **Kontaminierter Erdaushub**

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 Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von Kinderspielflächen und Nutzgärten ist aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken. Siehe hierzu Festsetzung in Ziffer 1.13.1 dieser Bauvorschriften.

4.3 **Regenwassernutzungsanlagen**

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.4 **Grundwasserschutz**

Nach § 9 Abs. 2 Nr.1 WHG gelten das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind, als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

4.5 **Abfallwirtschaft**

Für Versorgungsfahrzeuge muss die Straße ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.

Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Sei-

tenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein.

Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

4.6 Löschwasserversorgung

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) wird eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich und nördlich des Plangebiets und stellen eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bzw. 192 m³/h für 2 Stunden Löszeit zur Verfügung. Damit kann davon ausgegangen werden, dass Anhand der Angaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W405 die Löschwasserversorgung des Plangebiets sichergestellt ist.

4.7 Rettungswege

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

4.8 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.9 Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann verwiesen.

4.10 Telekommunikationstechnische Versorgung

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird voraussichtlich die Verlegung neuer Kabel inner-

halb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

4.11 Versorgung mit Erdgas

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

4.12 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes erfolgen.

Im Zuge der Erschließung sind Erdkabel zu verlegen. Die vorhandene Niederspannungsfreileitung wird ebenfalls durch Erdkabel ersetzt.

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei Energiedienst nicht zugelassene Firma vergeben werden, werden die Arbeiten an einen Jahresvertragsunternehmer vergeben.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 19

Im Rahmen einer Ausschreibung wird auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hingewiesen, um gegebenenfalls späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken.

Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte zum Beispiel auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen benötigt. Der zuständige Ansprechpartner ist unter der Telefon Nr. 07623/92-6122 oder Fax Nr. -6129 zu erreichen.

4.13 Bahnbetrieb

Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnahe).

Eine Haftung für Schäden oder Beeinträchtigungen irgendwelcher Art, die durch den Bahnbetrieb entstehen können (z.B. durch Erschütterung, Lärm oder Luftverunreinigungen und dgl.) werden nicht übernommen. Dies gilt insbesondere für die erfolgte Elektrifizierung der Strecke mit dem System 1 AG, 15 kV, 16,7 Hz.

4.14 Gewässerschutz

Das Plangebiet wird durch den Gewerbekanal (Gewässer 2. Ordnung) und den Neumagen (Gewässer 1. Ordnung) tangiert. Im Zusammenhang mit dem Schutz dieser Gewässer sind die Bestimmungen gem. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Stadt Staufen i.Br., den **11. Aug. 2015**


Der Bürgermeister
Michael Benitz


fsp stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Villa Dornröschen“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2015 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 11.08.2015



Michael Behitz
Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Villa Dornröschen“ und die örtlichen Bauvorschriften „Villa Dornröschen“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 13.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 13.08.2015



Helmut Zimmermann
1. Bürgermeister-Stellvertreter

Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen auf ökologischen Ausgleichs- und Privatflächen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume für private Grundstücksflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Taxodium distichum	Sumpfyzypresse
Quercus robur sFastigiata%	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Gingko biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum

Aesculus-Sorten

Kastanien

Bäume für öffentliche Grünflächen

Acer campestre

Feldahorn

Prunus padus

Traubenkirsche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sorbus torminalis

Elsbeere

Sorbus domestica

Speierling

Sorbus aria

Mehlbeere

Obstbaumarten für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen

Sorbus domestica

Speierling

Juglans regia

Nussbaum

Morus alba

Weißer Maulbeere

Prunus avium- Sorten

gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)

Pyrus pyraeaster- Sorten

Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)

Malus sylvestris- Sorten

gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)

Prunus domestica- Sorten

gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Sträucher für private Grundstücke (WA)

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Cornus mas

Kornelkirsche

Crataegus laevigata

Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa

Schlehe

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Ligustrum vulgare

Liguster

Malus communis

Wildapfel

Mespilus germanica

Mispel

Pyrus communis

Wildbirne

Salix ssp.

Weidenarten

Rosa canina

Hundsrose

Rhamnus frangula

Faulbaum

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Traubenholunder

Sträucher für die Pflanzung einer Vogelnährgehölzhecke auf öffentlicher Grünfläche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Cornus mas

Kornelkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Ligustrum vulgare

Liguster

Rosa canina

Hundsrose

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 19 von 19

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Sträucher für die Pflanzung von Sträuchern entlang des Gewerbekanals auf der privaten Grünfläche

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurietata	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide



Stadt Staufen i.Br.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
sVilla Dornröschen%

Begründung

Stand: 08.07.2015

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Plangebiets	5
1.3	Flächennutzungsplan	5
2	VERFAHREN	6
2.1	Beschleunigtes Verfahren	6
2.2	Verfahrensablauf	8
3	KLIMANEUTRALE KOMMUNE	8
4	PLANUNG	9
4.1	Städtebauliches Konzept.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.4	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze.....	12
4.5	Nebengebäude	12
4.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.7	Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten.....	12
4.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
5.1	Dächer von Hauptgebäuden.....	14
5.2	Dächer von Nebengebäuden.....	14
5.3	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	15
5.4	Außenantennen.....	15
5.5	Niederspannungsfreileitungen.....	15
5.6	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	15
6	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG.	16
6.1	Schutzgüter	16
7	KLIMASCHUTZ.....	20
8	VERKEHR	20

8.1	Verkehrliche Anbindung	20
9	IMMISSIONSSCHUTZ	20
10	HOCHWASSERSCHUTZ.....	21
11	GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ.....	21
12	WALDABSTAND	23
13	ENTSORGUNG	23
13.1	Entwässerungskonzept	23
13.2	Wasserversorgung	23
14	BODENORDNUNG	23
15	KOSTEN.....	24
16	STÄDTEBAULICHE DATEN	24
16.1	Flächengrößen	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Areal mit der Villa Dornröschen liegt am südöstlichen Ortseingang von Staufen i.Br. in unmittelbarer Nähe zu Freizeiteinrichtungen wie dem Alemannenbad und ist über eine bestehende Zufahrt an die Straße Am Schießrain an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Villa mit den dazugehörenden Grundstücken Flst. Nrn. 467/1, 471/1 und 468 ist im Besitz des Deutschen Arbeitskreises für Familienhilfe e.V. mit Sitz in Kirchzarten und wird als Dependance der nahe gelegenen Eltern-Kind-Fachklinik Münstertal in Staufen geführt. Schwerpunkt der Klinik sind Vorsorge- und Rehabilitationsmaßnahmen insbesondere für Familien bzw. Müttern und Vätern mit schwerstbehinderten Kindern.

Die Villa mit insgesamt 6 Appartements dient zusätzlich als Übernachtungs- und Aufenthaltsstätte und ist an das Haupthaus angegliedert. In direkter Nachbarschaft zur Villa zählt zudem ein Kinderhaus, das für größere Kinder als Aufenthalts- und Spielstätte dient.

Aus betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Gründen ist der Deutsche Arbeitskreis für Familienhilfe bereits im Jahr 2006 an die Stadt Staufen i.Br. herangetreten, das Grundstück mit der Villa zu veräußern und den Erlös in das Haupthaus zu investieren, um dieses entsprechend zu modernisieren bzw. zu erweitern und damit insbesondere Arbeitsplätze an diesem Standort zu sichern.

In Abstimmung mit der Stadt Staufen soll nun das Areal an einen Investor veräußert und unter verkehrlichen, städtebaulichen sowie grünordnerischen Belangen als hochwertiges Wohngebiet mit Villencharakter in parkartiger Landschaft entwickelt werden. Im Einzelnen sind neben der bestehenden Villa, die saniert werden soll, insgesamt vier Punkthäuser mit maximal drei Geschossen geplant, wobei das oberste Geschoss mit Rücksprung als Attika ausgebildet werden soll.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch und in Form einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße Am Schießrain auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Form von villenartigen Mehrfamilienhäusern
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene Straße Am Schießrain
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine stadtbildgerechte Neubebauung

- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freibereichen unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung lärmschutzrechtlicher Belange (L 123 und Münstertalbahn)

Insgesamt soll eine teils bebaute, dem Innenbereich von Staufen i.Br. zuzuordnende Fläche neu geordnet und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer hochwertigen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte zugeführt werden.

Im Hinblick auf § 1 Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gegeben, da im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br., auch vor dem Hintergrund der sehr problematischen Hebungen durch Tiefenbohrungen und daraus resultierenden Schäden, kaum noch Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Zudem sind in dem gerade in Erschließung befindlichen Baugebiet ~~Rundacker~~ fast alle Bauplätze vergeben.

Da die Voraussetzungen gem. § 30 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Planung in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ~~Villa Dornröschen~~ mit einer Größe von ca. 8.646 m² liegt am südöstlichen Ortsrand von Staufen und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 467, 467/1, 468 und 2692.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. . Münstertal in der genehmigten Fassung vom 14.05.1995 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebietsfläche ~~Klinik~~ dargestellt. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll dieser Bereich nun als Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche entwickelt werden. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt ohne Maßstab



2 VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der zu überplanende Bereich, ist mit einer bestehenden Villa und mit einem Kinderhaus bereits baulich geprägt. Im Norden grenzt unmittelbar ein bestehendes Wohngebiet und weiter im Süden bzw. Südosten ein weiteres Wohngebäude sowie das Areal des Alemannenbades an.

Das Gebiet ist im Osten durch eine bestehende Straße und im Westen durch den künstlich erstellten Damm des Neumagens mit Fußweg zudem deutlich begrenzt. Das zu bebauende Grundstück Flst. Nr. 467/1 liegt somit innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheiten handelt es sich auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, um eine gezielte Schaffung von Baurecht (Wohnraum) innerhalb des Siedlungskörpers. Das geplante Wohngebiet wird nicht an das Siedlungsgebiet angehängt, sondern fügt

sich in die vorhandenen Strukturen ein und stellt somit eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes dar. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind.

Unterstützend für die Abgrenzung des Bereichs der Innenentwicklung ist auch, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Staufen diesen als Baufläche (Sondergebiet „Klinik“) darstellt. Wohlwissend, dass der Flächennutzungsplan keine rechtsverbindliche Außenwirkung hat, wird hierdurch dokumentiert, dass sich die Stadt Staufen i.Br. im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens mit dieser Fläche bzw. mit der Abgrenzung des Außenbereichs vom Innenbereich auseinandergesetzt hat.

Neben o.g. Kriterien dient der Bebauungsplan primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 eine Fläche von 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall beträgt die maximal überbaubare Fläche ca. 2.009 m². Damit liegt diese deutlich unter dem o.g. Schwellenwert. Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Trotzdem sind im beschleunigten Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Hierzu wurde durch ein qualifiziertes Fachbüro eine artenschutzfachliche Begutachtung mit Maßnahmenkonzept erstellt.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich, könnte jedoch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Areal Gärtnerei Wiesler“ gesehen werden. Dieser Bebauungsplan sieht eine überbaubare Fläche von ca. 1.955 m² vor. Zusammengerechnet ergibt sich eine überbaubare Fläche von insgesamt 3.964 m². Damit liegen beide Bebauungspläne noch weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Nach o.g. Kriterien kann daher der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Siedlungsraumes von Staufen i.Br. geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

2.2 Verfahrensablauf

- 24.07.2013 Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Villa Dornröschen im beschleunigten Verfahren gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB.
- 24.07.2013 Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
- 12.08.2013 .
12.09.2013 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage in Form der Planauslage gem. § 3 (2) BauGB
- 12.08.2013 .
12.09.2013 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB
- 12.02.2014 Bürgerinformationsveranstaltung
- 23.04.2014 Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangene Anregungen bzw. Stellungnahmen und beschließt aufgrund der inhaltlichen Änderungen eine erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 durchzuführen.
- 12.05.2014 .
12.06.2014 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Offenlage in Form der Planauslage gem. § 4a (3) BauGB
- 12.05.2014 .
12.06.2014 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
- 29.07.2015 Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangene Anregungen bzw. Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften Villa Dornröschen gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

3 KLIMANEUTRALE KOMMUNE

Die Stadt Staufen i.Br. hat im Jahr 2010 erfolgreich an dem Wettbewerb Klimaneutrale Kommune teilgenommen. Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet insbesondere erneuerbare Energieformen gefördert werden. So sind ausdrücklich die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten wie Solar- und Fotovoltaikanlagen gewünscht.

Neben dieser Regelung verpflichtet sich der Investor dazu, dass im Plangebiet über den Standart der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV) von 2009 hinaus, die Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55 erstellt werden. D.h. dass das KfW-Effizienzhaus mit 55% des Energiebedarfs eines vergleichbaren Referenzgebäudes auskommen muss bzw. die Energieeinsparung zusätzlich 45% beträgt.

Des Weiteren soll die Beleuchtung des Straßenraumes mit stromkostensparenden LED-Leuchten erfolgen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

4 PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

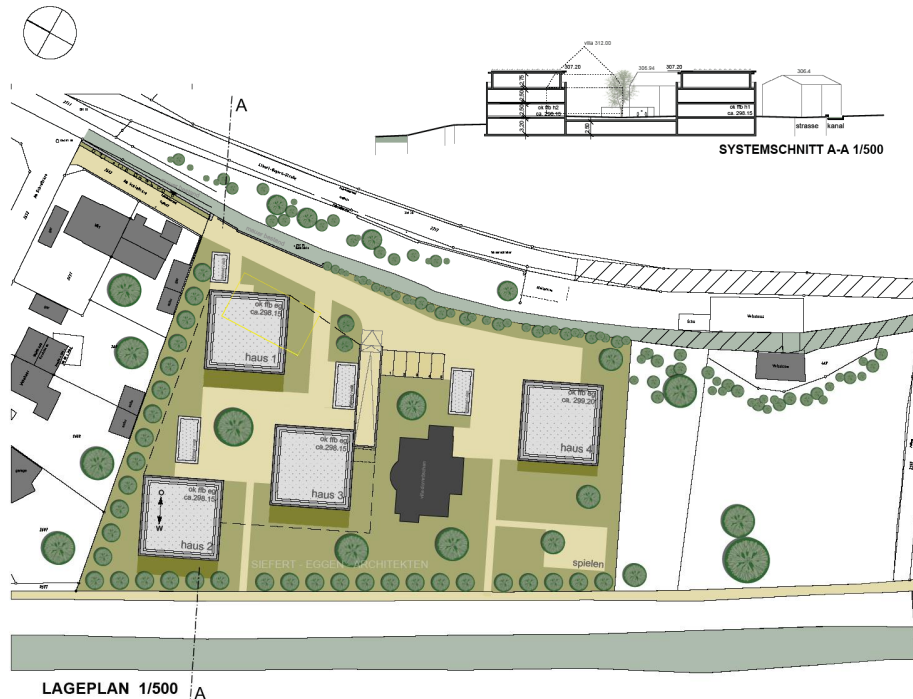
Unter Berücksichtigung der bestehenden Villa sind zusätzlich vier punktartige Gebäude im Geschossbau vorgesehen, die jeweils drei Geschosse aufweisen, wobei das oberste Geschoss als Attika mit einem Rücksprung an allen vier Gebäudeseiten ausgebildet werden soll. Die Gebäude integrieren sich in die vorhandene parkartige Landschaft und sind so angeordnet, dass freie Ausblicke in die vorhandenen Grünräume mit dem Neumagen im Westen und dem Höllenberg im Osten gegeben sind.

Während die bestehende Villa mit dem historischen Mansarddach erhalten werden soll, sind die geplanten Gebäude mit einem begrünten Flachdach vorgesehen, was in positiver Weise zum Klimaschutz beiträgt und gleichzeitig eine Retention des Niederschlagswassers ermöglicht.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Nordosten über die Straße „Am Schießrain“ über eine bereits bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Flst. Nr. 2692) und weiter über eine Privatstraße die entlang des Gewerbekanals in Richtung Süden geführt und entsprechend ausgebaut wird. Im Bereich der bestehenden Villa öffnet sich die Straße zu einem Platz, der als Aufenthaltsbereich dient und zugleich das Wenden von Versorgungsfahrzeugen ermöglicht. In diesem Bereich befindet sich auch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage, welche sich im Norden unter den drei geplanten Punkthäusern befindet. Zusätzliche oberirdische KFZ-Stellplätze sind insbesondere für Besucher vorbehalten. Die einzelnen Gebäude sind untereinander mit Wegen verbunden, wobei zwei Anbindungen an den Fuß- und Radweg entlang des Neumagens vorgesehen sind. Die Freiräume zwischen den Gebäuden werden hochwertig gestaltet und sollen in parkartiger Landschaft als Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationsbereich für die zukünftigen Bewohner dienen.

Der südlich angrenzende Bereich (Flst. Nrn. 467 und 468) wird von der Stadt Staufen erworben und soll teilweise als extensive Wiese im Zusammenhang mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz bewirtschaftet werden. Die Stadt Staufen i.Br. behält sich als Option zum Schwimmbad ein 20 m Streifen vor, der ggf. als Liegewiese genutzt werden kann.

Städtebauliches Konzept (Büro Siefert-Eggen) ohne Maßstab



4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Villa Dornröschen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für den südlichen Teil eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da Konflikte vor allem in den Nachtstunden auch im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden sollen. Zudem sind diese Nutzungen mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen verbunden.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um für diesen zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereich untypische Nutzungen mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des meist großen Flächenbedarfs dieser Anlagen, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte insbesondere auch im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden.

4.2.2 Öffentliche Grünflächen

Im südlichen Teilbereich wird im Anschluss an das geplante Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, wobei der nördliche Teilbereich als Wiese extensiv bewirtschaftet werden soll und damit als Ausgleich für den Artenschutz dient. Die südliche Teilfläche mit einer Breite von 20 m soll als Option für eine Liegewiese im Zusammenhang mit dem bestehenden Alemannenbad offengehalten werden. In diesem Bereich sollen auch untergeordnet Fahrradabstellplätze ermöglicht werden. Diese sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

4.3 **Maß der baulichen Nutzung**

4.3.1 Gebäudehöhen

Ziel der geplanten Höhenfestsetzungen ist, dass sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Villa und der im Norden angrenzenden Wohnbebauung in den Siedlungsbestand in harmonischer Weise einfügen soll. Vor diesem Hintergrund ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit Flachdach geplant, wobei das oberste Geschoss jeweils als Attika mit Rücksprüngen an allen vier Gebäudeseiten auszubilden ist. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser, die bis zu einer Breite . horizontal gemessen- von 6,0 m zulässig sind. Mit dieser Regelung soll auch erreicht werden, dass die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude orientiert sich an der bestehenden topografischen Situation und wird über NN festgesetzt. So beträgt diese für die nördlichen Gebäude (Nrn. 1-3) 307,30 m ü.NN und für das südliche Gebäude (Nr. 4) aufgrund des leicht ansteigenden Geländes 308,30 m ü.NN. Diese Höhen entsprechen in etwa einer Höhe von 9,0 bis 9,5 m über Gelände. Die Gebäudehöhe für die bestehenden Villa wird auf 312,00 m ü.NN festgesetzt und entspricht somit dem Bestand.

Neben den Gebäudehöhen, werden für die geplanten Gebäude zusätzlich die Erdgeschossfußbodenhöhen fixiert. Damit soll auch im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz vermieden werden, dass zum einen die Gebäude nicht zu tief geründet werden und zum anderen keine zu großen Sockelhöhen entstehen. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) wird daher bei den nördlichen Gebäuden Nrn. 1-3 jeweils mit 298,30 m ü.NN und für das südliche Gebäude (Nr. 4) 299,30 m ü.NN festgesetzt.

4.3.2 Grund- Geschossflächenzahl

Im Plangebiet soll eine gestalterisch homogene Baustruktur gesichert werden. So wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgelegten Einzelbaufenster im Zusammenhang mit der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe und Gebäudehöhe ausreichend definiert ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

4.4 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Aufgrund der geplanten Bebauung im Geschossbau, werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch und in einer zentralen Tiefgarage im nördlichen Teilbereich untergebracht.

Die offenen KFZ-Stellplätze werden, östlich der bestehenden Villa entlang der internen Erschließungsstraße angeordnet. Carports und Garagen hingegen sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sein. Mit diesen Regelungen sollen unversiegelte Gartenflächen gesichert und damit die Wohnruhe vor allem in den westlichen Grundstücksbereichen gewährleistet werden.

4.5 Nebengebäude

Nebengebäude für Fahrradabstellplätze, Müll etc. sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Gesamthöhe dieser Anlagen bei Flachdächern auf maximal 3,0 m und bei geneigten Dächern auf maximal 4,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme).

4.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets und um eine angemessene Begrünung zwischen den Gebäuden sicherzustellen, wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie offene Balkone auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m festgesetzt. Erker dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten, da diese im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu massiv in Erscheinung treten würden.

4.7 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten

Bei einer offenen Bauweise wird die Zahl der Wohneinheiten bei den geplanten Gebäuden dahingehend beschränkt, dass pro Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten zulässig sind. Dagegen sollen in der bestehenden Villa aufgrund der bestehenden, räumlichen Situation maximal 5 Wohneinheiten zulässig sein. Gründe für diese Beschränkungen sind, dass in diesem Bereich zum Ortsrand hin, eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen und die damit einhergehenden verkehrlichen Probleme (Zu- und Abfahrt über verkehrsberuhigte Bereiche etc.) vermieden werden sollen.

4.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, soll das vollständige Freigraben von Untergeschossen ausgeschlossen werden.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen. So sind Stellplatzflächen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Dabei sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen.

Aus gleichem Grund nämlich zum Schutz des Grundwassers und der einzelnen Gebäude selber, sind in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen grundsätzlich wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Ebenfalls zum Schutz des Grundwassers darf in Abstimmung mit der zuständigen Behörde die Unterkante Bodenplatte von Tiefgaragen bzw. Kellern in den mit Nrn. 1-3 gekennzeichneten Baufenstern eine Höhe von 294,50 m ü.NN und bei den mit Nr. 4 und 5 gekennzeichneten Baufenstern eine Höhe von 295,85 m ü.NN nicht unterschreiten.

Grundsätzlich ist beim Bauen in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung ist bei der Straßenbeleuchtung nur die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zulässig.

Um die thermische Belastung gerade in den Sommermonaten zu reduzieren sind Tiefagagendächer nur mit Begrünung zulässig, sofern sie nicht als Wege-, Platzflächen und Terrassen etc. genutzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Artenschutz sind Plangebiet an geeigneten Stellen mindestens fünf Fledermausquartiere (drei Höhlen und zwei Spaltenquartire) und acht Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter sowie zwei Brutkugeln für den Zaunkönig fachgerecht aufzuhängen. Diese können ggf. auch außerhalb des Plangebiets auf öffentlicher Fläche entlang der Baumreihe am Neumagen durch einen Fachmann aufgehängt werden.

Aus gleichem Grund ist ein Teil der im Süden angrenzenden Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften und die wertgebenden Bäume in diesem Bereich zu erhalten. Zusätzlich sind Vogelnährgehölze in linearen Gruppen zu pflanzen, die gleichzeitig der Eingrünung des Plangebiets dienen.

Zum Schutz und Aufwertung des bestehenden Kanals wird zur geplanten Erschließungsstraße in Richtung Süden ein privater Grünstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten Ufergehölzen in Gruppen bepflanzt werden soll.

Neben diesen Maßnahmen sind im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich 5 hochstämmige Bäume und mindestens 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Durch diese Maßnahmen wird insbesondere dem Artenschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Zum Thema Artenschutz siehe Ziffer 7 dieser Begründung.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer von Hauptgebäuden

Grundsätzlich ist bei den geplanten Gebäuden das oberste Geschoss als Attika auszubilden. D.h. dass der Rücksprung gegenüber dem jeweils darunterliegenden Geschoss an allen vier Seiten mindestens 1,0 m betragen muss. Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und extensiver Begrünung zulässig. Diese gestalterischen Festsetzungen werden getroffen, damit die Gebäude auch im Hinblick auf die im Norden angrenzende Bestandsbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Die gestalterischen Festsetzungen der bestehenden Villa leiten sich aus der Bestandssituation ab. So wird für dieses Gebäude ein Mansarddach mit einer Dachneigung ab 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung ist als Ziegeldeckung in rotbrauner bis brauner Farbe auszuführen.

Aufgrund der Bauform der geplanten Gebäude mit Flachdach sind Dachaufbauten mit Ausnahme von Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, nicht zulässig. Diese Anlagen dürfen die Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Bestandsgebäude. Aufgrund der bestehenden Dachform dürfen Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Durch diese Regelungen soll zum einen eine harmonische Dachlandschaft erzielt werden und zum anderen die Möglichkeit geschaffen werden, solche Energieformen effektiv zu nutzen.

5.2 Dächer von Nebengebäuden

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Nebengebäude gestalterische Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen. So sind diese, mit einer Dachneigung von 0° bis 15° in einer roten bis braunen oder grauen Dachfarbe herzustellen oder extensiv zu begrünen. Wie bei Hauptgebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Aus gleichen Gründen dürfen Tiefgaragen maximal 0,5 m -gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme)-hinausragen.

5.3 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um einen harmonischen Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Grünzonen zu erreichen, sollen im Plangebiet massive Einfriedigungen ab einer Höhe von 0,50 m nicht zulässig sein. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insgesamt zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dies auch im Zusammenhang mit dem aus historischem Bergbau resultierenden, durch Schwermetalle belasteten Boden.

5.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen, wenn sie vor einer Gebäudefläche angebracht werden, den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

5.5 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Staufen i.Br. als Träger der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

5.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher im Plangebiet *Willa Dornröschen* gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

5.6.1 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 sich eine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebiets befindet und sich das ÖPNV-Angebot durch die Elektrifizierung der Münstertalbahn mit einer halbstündlichen Taktzeit am Tage deutlich verbessern wird, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

5.6.2 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Straßenflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Diese sollen daher nicht öffentliche Parkzonen sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl notwendig.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das teilweise bebaute Grundstück liegt Innenbereich von Staufen i.Br. und wird derzeit als Garten und Wiese genutzt. Vor allem in den Randbereichen befindet sich zum Teil ein dichter Gehölzbestand. Das Gelände fällt nach Süden und Westen (Neumagen) leicht ab.

Schutzgut Boden/Wasser

Das Plangebiet ist durch bereits bestehende Gebäude und Erschließungsflächen bereits in Teilen versiegelt. Geplant sind vier zusätzliche Gebäude und Erschließungsflächen. Damit ist ein unwiederbringlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen in diesen Bereichen gegeben.

Gemäß einer durchgeführten Untersuchung wird die oberste Bodenschicht von einem schwach-schluffigen bis schwach kiesigen bis kiesigen Sand aufgebaut, der eine

durchschnittliche Mächtigkeit von ca. 0,3 m aufweist. Teilweise sind Auffüllungen anzutreffen, die als Unterbau von Parkplätzen und Gartenwegen eingebaut wurden. Der Oberboden ist humos, durchwurzelt und dunkelbraun. Unmittelbar unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen befinden sich die Neumagenschotter. Diese bestehen aus einem steinigen bis stark steinigen, sandigen Kies mit einzelnen Blöcken.

Nach einer durchgeführten chemischen Analyse sind im Plangebiet erhöhte geogene Belastungen durch Schwermetalle (insbesondere Bei und Arsen) vorhanden, welche die Prüfwerte für Wohngebiete deutlich überschreiten. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde kann der Aushub prinzipiell auf dem Grundstück verbleiben.

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurde nur an einer Stelle Wasser in einer Tiefe von ca. 2,70 m angetroffen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der wasserdurchlässigen Neumagenschotter ein freier, zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet ist. Vorgesehen ist, das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf dem Grundstück mit Notüberlauf in den Neumagen zur Versickerung zu bringen. Damit kann dieses wieder dem Grundwasserkörper zugeleitet werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Grundstück ist im nördlichen Teil mit zwei Gebäuden bereits bebaut. Im Osten wird das Gebiet vom Gewerbekanal und im Westen durch die Uferbereiche des Neumagens begrenzt. Die Freifläche im Norden wird intensiv als Rasen gepflegt zum Spielen genutzt, während der südliche Bereich zum Schwimmbad hin extensiv als Wiesenfläche bewirtschaftet wird. Eingestreut sind vor allem in den Randbereichen einige Laubgehölze wie Nuss, Kirsche, Apfel, Ahorn, Erle und Esche sowie Koniferen wie Tannen, Fichten, Zypressen und Eiben. Der Zufahrtbereich zur Villa ist mit einer Hainbuchenhecke abgegrenzt. Hier sind auch einige Ziergehölze wie Magnolien und Rosen vorhanden. Insgesamt weist das Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope auf.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 450 und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Südschwarzwald südöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von mehr als 7 km. Aufgrund der großen Entfernungen und der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Tiere wurde zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Avifauna (Vögel)

Die Avifauna des Plangebiets mit Umgebung ist mäßig artenreich. Zu den Brutvögeln zählen mit Star und Grauschnäpper zwei rückläufige Arten. Zu den Nahrungsgästen zählen einige streng geschützte und z.T. rückläufige Arten wie z.B. der Mäusebussard und der Turmfalke. Nach Reck & Kaule ist das Plangebiet mit der Umgebung nach Wertstufe 5 einzustufen. Auf der Skala von Vogel & Breunig ergibt sich eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe III).

Als Maßnahme sind notwendige Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zwischen September und Februar durchzuführen. Für Höhlenbrüter (z.B. Blaumeise, Kohlmeise, Baumläufer, Grauschnäpper und Star) sind mindestens acht Brutkästen im Plangebiet oder im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Zusätzlich sind für den Zaunkönig mindesten 2 Brutkugeln aufzuhängen. Diese Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Siehe hierzu Dokumentation vom 31.03.2014 Büro für Landschaftsplanung H.J. Zurmöhle.

Zudem sind die Gehölze vor allem im Südwesten zu erhalten und eine Nachpflanzung von beerentragenden Gehölzen durchzuführen sowie eine artenreiche Magerwiese durch 2- malige Mahd/Jahr ab Mitte Mai bis Mitte Juni und August ohne zusätzliche Düngung zu entwickeln. Dabei ist bei jedem Schnitt im Wechsel eine Restfläche von ca. 5 % zu belassen.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen werden, dabei wurde der südliche Teilbereich des Plangebiets am wenigsten frequentiert.

Hinsichtlich der örtlichen Erhebung in Verbindung mit der Potentialeinschätzung kann der Plangebietsbereich als verarmt aber noch als artenschutzrelevant eingestuft werden (Wertstufe 5 nach Reck & Kaule). Auf der Wertstufe von Vogel & Breunig ergibt sich eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe III).

Als Maßnahme sind Baumfällungen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Mitte September bis Ende Oktober durchzuführen. Es sind insgesamt fünf Ersatzquartiere in Form von Bruthöhlen im Plangebiet selber oder in räumlichem Zusammenhang zu installieren. Diese Winterquartiere sind vor der Baumbeseitigung, im günstigsten Fall im Winter vor der Beseitigung aufzuhängen. Diese Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Siehe hierzu Dokumentation vom 31.03.2014 Büro für Landschaftsplanung H.J. Zurmöhle.

Reptilien

Nach einer fachlichen Voreinschätzung sind im Plangebiet keine Habitate für Reptilien vorhanden. Stichprobenhaften Erhebungen brachten keine Nachweise.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Begutachtung mit Maßnahmenkonzept des Büros für Landschaftsplanung Dipl. Forstwirt Zurmöhle vom 14. Juli 2013 verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, der bestehenden Bebauung und Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs werden keine Auswirkungen auf die örtlichen Windsysteme erwartet.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch zusätzliche Versiegelung ist vor allem in den Sommermonaten innerhalb des Plangebiets kleinräumig gegeben. Durch die

gute Durchlüftung und bereits bestehende Eingrünung mit Bäumen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auch auf die angrenzenden Bereiche zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung eines bestehenden Gebäudes im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden kann. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesem Bereich und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich von Staufen i. Br. durch bestehende Bebauung, dem Schwimmbad, sowie Verkehrsflächen bereits stark vorbelastet. Zudem ist durch die Gehölgalerie entlang des Neumagens und Gewerbekanal eine sehr gute Eingrünung gewährleistet. Insofern ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering zu werten. Für die Erholung hat das Areal aufgrund der Größe und der Tatsache, dass es sich in Privatbesitz befindet, keine Bedeutung. Am westlichen Gebietsrand entlang des Neumagens führt ein wichtiger Fuß- Radweg, der von der Altstadt zu den Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbad und weiter in Richtung Münstertal führt. Dieser Weg liegt außerhalb des Gebiets und wird durch die Planung nicht tangiert, so dass dessen Funktion weiterhin erhalten bleibt.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die im Westen vorbeiführende Straße L 123 und S-Bahnstrecke Staufen-Münstertalbahn gegeben. Hierzu wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro eine Lärmprognose erstellt. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner sind auf den zu diesen Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten insbesondere bei Aufenthaltsräumen und Wohnräumen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich. Dies kann auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden. Im Hinblick auf die Sportlärmsituation (Alemannenbad) ist kein Lärmkonflikt zu erwarten.

Im Plangebiet ist gemäß einer durchgeführten Untersuchung eine erhöhte geogene Belastung insbesondere durch Arsen und Blei gegeben, welche die Prüfwerte für ein Wohngebiet deutlich überschreiten. Es ist deshalb Sorge dafür zu tragen, dass spätere Bewohner keiner Gesundheitsgefährdung ausgesetzt sind. Insbesondere ist ein Bodenaustausch bei Spielflächen vorzunehmen. D.h. dass eine mindestens 30 cm mächtige, unkontaminierte Bodenschicht aufzutragen oder eine Versiegelung der Flächen vorzunehmen ist. Die übrigen Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder zu versiegeln.

Im Übrigen wird zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Staufen i.Br. geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden bzw. bekannt.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung und Umnutzung eines bestehenden Gebäudes im Innenbereich.

Durch die Festsetzung, dass Anlagen die der regenerativen Energiegewinnung dienen auf allen Dächern explizit zugelassen werden, der Dachbegrünung bei Flachdächern von Hauptgebäuden, dem Erhalt und Pflege von Grünflächen sowie dem Erhalt und der Neupflanzung von Bäumen, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

8 VERKEHR

8.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße sAm Schießrain (Flst. Nr. 2692) von Norden und geht dann in eine Private Wohnstraße über, die entlang des Gewerbekanals geführt wird.

Am Ende dieser Stichstraße entsteht ein großzügiger Platzbereich, der zugleich als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge dient. In diesem Bereich befinden sich auch die geplante Tiefgaragenzufahrt und zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze.

Die einzelnen Gebäude werden mit Wegen untereinander verbunden. Von diesen Wegen bzw. Innenhöfen führen zusätzlich zwei Anschlüsse an den übergeordneten Fuß- und Radweg entlang des Neumagens.

Insgesamt soll für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet dahingehend Vorrang eingeräumt werden, dass qualitätsvolle und verkehrsberuhigte Straßenräume geschaffen werden, die auch als Aufenthalts- und Spielbereiche dienen können.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Thema Lärmemissionen wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation in Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden die Lärmeinwirkungen durch die westlich an das Plangebiet vorbeiführende Landesstraße und die Münstertalbahn sowie durch das südlich angrenzende Freibad (Alemannenbad).

Aus dem Betrieb des Alemannenbades entstehen im Plangebiet keine Lärmeinwirkungen, die nach den Maßstäben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) mit der geplanten Wohnnutzung nicht verträglich wären.

Im Plangebiet selber befindet sich ein Kinderhaus, das vom Deutschen Arbeitskreis für Familienhilfe e.V. betrieben wird. Im Zuge der Veräußerung des Grundstücks wird diese Nutzung aufgegeben und das Gebäude zugunsten der geplanten Wohnbebauung

entfernt. Insofern sind durch diese Nutzung keine zukünftigen Konflikte insbesondere im Hinblick auf Lärmemissionen gegeben.

Die Verkehrslärm-Immissionen liegen jedoch an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude über den für Allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Deshalb sollten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Diese umfassen die Raumaufteilung innerhalb der Gebäude und Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile. Dazu wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 getrennt für Schlafräume und sonstigen Aufenthaltsräumen ermittelt. Diese sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

10 HOCHWASSERSCHUTZ

Nach Aussagen des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) mit einem Wasserstand von ca. 296,0 m ü.NN im Norden und ca. 297,0 m. ü.NN im Süden des geplanten Wohngebiets zu rechnen. Somit ist mit keinen Überschwemmungen bei diesem Hochwasserfall zu rechnen, da das Plangebiet über diesen Höhen zu liegen kommt. In der zwischenzeitlich zur Plausibilitätsprüfung vorliegenden Hochwassergefahrenkarte liegt das geplante Wohngebiet (WA) außerhalb der HQ-100 Linie, was die Aussagen des Landratsamtes bestätigt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Gewerbekanal (Gewässer 2. Ordnung). Da es sich bei diesem Kanal um ein künstliches Gewässer handelt, bei dem die Gewässerzufuhr von der Stadt Staufen i.Br. durch ein funktionsfähiges Entnahmebauwerk geregelt werden kann, ist eine Hochwasserbedrohung auf das Plangebiet und die angrenzenden Unterlieger auszuschließen.

11 GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ

Durch das Geotechnische Institut in Lörrach wurde eine geotechnische sowie hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Folgenden dargestellt:

Geotechnik

Ergebnis der geotechnischen Untersuchung ist, dass die Überbauung des Grundstücks unter Berücksichtigung der dargestellten Hinweise und Empfehlungen erdstatisch standsicher durchgeführt werden kann. Es wird empfohlen, während der Planungsphase bzw. nach Vorlage der endgültigen Planung die Baumaßnahmen in geotechnischer Hinsicht überprüfen zu lassen.

Grundwasserverhältnisse

Nach durchgeführten Untersuchungen wurde bei insgesamt 4 Schürfen lediglich in Schurf 4 (südlicher Teilbereich) in einer Tiefe von ca. 2,70 m unter Geländeoberkante (GOK) Wasser angetroffen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der wasserdurchlässigen Neumagenschotter ein freier, zusammenhängender

Grundwasserspiegel ausgebildet ist. In diesem Zusammenhang muss bei der Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstandes ausgegangen werden, dass die Grundwasserhöchststände in etwa den Hochwasserständen im Neumagen entsprechen. Nach Aussagen des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald ist auf Höhe der bestehenden Villa bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) mit einem Wasserstand von ca. 296,50 m ü.NN zu rechnen. Folgende Bemessungsgrundwasserstände können daher angesetzt werden:

Nördlicher Teilbereich (Flst. Nr. 467/1): 296,50 m ü.NN

Südlicher Teilbereich (Flst. Nr. 467/1): 297,00 m ü.NN

Die relativ hohen Grundwasserstände sind insbesondere bei der Herstellung der Kanalisation sowie bei Baugruben, Gräben und Schächten zu berücksichtigen.

Ergänzend zu dieser Untersuchung wurden im Zusammenhang mit einer langjährigen Grundwassermessstelle (113/071-9) anhand von zwei temporären Grundwassermessstellen im Plangebiet selber in einem Zeitraum von drei Monaten der mittlere Grundwasserstand sowie der mittlere Grundwasserhöchststand ermittelt.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zum Schutz des Grundwassers bzw. der geplanten Gebäude entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Zum einen müssen die in den Boden einbindenden Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Wasserdicht bedeutet hierbei, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Zum anderen darf die Unterkante Bodenplatte von Tiefgaragen bzw. Kellern in den mit Nrn. 1-3 gekennzeichneten Baufenstern eine Höhe von 294,50 m ü.NN und bei den mit Nr. 4 und 5 gekennzeichneten Baufenstern eine Höhe von 295,85 m ü.NN nicht unterschreiten. Grundsätzlich ist beim Bauen in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden entsprechende Versickerungsversuche durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die vorhandenen Neumagenschotter grundsätzlich für eine Versickerung eignen. Zu beachten ist, dass gem. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 die Mächtigkeit des Sickerraums bzw. der Abstand von versickerungsanlagen zu den ermittelten Bemessungsgrundwasserständen mindestens 1,0 m betragen muss.

Chemische Analyse von Bodenproben

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Schwemmfächer des Neumagens ist im Plangebiet mit einer erhöhten geogenen Belastung von Schwermetallen zu rechnen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Ergebnis dieser

Untersuchung ist, dass erhöhte Arsen- und Bleikonzentrationen im Plangebiet vorzufinden sind. In einer bereits erfolgten Abstimmung mit der zuständigen Behörde, kann das Bodenmaterial im Plangebiet verbleiben bzw. eingebaut werden. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen durchgehend begrünt bzw. versiegelt werden. Im Bereich von Kinderspielflächen und Nutzgärten ist aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser stellen die gemessenen Schwermetallgehalte kein Problem dar, da es sich um eine geogen bedingte, großflächige Schadstoffbelastung handelt und im Vergleich zu Niederschlagswassern, die auf den benachbarten Flächen versickern, keine Verschlechterung eintritt.

Im Einzelnen wird sowohl auf die geotechnische als auch auf die hydrogeologische Untersuchung hingewiesen, welche als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind.

12 WALDABSTAND

Östlich des Plangebiets bzw. der „Albert-Hugard-Straße“ grenzt eine Waldfläche an. Im Sinne der Landesbauordnung ist von Gebäuden die dem ständigen Aufenthalt dienen (Wohngebäude), zur Gefahrenabwehr grundsätzlich ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Durch die beiden geplanten Gebäude im Nordosten und Südosten wird der dieser Waldabstand gem. § 4 LBO Abs. 3 um ca. 5 m unterschritten. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und dem Grundstückseigentümer (Stadt Staufen i.Br.) wird daher zur Gefahrenabwehr der Wald im Bereich des erforderlichen Waldabstandes zukünftig als Niederwald bewirtschaftet. D.h., dass die Traufhöhe der Bäume innerhalb dieser Zone maximal 15 m betragen darf.

13 ENTSORGUNG

13.1 Entwässerungskonzept

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation der Stadt Staufen i.Br. abgeführt.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet direkt zur Versickerung zu bringen oder/und in Speicherzisternen etc. zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

13.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen gewährleistet.

14 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

15 KOSTEN

Für die Erschließung fallen keine weiteren öffentlichen Erschließungskosten an. Die internen Erschließungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger getragen.

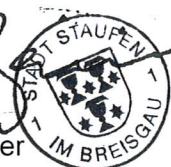
16 STÄDTEBAULICHE DATEN

16.1 Flächengrößen

Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA)	ca. 5.024 m ²
Private Erschließungsfläche	ca. 617 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche	Ca. 138 m ²
Private Grünflächen	ca. 709 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.958 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 8.446 m ²

Stadt Staufen i.Br., den **11. Aug. 2015**


Der Bürgermeister
Michael Benitz



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwäbentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Villa Dornröschen“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2015 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 11.08.2015



Michael Behitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Villa Dornröschen“ und die örtlichen Bauvorschriften „Villa Dornröschen“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 13.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 13.08.2015



Helmut Zimmermann
1. Bürgermeister-Stellvertreter

