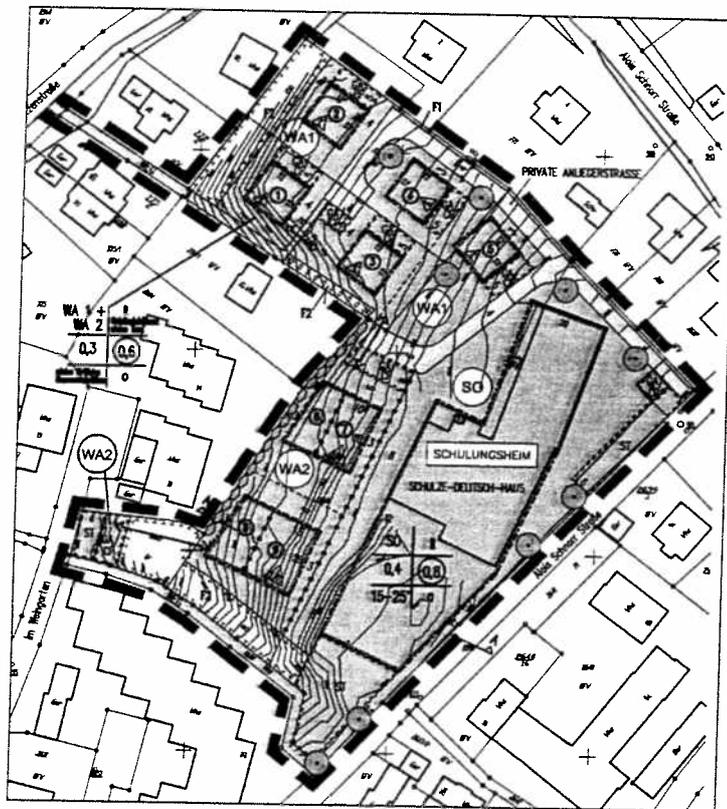


STADT STAUFEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WEINGARTEN III“

Fassung: Satzung
Stand 23.07.2003



Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung 1:500
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung
- 5) Anhang 1: Gestaltungsplan mit Schnitt
- 6) Anhang 2: Grünordnerischer Beitrag

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■

SATZUNG DER STADT STAUFEN

über

- a) den Bebauungsplan „Weingarten III“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten III“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 23.07.2003

- a) den Bebauungsplan „Weingarten III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Weingarten III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten III“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 23.07.2003).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 23.07.2003
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 23.07.2003
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2003
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 23.07.2003
3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 23.07.2003,
 - b) grünordnerischer Beitrag in der Fassung vom 23.07.2003 und
 - c) Gestaltungsplan mit Schnitt in der Fassung vom 23.07.2003

§ 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 treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Weingarten II“ vom 26.08.1987 (Satzung) außer Kraft.

Staufen, den 23.07.2003


Bürgermeister



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Weingarten III“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23. Juli 2003 überein.

Staufen i.Br., den 01.08.2003


Michael Benitz
Bürgermeister



Aktenvermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Weingarten III“.

Der Bebauungsplan „Weingarten III“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 07.08.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 11.08.2003

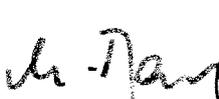

Michael Benitz
Bürgermeister



Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2002.
Dieser Beschluss wurde im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 17.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Offenlage in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 30.04.2003.
3. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 23.05.2003 bis einschl. 23.06.2003.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 15.05.2003 (Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Abwägung der eingegangenen Anregungen zur Offenlage und Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 23. Juli 2003.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 07.08.2003 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 11.08.2003


Michael Benitz
Bürgermeister



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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Schulungsheim (§ 11 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Nutzungen für Schulungs- und Lehrzwecke, einschließlich Internatsbetrieb,
- Räumlichkeiten für private und öffentliche Musikaufführungen und Veranstaltungen und
- Wohnen und Beherbergung in Verbindung mit dem Hauptnutzungszweck.

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

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

1.2.1.1 Als maximale Trauf- (TH MAX) und Gebäudehöhen (GH MAX) gelten für die einzelnen Baufenster (entsprechend im Plan eingetragener Nummer) in Metern über NN:

Baufensternummer (entsprechend Plan)	TH MAX (m + NN)	GH MAX (m + NN)
1+2	335,5	340
3	337,5	342
4	338	342,5
5	341	345,5
6	337,5	342
7	339	343,5
8	336	340,5
9	339	343,5

- 1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 1.2.1.3 Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 7 – 20° die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 1.2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 darf bei Gebäuden mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 7 – 20° die zulässige Traufhöhe auf der hohen Seite des Pultes um 2,5 m überschritten werden.
- 1.2.1.6 Die bergseitig in Erscheinung tretende Wandhöhe (Traufhöhe) darf bezogen auf das geplante Gelände maximal 4,0 m betragen. Entsprechend der Festsetzungen 1.2.1.4 und 1.2.1.5 darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 7 – 20° die zulässige in Erscheinung tretende Wandfläche um bis zu 1,5 m, bei Gebäuden mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 7 – 20° auf der hohen Seite des Pultes um maximal 2,5 m überschritten werden.
- 1.2.2 **Überbaubare Flächen** (§ 9 (1) Nr. 1)
- Im WA 2 dürfen die Baufenster nur bis maximal 70% der sich durch das Baufenster ergebenden Fläche überbaut werden.
- 1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
- Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zonen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,0 m festgesetzt.

1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m sind zulässig.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Dachgauben sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8.3 Die auf den mit F 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen vorhandenen heimischen Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. durch vergleichbare Bäume und Sträucher zu ergänzen. Fremdartige und überständige Bäume und Sträucher sind zu entfernen. Die Grünfläche F 2 südlich des Baufensters Nr. 8 darf durch maximal 2, je drei Meter breite Zugänge zu den Gebäuden unterbrochen werden. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

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

1.9.1 Im Straßenraum sind entsprechend den im Plan eingetragenen Pflanzgeboten Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste.

1.9.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. bzw. 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Straßenbäume und Sträucher innerhalb der privaten Bauflächen und die Pflanzgebote in den Flächen F 2 sind anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.
- 1.9.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.9.5 Auf der mit F 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine mindestens 80 cm hohe Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*) zu pflanzen.
- 1.9.6 Am westlichen Gebietsrand sind entsprechend den im Plan eingetragenen Pflanzgebieten Sträucher in einem Abstand von max. 1 m zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b, BauGB)**
- 1.10.1 Die mit einem Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.10.2 Bei Fällung oder Abgang eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.11 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
- Im Sondergebiet (SO Schulungsheim) sind Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, sodass in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten die Grenzwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden (55 dB(A) am Tag; 40dB(A) in der Nacht).
- 1.12 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- Abgrabungen dürfen im Plangebiet nicht vorgenommen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 7 – 20° oder 30 – 35° zulässig.
- 2.1.2 Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von 7 – 20° zulässig.
- 2.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 0,50 m betragen.
- 2.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.6 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.
- 2.1.7 Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In den WA Gebieten sind für Wohnungen bis zu 35 m² ein Stellplatz, für Wohnungen ab 35 m² 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.3 Carports, Garagen und Nebenanlagen

- 2.3.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von 0 - 35° aufweisen.
- 2.3.2 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 20° sind zu begrünen.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten und Sondergebiet „Schulungsheim“ dürfen Einfriedungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

- 2.4.2 Massive Einfriedigungen und Sockel entlang von Straßen und Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 2.4.4 In Straßen ohne Gehwege und im Bereich der Wendeanlagen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.4.5 Mauern als Geländeabstützungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind als Natursteinmauern (z.B. Granit, Sandstein) auszuführen oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.5 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 2.6 **Außenantennen** (§74 (1) Nr. 4 LBO)
- Pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.7 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3 **HINWEISE**

3.1 **Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 **Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

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

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

3.3 Abfallentsorgung

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

- 3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-7220, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.6 Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgung kann im Plangebiet bei einer entsprechenden Nachfrage angeboten werden.

3.7 Kabeltrassen

Für die Anlage und das Betreiben von Kabeltrassen sind die Hinweise des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Staufen, den 23.07.2003

di. Perini
Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentoring 12 | D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 | Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de | www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser

4 PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen und Straßenraum

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Robinia 'Monophylla'	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzenliste und eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze Gartengestaltung z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

1 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ werden im Vergleich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weingarten II“ festgesetzten Möglichkeiten zusätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bodeninanspruchnahme, Versiegelung und der Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Die Kompensation dieser Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind ein wichtiges Ziel der Grünordnungsplanung.

1.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der EU) und europäische Vogelschutzgebiete sind im Bebauungsplangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Vorrangflächen für wertvolle Biotope gemäß Landschaftsplan gibt es innerhalb des Plangebietes nicht.

Biotope gemäß §24 a LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

1.3 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von drei naturräumlichen Einheiten:

- im Norden der Staufener Bucht – einer Untereinheit der Freiburger Bucht
- im Westen dem Staufener Schlossberg
- Im Osten dem Sölden – Staufener Waldtobel

1.4 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Weingarten III“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha wird begrenzt: Im Südosten durch die Alois Schnorr Straße, im Südwesten durch das Grundstück Flst. Nr. 2609, im Nordwesten und Nordosten durch bestehende Bebauung bzw. die Grundstücke Flst. Nrn. 2604, 774/1, 775/2, 772/2, 772/1,771/2, 771, 770, 769 und 2607.

1.5 Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als Sondergebiet „Tagung“ dargestellt. Die Festsetzung

gen des vorliegenden Bebauungsplans sehen nun neben dem Sondergebiet „Schulungshaus“ in zwei Teilbereichen ein Allgemeines Wohngebiet vor.

2 BESTAND UND BEWERTUNG

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der ökologischen Bedeutung seiner Schutzgüter zu beschreiben. Dabei wird eine Unterscheidung in drei Bewertungsstufen vorgenommen:

- Schutzgut mit besonderer (hoher) Bedeutung
- Schutzgut mit allgemeiner Bedeutung
- Schutzgut mit geringer Bedeutung

Diese Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist maßgeblich für die Festlegung der Eingriffsintensität und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

2.1 Schutzgut Boden

Die Bodenbildung ist von natürlichen Faktoren (Ausgangsmaterial, Höhenlage, Reliefenergie, Klima, Hydrologie, Vegetation) und ihren Wechselwirkungen sowie von anthropogenen Faktoren (Siedlungsgeschichte, Bewirtschaftungsformen) abhängig.

Das Plangebiet befindet sich etwa 100 m westlich der Schwarzwaldrandverwerfung, die den Schwarzwald vom Oberrheingraben trennt. Der tiefere Untergrund besteht laut geologischer Karte aus tonig-mergeligen bis kalkig-dolomitischen Gesteinen des Muschelkalks. Die östlich der Schwarzwaldrandverwerfung anstehenden Gesteine des Schwarzwaldes setzen sich aus einem Gneis und einem Granitporphyr zusammen (Geologische Karte von Baden-Württemberg, vorläufige Ausgabe, Blatt 8112 Staufen).

Zu den Boden- und Untergrundverhältnissen wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten ein geotechnischer Bericht erstellt. Die örtlichen Untergrundverhältnisse wurden stichprobenartig durch insgesamt sechs Kleinrammkernbohrungen direkt aufgeschlossen.

Es wurde dabei festgestellt, dass der Mutterboden aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigen und humosen Schluff von ca. 0,1 bis 0,3 m Mächtigkeit besteht.

Der Boden wurde in unterschiedlichen Tiefen zwischen 0,3 und 2,5 m künstlich aufgefüllt. Die Auffüllungen bestehen aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigem Schluff und einem schluffigen, sandigen Ton von überwiegend weicher bis steifer Konsistenz.

Bis in eine Tiefe von 3,3 m unter Geländeoberfläche wurde Hanglehm bzw. verlehmtter Hangschutt aufgeschlossen. Es handelt sich um bindige Erdstoffe mit wechselnden Hauptgemengeteilen an Schluff, Ton und Sand, die von ockerbrauner bis graugrüner Farbe sind. Dabei kommen, ineinander verzahnt, sowohl tonig-mergelige Bestandteile des Muschelkalks als auch sandig-kiesige Einlagerungen aus zersetztem Gneis des Schwarzwaldes vor.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich insoweit um einen Boden mit allgemeiner Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen.

2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In den künstlichen Auffüllungen ist Hang- bzw. Schichtwasser vorhanden, das sich auf dem bindigen Hanglehm/Hangschutt aufstaut und dessen Wasserführung in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen relativ stark variieren dürfte. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist bei der gegebenen geologischen und morphologischen Situation in einer für eine mögliche Bebauung relevanten Tiefe nicht zu erwarten.

Die Flurabstände des Hang- bzw. Schichtwassers schwanken zwischen ca. 1,0 m und 0,5 m. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist mit einem weiteren Anstieg des Hang- bzw. Schichtwassers bis zur Geländeoberfläche zu rechnen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden und wegen der Hanglage nicht möglich.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Grundwasserschutz.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Als wichtigste klimatische Daten sind zu nennen: (aus dem Landschaftsplan nach Klima Atlas Baden-Württemberg 1954; Deutscher Wetterdienst Freiburg 1973, Tränkle 1980)

- Jahresmitteltemperatur von 9 bis 9,4 °C
- Mittlere Niederschlagssumme (/a): 800 bis 1000 mm im Jahr
- Sonnenscheindauer 1700 Stunden im Jahr
- bis 30 Schwületage im Jahr
- 11 bis 12 Nebeltage von April bis September

Durch die zusätzlich geplante Bebauung werden die Niederschläge nur minimal durch die Verdunstungsrate beeinflusst. Die Luftfeuchtigkeit wird aufgrund der Versiegelung generell niedriger sein. Die Temperatur wird sich lokal durch die wärmespeichernden Baukörper und zusätzlich versiegelten Flächen geringfügig erhöhen.

Der örtliche Luftaustausch und Temperaturengleich wird aufgrund schon bestehender Bebauung und der Lage innerhalb eines Wohngebietes nicht wesentlich beeinflusst.

Das Planungsgebiet hat deshalb eine geringe Bedeutung für den klimatisch-lufthygienischen Ausgleich.

2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope

Bei dem das Schulze Delitzsch Haus umgebenden Gelände handelt es sich um eine parkartig gestaltete Grünfläche mit zahlreichen z.T. ca. 30-60 jährigen Bäumen und verschiedenartigen Gehölzen.

Vor allem in den Randbereichen im Nordwesten und Süden des Plangebiets hat sich ein dichter zusammenhängender Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen entwickelt, der für viele Insektenarten, kleinen Säugetieren sowie Vogelarten Unterschlupf, Nahrung und Brutgelegenheit bietet. Bei den Sträuchern handelt es sich in der Mehrzahl um Felsenbirnen, Hartriegel, Haselnuss, Schneeball und Hainbuchen. Vereinzelt sind Ziergehölze wie Forsythien und Thuja eingestreut. Bei den Bäumen handelt es sich im südöstlichen Bereich um Akazien, Weiden, Eschen und Ahorne die mit Obstbäumen wie Zwetschgen und Birnen durchsetzt sind.

Die parkartig gestalteten Grünfläche vor allem im Nordosten ist durchsetzt von Obstbäumen wie Kirschen und Birnen sowie einzelnen Nussbäumen und Hainbuchen. Die Obstbäume bilden vor allem im Frühjahr durch die Blüten einen besonderen reizvollen Anblick. Im Nordwesten und Südwesten befinden sich zwei Birnbäume, die aufgrund des Alters und der Größe erhaltenswürdig sind (siehe Plan Grünordnerische Bewertung).

Insgesamt besitzen die gut strukturierten Gehölzflächen vor allem im Süden und Nordwesten des Plangebiets eine hohe Bedeutung, sowie die parkartig gestaltete Grünfläche eine mittlere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Altstadt von Staufen an einem hängigen Gelände mit Aussicht auf den Staufener Schlossberg, das Rheintal und die Vogesen. Es ist im Norden und Westen von einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und im Osten und Süden von einer Terrassenhausbebauung umgeben.

Als Freiraum dient es der kurzzeitigen Erholung bzw. dem Aufenthalt der Kursteilnehmer der Musikakademie die im bestehenden Schulze –Delitzsch Haus, das vom Bund Deutscher Blasmusik-Verbände (BDB) gepachtet ist, untergebracht sind.

Eine wichtige Bedeutung besitzt die bestehende Wegeverbindung die im Süden das Plangebiet tangiert und eine direkte fußläufige Verbindung von der Staufener Altstadt im Südwesten zu den östlich gelegenen Wohngebieten und der Vorbergzone mit Wanderwegen herstellt.

Bei dem Gelände mit dem Schulze-Delitzsch Haus handelt es sich um eine parkähnlich gestaltete Grünfläche, die mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern gegliedert ist.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die geplante Bebauung im Norden des Plangebiets beeinträchtigt. Es besitzt daher in diesem Bereich eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben. Im Süden des Plangebiets hat das Landschaftserleben eher eine geringe Bedeutung.

Das Planungsgebiet besitzt mit diesen Merkmalen insgesamt eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben.

3 EINGRIFFSSITUATION

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Grundsätzlich müssen bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz die jetzigen planungsrechtlichen Möglichkeiten der Ausnutzung der Grundstücke auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes in Ansatz gebracht werden.

Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände im Umfang von ca. 1435 qm durch Gebäude und zusätzliche Erschließungsflächen. Hiermit ist ein Eingriff in die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** verbunden.

Für das Baugebiet werden Gehölzflächen von hoher Bedeutung und Grünflächen von mittlerer Bedeutung für den **Arten** und **Biotopschutz** in Anspruch genommen.

Nach rein quantitativen Vergleichsansätzen gehen ca. 10,2 % der hochwertigen Gehölzflächen und ca. 2,3 % der mittelwertigen Grünflächen verloren.

Der Eingriff in das Schutzgut **Landschaftsbild** und **Erholung** ist aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets mit Blick zum Schlossberg und der Rheinebene vor allem im Nordwesten im Bereich der bestehenden Grünflächen als hoch zu bewerten. Im übrigen Plangebiet ist der Eingriff in das Landschaftsbild eher von untergeordneter Bedeutung.

3.2 Flächenvergleich und ökologische Wertigkeit (nach digitalen Grundlagen)

Bestand

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Wertigkeit
1.	Überbaubare Fläche (Baufenster) GRZ 0,4	3.539	Defizit
2.	Versiegelte Wege/Stellplätze	1.167	Defizit
3.	Grünflächen (Rasen)	5.102	Mittel
4.	Eingrünung (Sträucher, Bäume)	2.232	Hoch
	Summe	12.040	

Planung

Nr.	Nutzung	Planung in m ²	Wertigkeit
1.	Wohngebiet WA Baufenster GRZ 0.3 4.636 m ²		
	Max. Versiegelung	1.199	Defizit
	Garagen/Carportzonen	513	Defizit

	Private Grünflächen	2.924	Mittel
2.	Sondergebiet SO Baufenster GRZ 0,4 5.110 m ²	2.624	Defizit
	Garagen/Stellplätze	589	Defizit
	Private Grünflächen	1.897	Mittel
3.	Straßen und Wege	1.216	Defizit
4.	Ökologische Ausgleichsflächen (F1) auf privaten Flächen	82	Mittel
5.	Ökologische Ausgleichsflächen (F2) auf privaten Flächen	996	Hoch
	Summe	12.040	

Übersicht	Bestand in m ²	Flächenanteil in %	Planung in m ²	Flächenanteil in %	Abweichung in %
Sehr hochwertige Flächen	-----	-----	-----	-----	-----
hochwertige Flächen	2.232	18,5	996	8,3	- 10,2
mittelwertige Flächen	5.102	42,4	4.903	40,1	-2,3
geringwertige Flächen	-----	-----	-----	-----	-----
Defizitbereiche	4.706	39,1	6.141	51,0	-12,0
Summe	12.040	100,0	12.040	100,0	0

4 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die o.g. Eingriffe zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen sollen festgesetzt werden:

4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

1. Schutzgut Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Ausführung von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Dachgauben nur, wenn sie beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Hinweise zur Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen

2. Schutzgut Wasser

- Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke)
- Begrünung der Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0° bis 20°

3. Schutzgut Klima/Luft

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Geringe Versiegelung
- Aufgelockerte Bebauung mit grundstücksbezogenen Baufenstern

4. Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotope

- Erhalt und Pflege der in der Planzeichnung durch ein Baumerhaltungsgebot dargestellten Einzelbäume
- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsfläche auf privaten Grundstücksflächen
- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen (1 Baum und 10 Sträucher je angefangener 300 m² Grundstücksfläche)
- Siedlungsrandeingrünung im Nordwesten und Süden durch den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2 Flächen)
- Anpflanzung einer Ligusterhecke am nördlichen Gebietsrand auf der privaten Grünfläche (F 1) entlang der privaten Erschließungsstraße
- Anpflanzung von Sträuchern entlang der westlichen Gebietsgrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

5. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Begrenzung von Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m zu den Verkehrsflächen und von 2,0 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen
- Beschränkung von Stützmauern auf eine Höhe von 1,50 m
- Ausschluss von Stacheldraht
- Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur mit Heckenhinterpflanzung
- Ausführung von Stützmauern in Naturstein oder mit Begrünung

- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Ausbildung der Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° bzw. 7-20°

4.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Da der Eingriff durch die genannten Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann (siehe Ziffer 3 Ausgleichsbewertung), werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Geplant ist im Bereich des Gewässerstrandstreifens entlang des Lohgrabens im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1186, 1188, 1196, 1197 und 1203 auf der Gemarkung Staufen, entsprechende Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Der Grabenabschnitt in diesem Bereich weist eine lückenhafte Bepflanzung mit Erlen, Weiden, verschiedenen Obstbäumen wie Birne, Kirsche und Nussbäumen auf.

Geplant ist, in diesem Abschnitt entlang des Grabens eine naturnahe ergänzende Bepflanzung mit Weiden (*Salix purpurea*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Stieleichen (*Quercus robur*) durchzuführen. Die vorhandenen, nicht erhaltenswerten bzw. standortgerechten Kirschbäume sind dabei zu entfernen.

Insgesamt sind mindestens 15 Weiden (*Salix purpurea*), 5 Eschen (*Fraxinus excelsior*) und 5 Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist bis zu ihrer Etablierung entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf Anraten der Forstversuchsanstalt (FVA) wird auf die Pflanzung von Erlen, wegen eines in letzter Zeit häufig auftretenden Pilzbefalls, verzichtet.

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Staufen und dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald abgeschlossen.

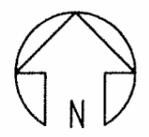
5 ZUSAMMENFASSENDE EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG

Bei dem mit dem Schulze Delitzsch Haus umgebenden Gelände handelt es sich um eine parkartig gestaltete Grünfläche mit zahlreichen z.T. ca. 30-60 jährigen Bäumen und verschiedenartigen Gehölzen.

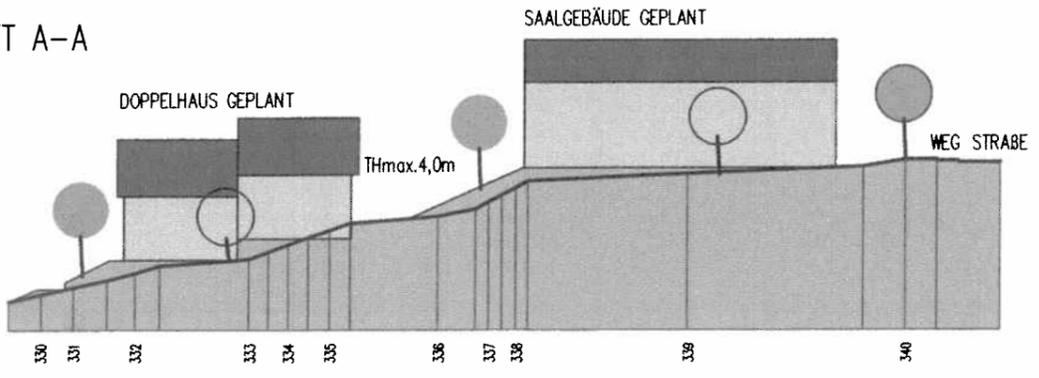
Grundsätzlich ist bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen, dass die jetzigen planungsrechtlichen Möglichkeiten der Ausnutzung der Grundstücke auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes in Ansatz gebracht werden (siehe Ziffer 3.2).

Naturhaushaltfunktionen von geringer Bedeutung betreffen die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft; von allgemeiner Bedeutung das Schutzgut Boden. Naturhaushaltfunktionen mit hoher Bedeutung betreffen die teilweise Inanspruchnahme von Gehölzflächen sowie ca. 27 Bäumen für die Tier- und Pflanzenwelt vor allem in den Randbereichen im Süden und Nordwesten des Plangebietes.

Für das Orts- und Landschaftserleben besitzt das Plangebiet vor allem durch die exponierte Lage mit Blick zum Schlossberg und das Rheintal im Nordwesten eine hohe Bedeutung.



GELÄNDESCHNITT A-A
M 1:500



SADT STAUFEN
BEBAUUNGSPLAN "WEINGARTEN III"
BEBAUUNGS-UND ERSCHLIEBUNGSKONZEPT
GESTALTUNGSPLAN

M. 1 : 1000 23.07.2003

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Weingarten II“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Staufen am 26.08.1987 als Satzung beschlossen.

Im Bebauungsplangebiet entlang der Alois-Schnorr-Straße befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 2606 das Schulze-Delitzsch-Haus. Grundstückseigentümerin war die Schulze-Delitzsch-Haus eG in Staufen.

Das Schulze-Delitzsch-Haus war bis Ende 2002 an den Bund Deutscher Blasmusik-Verbände (BDB) verpachtet. Der BDB hatte großes Interesse, das Grundstück Flst. Nr. 2606 mit dem Gebäude zu erwerben. Er war jedoch nicht in der Lage den geschätzten Verkehrswert für das gesamte Grundstück mit Gebäude aufzubringen.

Die Schulze-Delitzsch-Haus eG war bestrebt, das Gebäude an den BDB zu verkaufen und beabsichtigte deshalb, das Grundstück Flst. Nr. 2606 mit einer Gesamtgröße von ca. 5338 qm im Südwesten und Nordosten zu teilen. In diesem Zusammenhang sollten auch die ebenfalls im Besitz der Schulze-Delitzsch-Haus eG befindlichen Grundstücke Flst. Nrn. 772 und 773 veräußert werden. Geplant ist, die Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen.

Inzwischen wurde der Verkauf des Teilgrundstückes an den BDB sowie der Verkauf der restlichen Flächen an die Stadt Staufen als Zwischenerwerberin vollzogen.

Zur zukünftigen Nutzung des Schulze-Delitzsch-Hauses durch den BDB gehört auch das Projekt eines neuen Musiksaals, welcher sowohl durch das Schulungshaus als auch durch die Stadt Staufen für Proben und Aufführungen genutzt werden soll. Von mehreren Standort- und architektonischen Integrationsvarianten wurde zwischenzeitlich eine Platzierung dieser baulichen Erweiterung südlich des Bestandsgebäudes favorisiert. In Abhängigkeit von dieser angestrebten Lösung für den Musiksaal hat sich zwischenzeitlich auch eine favorisierte Variante zur Parzellierung der Wohnbaugrundstücke mit entsprechender Bebaubarkeit ergeben.

Da die geplante Neuordnung der Grundstücke von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Weingarten II“ erheblich abweicht, soll dieser Bereich auf eine entsprechende neue Rechtsgrundlage in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gestellt werden. Der bestehende Bebauungsplan „Weingarten II“ wird im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 772, 773, 2605 und 2606 durch den Bebauungsplan „Weingarten III“ überlagert.

Insgesamt soll dieser Bereich von Staufen vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen städtebaulich, erschließungstechnisch und grüngestalterisch neu geordnet und einer hochwertigen Wohnbebauung sowie der baulichen Ergänzung des Schulungsheims planungsrechtlich zugeführt werden. Dabei ist insbesondere die Einfügung in die bauliche Umgebung, die exponierte Lage mit Blick vom und zum Schlossberg und auch die vorhandene Topografie zu berücksichtigen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan „Weingarten III“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha wird begrenzt: Im Südosten durch die Alois Schnorr Straße, im Südwesten durch das Grundstück Flst.

Nr. 2609, im Nordwesten und Nordosten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 2604, 774/1, 775/2, 772/2, 772/1, 771/2, 771, 770, 769 und 2607.

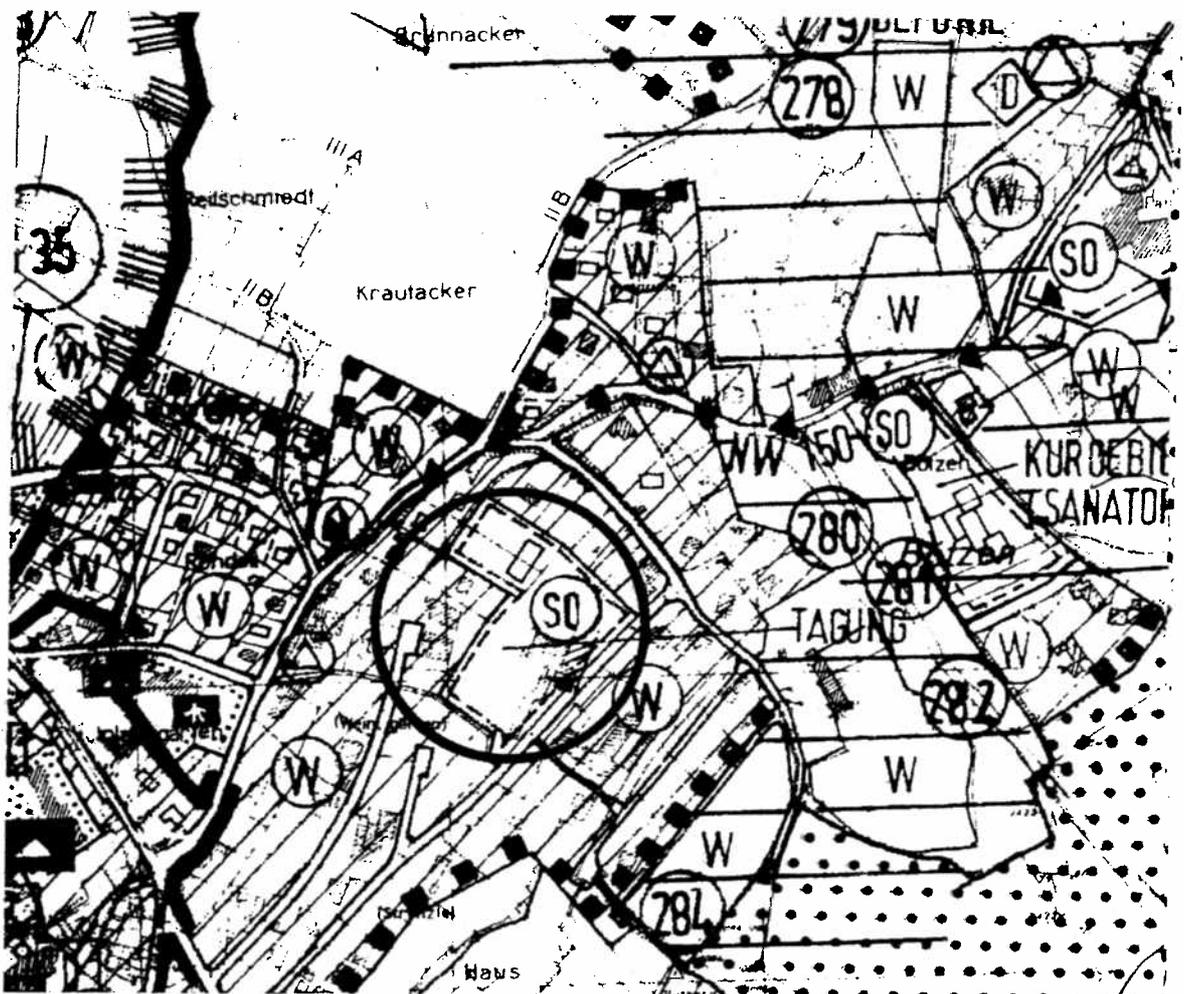
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als Sondergebiet „Tagung“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sehen jedoch neben dem Sondergebiet „Schulungsheim“ in zwei Teilbereichen ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Das im Sondergebiet „Schulungsheim“ befindliche Schulze-Delitzsch-Haus wird ausschließlich zu Schulungszwecken, für damit im Zusammenhang stehende Musik Proben und Aufführungen sowie zum Wohnen und zur Beherbergung genutzt.

Aufgrund der bestehenden Gebietscharakteristik sowie im Hinblick auf die Maße der durch künftige Wohnbebauung in Anspruch genommenen Grundstücksflächen kann das Plangebiet mit den vorgesehenen Nutzungen noch aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden. In der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3.1 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal M 1:5000



4 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Bebauung und Erschließung

Unter Berücksichtigung der äußeren Erschließung über die bestehenden Straßen Alois-Schnorr-Straße im Südosten und der Straße „Im Weingarten“ im Südwesten wurden ursprünglich insgesamt fünf Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt, die in zwei Gemeinderatssitzungen vorgestellt wurden. Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat sich dabei für drei Varianten entschieden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weiter diskutiert und bewertet wurden.

In Abhängigkeit von der zwischenzeitlich bekräftigten Lage des geplanten Musiksaales südlich des bestehenden Schulungsheims hat sich in der erneuten Behandlung im Gemeinderat eine endgültige städtebauliche Lösung ergeben, welche nun im Rahmen der Offenlage zur Diskussion gestellt wird.

Grundlage für die Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts für die Offenlage ist damit die Variante 3 der Frühzeitigen Beteiligung. Danach ist das Saalgebäude südlich im Anschluss an das bestehende Schulze-Delitzsch-Haus im Bereich des bestehenden Parkplatzes geplant. Beide Gebäude werden über einen großzügigen, gemeinsamen Eingangshof von der Alois-Schnorr-Straße her erschlossen. Für die wegfallenden Stellplätze ist eine Stellplatzzone südlich des geplanten Saalgebäudes vorgesehen.

Weiterhin ist nach dieser vorgeschlagenen Lösung im nordwestlichen Teilbereich (WA 1) in Abstimmung auf die bauliche Umgebung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 772, 773 und im Norden des Grundstücks Flst. Nr. 2606 eine Bebauung mit insgesamt fünf Einfamilienhäusern vorgesehen. Die einzelnen Grundstücke werden von Südosten über eine 4,5 bzw. 4,0 m breite private Anliegerstraße als Stichstraße erschlossen.

Im rückwärtigen Bereich westlich des Schulze-Delitzsch-Hauses bzw. des geplanten Saalgebäudes (WA 2) entsteht eine sehr aufgelockerte Bebauung mit zwei Baufens-

tern für entweder zwei Einzelhäuser oder vier Doppelhaushälften. Die Gebäude können entweder nach Süden oder auch nach Westen orientiert werden.

Um für die Überbauungskonzepte dieser beiden Baufenster größtmögliche Spielräume der individuellen Anordnung zu eröffnen, wurde die Fläche der Baufenster deutlich größer gewählt als die durch eine zusätzlich getroffene Festsetzung maximal zulässige überbaubare Fläche innerhalb dieser Baufenster.

Das nördliche Baufenster wird über die nördliche neue private Erschließungsstraße erschlossen. Aufgrund der schwierigen Topografie (Hanglage) ist eine direkte Erschließung des südlichen Baufensters mit PKW nicht möglich. Aus diesem Grund ist ein zentraler Garagenhof im Südwesten angeordnet, der von der Straße „Am Weingarten“ erschlossen wird. Die einzelnen Gebäude sind über den bestehenden Fußweg „Brunnenriesele“ erreichbar.

Alle neuen Wohngebäude erhalten im planungsrechtlichen Sinne zwei Vollgeschosse. Sie werden aber in der Trauf- und Gebäudehöhe als Festsetzung in Metern über NN so begrenzt, dass das Obergeschoss in das Dach integriert oder als Dachgeschoss geschaffen werden muss. Es sollen bezüglich der Dachausbildung alternativ zwei Grundtypen ermöglicht werden und in Dachneigung und Trauf- beziehungsweise Gebäudehöhe entsprechend festgesetzt werden:

- Bei einer steileren Dachneigung von 30° bis 35° soll die Traufhöhe bergseits 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) soll 8,5 m bergseits nicht überschreiten.
- Bei einer flacheren Dachneigung von 7° bis 20° soll bergseits eine höhere Traufe bis zu 5,50 m ermöglicht werden.
- Pultdächer werden ermöglicht, sollen jedoch durch die Festsetzung einer flachen Dachneigung (7 – 20°) und einer niedrigeren Gebäudehöhe im Erscheinungsbild in die Umgebung integriert werden.

Für den Bereich des Schulze-Delitzsch-Hauses werden die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Weingarten II“ übernommen. Der Baukörper erhält maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer Dachneigung von 15° bis 25°.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Wohnbebauung und des weiter bestehenden Schulungsheims, soll das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet „Schulungsheim“ festgesetzt werden.

Wegen der geringen Gesamtfläche und der gewünschten Wohnnutzung sollen die nach § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die als Ausnahmen zulässigen Nutzungen, (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen werden, da diese zusätzlich Lärm-, und Geruchsemissionen verursachen. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation (Hanggelände und schmale Anliegerstraße) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. LKW Verkehr nicht erwünscht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - insbesondere der geplanten Wohnbebauung - orientiert sich im wesentlichen an der bestehenden baulichen Umgebung des Plangebiets „Weingarten II“.

Entsprechend dieser Bebauung sollen die Nutzungsmaße im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden.

Im Sondergebiet „Schulungsheim“ wird analog den bisherigen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Baustruktur wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m).

Im den allgemeinen Wohngebieten sollen bei einer offenen Bauweise aus funktionalen und verkehrlichen Gründen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Diese Festsetzung wird auch getroffen, um die Zahl der Stellplätze im Plangebiet zu beschränken.

Um eine größtmögliche Durchgrünung und Auflockerung des Plangebiets zu gewährleisten, soll die Überschreitungsmöglichkeit der Baufenster durch Bauteile wie Balkone, Erker und Wintergärten etc. auf 1 Meter reduziert werden.

5.4 Garagen Carports und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, werden spezifische Regelungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen im Plangebiet getroffen.

Die notwendigen Stellplätze für das Schulungsgebäude sind entlang der Alois Schnorr Straße angeordnet.

Bei der Einfamilienhausbebauung im Nordwesten des Plangebiets wie auch dem nördlichen Doppelhaus sollen Garagen und Carports grundsätzlich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Hauptgebäude errichtet werden. Da das Grundstück Flst. Nr. 774/1 aufgrund des vorhandenen Geländesprunges von ca. 2 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken Flst. Nr. 772 und 773 nicht direkt über die geplanten Anliegerstraße erschlossen werden kann, ist im Bereich der Wendeanlage (Wohnhof) eine Garage bzw. Carport mit Stellplatz für dieses Grundstück vorgesehen.

Für das Gebäude im Baufenster 8 und 9 sind die notwendigen Stellplätze an der Straße „Im Weingarten“ angeordnet. Dieses Gebäude wird auch von dieser Straße über den bestehenden Fußweg von Süden erschlossen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich soll sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie in den bestehenden Landschafts- bzw. Siedlungsbestand einfügen.

Die Wohngebäude sind ausschließlich nach Süden bzw. Westen orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung möglich macht.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass für dieses Gebiet typische Bauformen zur Anwendung kommen und sich die geplanten Gebäude harmonisch in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbestand einfügen.

6 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBEWERTUNG

6.1 Allgemeines

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde daher ein grünordnerischer Beitrag erstellt, in dem die umweltschützende Belange gem. § 1a BauGB ermittelt und bewertet wurden.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich ist bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen, dass die jetzigen planungsrechtlichen Möglichkeiten der Ausnutzung der Grundstücke auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes in Ansatz gebracht werden.

Naturhaushaltfunktionen von geringer Bedeutung betreffen die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft; von allgemeiner Bedeutung das Schutzgut Boden. Naturhaushaltfunktionen mit hoher Bedeutung betreffen die teilweise Inanspruchnahme von Gehölzflächen für die Tier- und Pflanzenwelt vor allem in den Randbereichen im Süden und Nordwesten des Plangebietes.

Für das Orts- und Landschaftserleben besitzt das Plangebiet vor allem durch die exponierte Lage mit Blick zum Schlossberg und das Rheintal im Nordwesten eine hohe Bedeutung.

Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen von ca. 1.435 qm und die damit verbundenen Einschränkungen der Boden- und Wasserfunktionen, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben.

Einen weiteren Eingriff stellt der Bau von Gebäuden in bisher unverbauten Bereichen dar. Hierbei sind insbesondere die Verluste von Grün- und Gehölzflächen durch die bauliche Nutzung von Flächen zu berücksichtigen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, unter Berücksichtigung der jetzigen planungsrechtlichen Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsplanes, kann der zu erwartende Eingriff ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets ist geplant, im Bereich des Gewässerrandstreifens entlang des Lohgrabens im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1186, 1188, 1196, 1197 und 1203 auf der Gemarkung Staufen, entsprechende Pflanzmaßnahmen durchzuführen (siehe GOP Ziffer 4.2).

Nach Abwägung aller Belange geht die Stadt Staufen davon aus, dass die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

7 LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Durch den Betrieb der Musikschule entstehen erhebliche Geräuschemissionen, die zu Konflikten mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung führen können.

Aus diesem Grund wurde in den Bauvorschriften festgesetzt, dass im Sondergebiet Schulungsheim durch bauliche und technische Lärmschutzvorkehrungen die Lärmemissionen so zu mindern sind, dass in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten die Grenzwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden (55 dB(A) am Tag; 40 dB(A) in der Nacht).

8 VERKEHR

8.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke Flst. Nrn. 772 und 773 werden über eine private Anliegerstraße, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 2606 verläuft, von der Alois Schnorr Straße erschlossen. Gleichzeitig soll das südlich an das Grundstück Flst. Nr. 773 angrenzende, bisher unzureichend erschlossene Grundstück Flst. Nr. 774/1 in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über einen Fußweg an die Anliegerstraße angebunden werden.

Das im Süden geplante Gebäude (Nrn. 8 und 9) wird von der Straße „Im Weingarten“ über den bestehenden Fußweg erschlossen.

Die Erschließung des Schulungsheims und des Teilgrundstücks Flst. Nr. 2606 ist über die Alois Schnorr Straße bzw. der Straße „Im Weingarten“ gesichert.

Neben dem bestehenden Fußweg „Brunnenriesele“ im Süden, ist ein weiterer Fußweg im Norden des Plangebiets vorgesehen. Er soll eine Verbindung von der Alois-Schnorr-Straße über die geplante Anliegerstraße zur Bötzenstraße herstellen.

8.2 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besu-

cherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Weingarten III“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung, die größer als 35 m² ist, festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

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 auch in Staufen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet „Weingarten III“, soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht als „öffentliche Parkzonen“ benutzt werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG, BODENORDNUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sichergestellt.

Eine Bodenordnung erfolgt im Zusammenhang der Vermarktung der Grundstücke.

10 GEOLOGIE

Zu den Boden- und Untergrundverhältnissen wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten ein geotechnischer Bericht erstellt. Die örtlichen Untergrundverhältnisse wurden stichprobenartig durch insgesamt sechs Kleinrammkernbohrungen direkt aufgeschlossen.

Es wurde dabei festgestellt, dass der Mutterboden aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigen und humosen Schluff von ca. 0,1 bis 0,3 m Mächtigkeit besteht. Der Boden wurde in unterschiedlichen Tiefen zwischen 0,3 und 2,5 m künstlich aufgefüllt. Die Auffüllungen bestehen aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigem Schluff und einem schluffigen, sandigen Ton von überwiegend weicher bis steifer Konsistenz.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das geplante Baugebiet erdstatisch sicher bebaut werden kann.

11 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das geologische Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und aufgrund der Hanglage nicht möglich ist.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation.

12 VERFAHREN

In der Sitzung am 25.09.2002 hat der Gemeinderat der Stadt Staufen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weingarten III“ gefasst.

In den Sitzungen am 27.11.2002 und am 18.12.2002 hat der Gemeinderat der Stadt Staufen nach Vorberatung im technischen Ausschuss mit drei Varianten die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und der Bürger nach § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung beschlossen.

Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat vom 15.01.2003 bis zum 21.02.2003 stattgefunden.

Nach Vorberatungen im Bauausschuss am 12.03.2003 und 09.04.2001 sowie im Gemeinderat am 26.03.2003 hat der Gemeinderat am 30.04.2003 die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage hat vom 23.05.2003 bis zum 23.06.2003 stattgefunden.

Nach Vorberatung im Bauausschuss am 09.07.2003 hat der Gemeinderat am 23.07.2003 die Satzung für den Bebauungsplan „Weingarten III“ beschlossen.

Staufen, den 23.07.2003

Der Bürgermeister



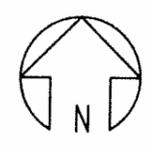
Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenring 12 | D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 | Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser

ANHANG 1 GESTALTUNGSPLAN MIT SCHNITT



STADT STAUFEN
BEBAUUNGSPLAN "WEINGARTEN II"
GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
AUSGLEICHSMABNAHME "AM LOHGRABEN"
ÜBERSICHT

M. 1 : 5000

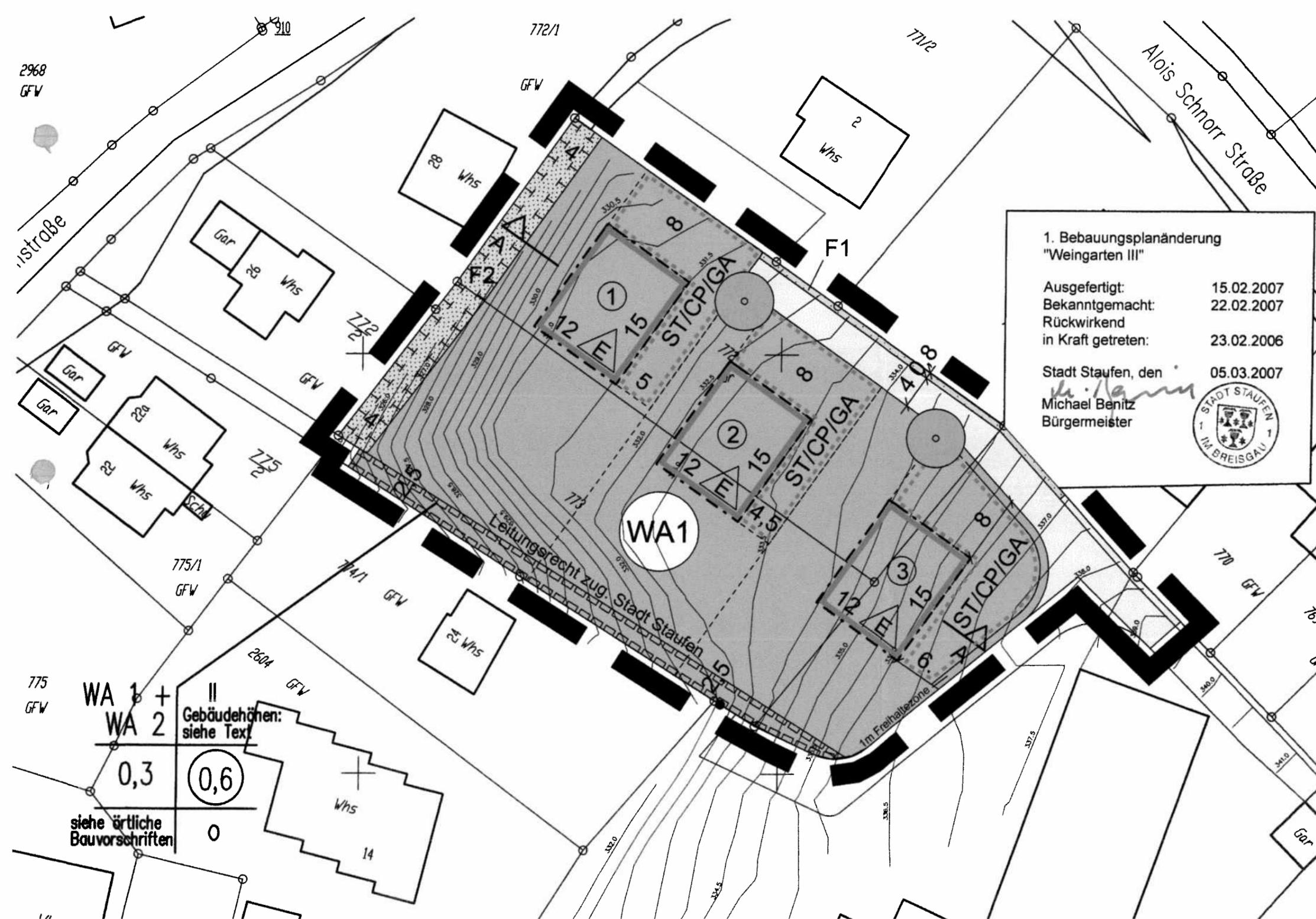
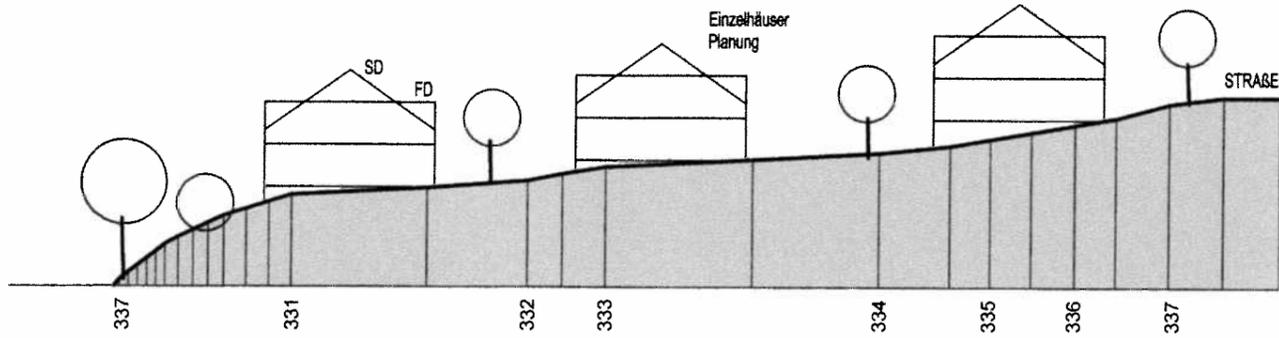
23.07.2003

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 | D-78098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 | Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de | www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle

Schemaschnitt A-A
(keine Festsetzung)



1. Bebauungsplanänderung
"Weingarten III"

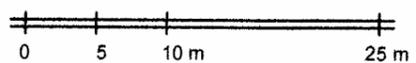
Ausgefertigt:	15.02.2007
Bekanntgemacht:	22.02.2007
Rückwirkend in Kraft getreten:	23.02.2006
Stadt Staufen, den	05.03.2007

Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen
1. Bebauungsplanänderung
"Weingarten III"

M. 1 / 500
Im Originalformat



31.01.2007

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

WA 1 + WA 2
Gebäudehöhen:
siehe Text
0,3 (0,6)
siehe örtliche
Bauvorschriften

S A T Z U N G

der Stadt Staufen über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 31.01.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Weingarten III" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), in der Fassung der letzten Änderung.

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Weingarten III“ der Stadt Staufen, durch Bekanntmachung in Kraft getreten am 07.08.2003.

§ 2

Inhalte der 1. Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 31.01.2007
 - wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 772 und 2606/1 (Teil) geändert.
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie in § 3 dieser Satzung beschrieben, geändert.
- b) Nach Maßgabe der Begründung vom 31.01.2007
 - werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich wie in § 3 dieser Satzung beschrieben, geändert.

§ 3

a) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

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

1.2.1.1 Als maximale Trauf- (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) gelten für die einzelnen Baufenster (entsprechend im Plan eingetragene Nummer) in Meter über NN.

Baufensternummer (entsprechend Planeintrag)	TH max. (m+NN)	GH max.(m+NN)
1	335,5	340
2	337,5	342
3	340	344,5

1.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 20° die zulässige Traufhöhe um bis zu 2 m überschritten werden.

1.2.1.5 Die bergseitig in Erscheinung tretende Wandhöhe (Traufhöhe) darf, bezogen auf das geplante Gelände maximal 4 m betragen. Entsprechend der Festsetzungen in den Ziffern 1.2.1.4 und 1.2.1.5 darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 20° die zulässig in Erscheinung tretende Wandfläche um bis zu 2,0 m, bei Gebäuden mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 7° bis 20° auf der hohen Seite des Pultdaches (Pultfirst) um maximal 2,50 m überschritten werden.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Wird für den Deckblattbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 1) ersatzlos gestrichen.

1.6 Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge und Bauteile wie Erker sind, horizontal gemessen, bis zu 1 m zulässig. Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone sind, horizontal gemessen, bis zu 3 m zulässig.

1.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

b) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° oder 30° bis 35° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§ 4

Bestandteile der 1.Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) M 1:500 in der Fassung vom 31.01.2007
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen in § 3 dieser Satzung
3. den örtlichen Bauvorschriften in § 3 dieser Satzung
4. der gemeinsamen Begründung vom 31.01.2007

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ der Stadt Staufen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rückwirkend zum 23.02.2006 in Kraft.

Stadt Staufen, den 31.01.2007

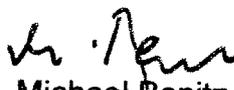
Der Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 31.01.2007 übereinstimmt.

Staufen i. Br., den 15.02.2007

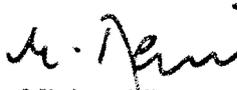

Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.02.2007 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend zum 23.02.2006 in Kraft getreten.

Staufen i. Br., den 05.03.2007


Michael Benitz
Bürgermeister



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan „Weingarten III“ wurde am 23.07.2003 als Satzung beschlossen und trat am 07.08.2005 in Kraft.

Ziel des Bebauungsplanes u.a. war, den Bereich mit dem bestehenden Schulungsheim städtebaulich, erschließungstechnisch und grüngestalterisch neu zu ordnen und den westlichen Teil einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen.

Die beiden südwestlichen Doppelhausgrundstücke wurden inzwischen veräußert. Vermarktungsprobleme ergaben sich jedoch im nordwestlichen Bereich. Hier sind insgesamt fünf Einzelhäuser auf relativ kleinen Grundstücken vorgesehen.

In letzter Zeit sind bei der Stadt Staufen vermehrt konkrete Anfragen mit dem Wunsch eingegangen, eine hochwertige Bebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken in diesem Bereich zuzulassen. In diesem Zusammenhang wurden zwei Bebauungsvarianten entwickelt, die nun eine Bebauung mit insgesamt drei Einzelhäusern vorsehen. Diese Varianten wurde prinzipiell vom Gemeinderat der Stadt Staufen positiv beurteilt. Variante 2 ist nun Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Erschließung der Grundstücke ist über die bereits zu großen Teilen fertiggestellte interne Erschließungsstraße, die im Osten von der Alois Schnorr Straße abzweigt, gesichert.

Die Bebauungsplanänderung berührt im Wesentlichen den zeichnerischen Teil, sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Weingarten III“ vom 23.07.2005 (Satzung). Alle übrigen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich übernommen.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Weingarten III“ und wird begrenzt:

Im Süden durch das Grundstück 774/1; Im Westen durch die Grundstücke Flst. Nrn. 772/1 und 772/2; Im Norden durch die Grundstücke 2607, 769, 770, 771, 771/2 und im Osten durch die bereits bestehende interne Erschließungsstraße.

Die genauen Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 VERFAHREN

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.01.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Weingarten III“ als Satzung beschlossen. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 23.02. 2006 erlangte der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften Rechtskraft. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung „Weingarten III“ ist jedoch wegen Verstoßes gegen § 18 (1) i.V.m. (2) GemO Baden-Württemberg gem. § 18 (6) GemO Baden-Württemberg rechtswidrig.

Wie sich erst nach der öffentlichen Bekanntmachung herausgestellt hat, lag i.S.d. § 18 (1) i.V.m. (2) GemO Baden Württemberg eine Befangenheit eines Stadtrates vor.

Um die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Weingarten III“ wirksam und ohne Rechtsfehler in Kraft zu setzen, wurde diese in einem sogenannten ergänzenden Verfahren zur Behebung von Fehlern gem. § 214 (4) BauGB durch einen erneuten Satzungsbeschluss und der anschließenden rückwirkenden Inkraftsetzung „geheilt“.

Inhaltlich ergaben sich keine Änderungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Weingarten III“ entsprechen weiterhin der vom Gemeinderat im ursprünglichen Verfahren beschlossenen Planung.

- | | |
|------------------------------|---|
| 26.10.2005 | Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. |
| 25.11.2005 bis
27.12.2005 | Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| 25.01.2006 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ wird gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. |
| 31.01.2007 | Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Weingarten III“ als Satzung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Weingarten |

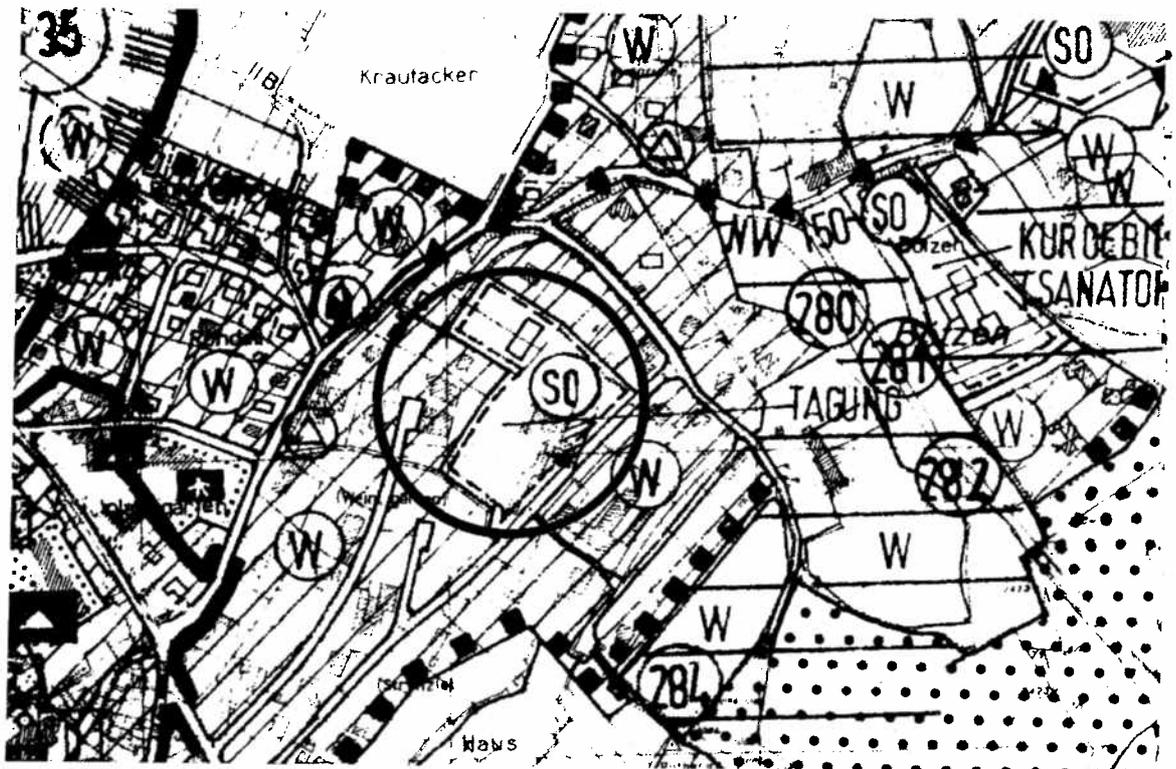
III“ treten gem. § 214 (4) BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung rückwirkend zum 23.02.2006 in Kraft.

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das gesamte Bebauungsplangebiet „Weingarten III“ mit dem Änderungsbereich als Sondergebiet „Schulungsheim“ dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der bisher getroffenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Aufgrund der bestehenden Gebietscharakteristik sowie im Hinblick auf das Maß der durch künftige Wohnbebauung in Anspruch genommenen Grundstücksflächen kann der Änderungsbereich mit der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet noch aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden. In der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die einzelnen Wohnbauflächen des Änderungsbereiches sowie bestehenden Bebauungsplanes „Weingarten III“ entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

2.2 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal M 1:5000



3 PLANUNGSINHALTE

Wichtigster Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Neueinteilung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im bisherigen Bebauungsplangebiet waren insgesamt fünf Baufenster mit einer Größe von jeweils 12 m x 12 m auf relativ kleinen Grundstücken vorgesehen. Das Konzept sieht nun eine Bebauung mit insgesamt drei Einzelhäusern auf großzügig bemessenen Grundstücken mit Größen zwischen ca. 900 m² und ca. 1.350 m² vor. Die Baufenster werden im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt und erhalten ein Maß von 12 m x 15 m.

Die Trauf- und Gesamthöhen der Gebäude werden aufgrund der vorhandenen Topografie für jedes Baufenster, wie bisher, individuell über NN festgesetzt. Dabei darf die bergseitig in Erscheinung tretende Wandhöhe (Traufhöhe) bezogen auf das geplante Gelände maximal 4,0 m betragen.

Es wurde von potenziellen Kaufinteressenten der Wunsch geäußert, im Plangebiet neben flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 7° bis 20° auch Flachdächer zuzulassen. Da diese Bauform vor allem südlich des Plangebiets häufig anzutreffen ist, und städtebaulich für diesen Bereich als vertretbar gehalten wird, wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass neben flachgeneigten Dächern auch Flachdächer zulässig sind. Diese sind extensiv zu begrünen. Um eine sinnvolle Bebauung mit zwei Vollgeschossen insbesondere bei einer Flachdachbebauung zu ermöglichen, darf die Traufhöhe gegenüber der bisherigen Festsetzung, die eine Überschreitung der Traufhöhe von 1,50 m vorsah, nun um 2,0 m überschritten werden.

Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte sollen Nebenanlagen wie Terrassen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sein. Daher wird Ziffer 1.5 (Nebenanlagen) für den Deckblattbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 1) ersatzlos gestrichen.

Aus gleichem Grund und um einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu halten dürfen Balkone das Baufenster um bis zu 3 m überschreiten.

Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden für die Änderungsbereiche unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und sind nicht Gegenstand der Änderung. (Allgemeines Wohngebiet; max. II Vollgeschosse; GRZ = 0,3; GFZ = 0,6; offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung).

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen und im Zusammenhang des neuen Plankonzepts hat sich herausgestellt, dass der ursprünglich geplante Fußweg zur Bötzenstraße nicht mehr benötigt wird. Entsprechend wird dieser den privaten Grundstücken zugeschlagen. Da in diesem Bereich unterirdische Versorgungsleitungen verlaufen, wird zusätzlich eine entsprechendes Leitungsrecht in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf dieser Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig.

Des weiteren soll die Erschließungsstraße zu den beiden westlichen Grundstücken weiter als private Wohnstraße ausgebaut werden.

4 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Da durch die Änderung des Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (3) BauGB zum tragen, in dem von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird. Die Anwendung

der Eingriffsregelung bleibt davon jedoch unberührt. Insofern war zu prüfen, ob durch die Änderung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

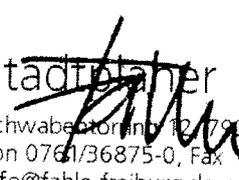
Durch die Bebauungsplanänderung reduzieren sich insbesondere die überbaubaren Flächen (Baufenster) und Erschließungsflächen, so dass insgesamt eine Verbesserung der ökologischen Situation gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen entsteht. Damit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Staufen, den 31.01.2007.


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner


Schwabestr. 10b, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

S A T Z U N G

der Stadt Staufen über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 27.09.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Weingarten III" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), in der Fassung der letzten Änderung.

§ 1

Gegenstand der 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Weingarten III“ der Stadt Staufen, durch Bekanntmachung in Kraft getreten am 07.08.2003.

§ 2

Inhalte der 2. Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 27.09.2006
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nm. 2602/2 und 2606/3 geändert.
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie in § 3 dieser Satzung beschrieben, geändert.

§ 3

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

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

1.2.1.1 Als maximale Trauf- (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) gilt für das Baufenster (entsprechend im Plan eingetragene Nummer) in Meter über NN:

Baufensternummer (entsprechend Planeintrag)	TH max. (m+NN)	GH max.(m+NN)
8	331,80	333,00

1.2.2 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im WA 2 dürfen die Baufenster Nrn. 6 und 7 nur bis maximal 70% der sich durch das Baufenster ergebenden Fläche überbaut werden.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO von über 25 m³ brutto Rauminhalt sind nur innerhalb der Baufenster und festgesetzten Flächen (NA) zulässig.

Nebenanlagen bis 25 m³ brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen (Baufenster, NA) zulässig.

Die maximale Höhe des im Plan gekennzeichneten Gartenhauses wird auf 6,10 m festgesetzt. Für die übrigen Nebenanlagen wird die maximale Höhe auf 3,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

1.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der im zeichnerischen teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind jene Flächen, bei denen das Leitungsrohr als Schutzrohr ausgebildet ist.

§ 4

Bestandteile der 2.Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) M 1:500 in der Fassung vom 27.09.2006
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen in § 3 dieser Satzung
3. der gemeinsamen Begründung vom 27.09.2006
4. der beigefügten Anlage mit Hinweisen

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ der Stadt Staufen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den 27.09.06

M. Perin
Der Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.09.2006 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2006


Michael Benitz
Bürgermeister



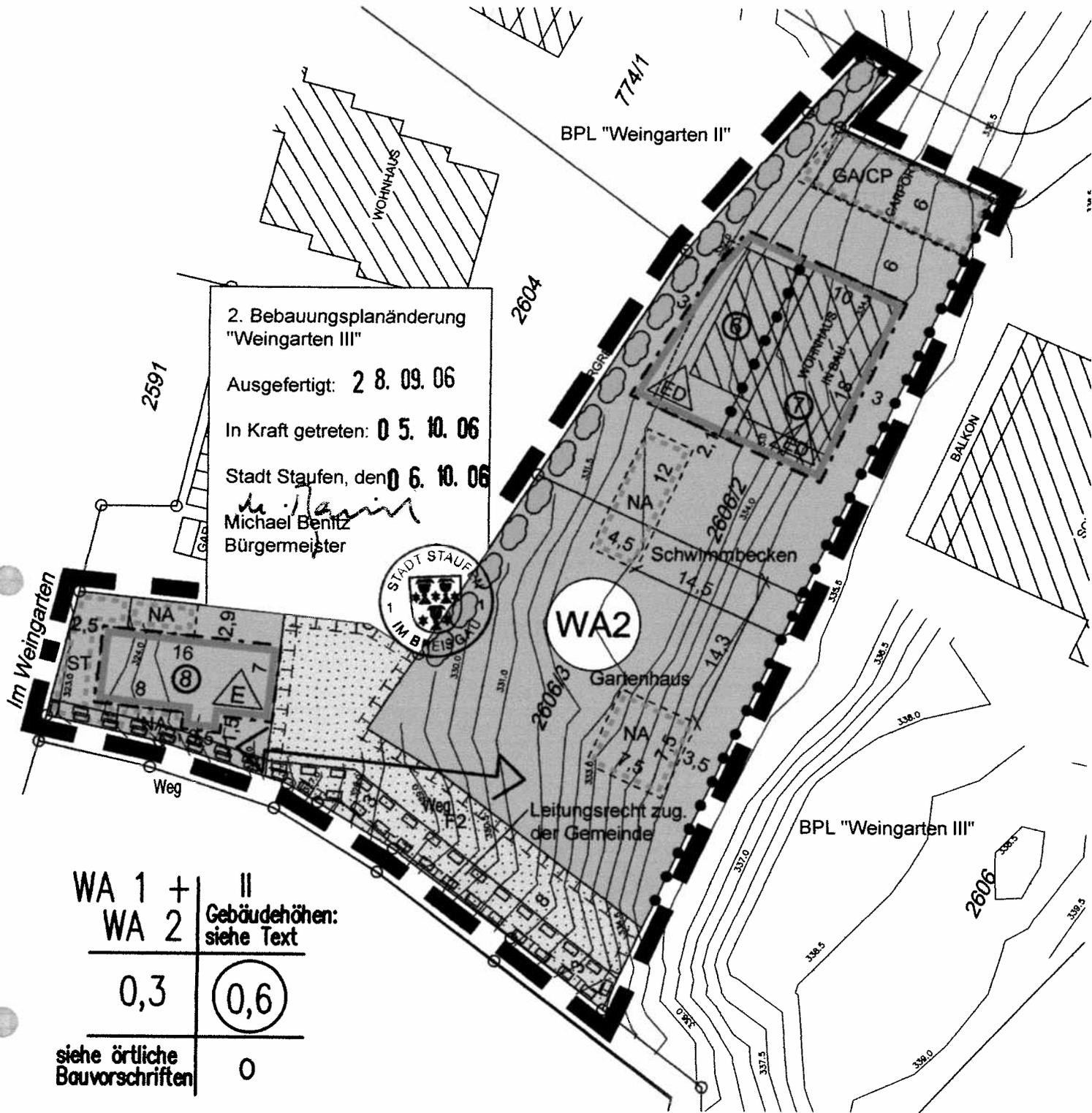
Vermerk über die Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.10.2006 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 06.10.2006


Michael Benitz
Bürgermeister





2. Bebauungsplanänderung
"Weingarten III"

Ausgefertigt: 28.09.06

In Kraft getreten: 05.10.06

Stadt Staufen, den 06.10.06

de. Hain
Michael Benitz
Bürgermeister



WA 1 +	II
WA 2	Gebäudehöhen: siehe Text
0,3	0,6
siehe örtliche Bauvorschriften	0

Ergänzung Legende:

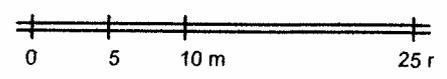
NA Nebenanlage siehe
Planeinschrieb

Stadt Staufen



2. Bebauungsplanänderung
"Weingarten III"

M. 1 / 500
Im Originalformat



27.09.2006

fahle stadtplanung

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

Anlage zur 2. Bebauungsplanänderung „Weingarten III“

Hinweis:

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan „Weingarten III“ wurde am 23.07.2003 als Satzung beschlossen und trat am 07.08.2005 in Kraft.

Ziel des Bebauungsplanes u.a. war, den Bereich mit dem bestehenden Schulungsheim städtebaulich, erschließungstechnisch und grüngestalterisch neu zu ordnen und den westlichen Teil einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen.

Der nordwestlichen Teilbereich (WA 1) mit ursprünglich fünf Baufenstern wurde aufgrund konkreter Nachfragen zugunsten einer großzügigeren Bebauung mit drei Einzelhäusern bereits im Deckblattverfahren geändert. Diese 1. Änderung trat am 23.02.2006 in Kraft.

Die beiden südwestlichen Doppelhausgrundstücke im WA 2 Gebiet wurden inzwischen an einen Eigentümer veräußert, der das nördliche Grundstück (Flst. Nr. 2606/2) bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut hat.

Für den südlichen Teilbereich (Flst. Nr. 2606/3) liegt nun eine konkrete Bauvoranfrage vor. Geplant ist ein zusätzliches Wohngebäude, welches direkt von der Straße „Im Weingarten“ erschlossen wird. Im Gegenzug wird auf das bestehende Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich verzichtet. Dieser Bereich soll als Garten begrünt und mit einer Orangerie (Gartenhaus) hochwertig gestaltet werden.

Die Erschließung der beiden Grundstücke ist über die interne Erschließungsstraße, die im Osten von der Alois Schnorr Straße abzweigt, sowie der Straße „Im Weingarten“ gesichert.

In der Sitzung am 24.05.2006 hat der Gemeinderat der Stadt Staufen nach Vorberatung im Ausschusses für Bausachen, Verkehr und Umwelt diesem Vorhaben zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplan „Weingarten III“ für die Grundstücke Flst. Nrn. 2606/2 und 2606/3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung berührt den zeichnerischen Teil, sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weingarten III“ vom 23.07.2005 (Satzung). Alle übrigen planungsrechtliche Festsetzungen und sämtliche örtliche Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich übernommen.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Weingarten III“ und wird begrenzt:

Im Süden durch den öffentlichen Verbindungsweg Flst. Nr. 2608; Im Osten durch das Grundstück der Musikakademie Flst. Nr. 2606; Im Norden durch die interne Wohnstraße und im Westen durch das Grundstück Flst. Nrn. 2604 und die Straße „Im Weingarten“ Flst. Nr. 2591.

Die genauen Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

24.05.2006 Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

22.06.2006 bis 24.07.2006 Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

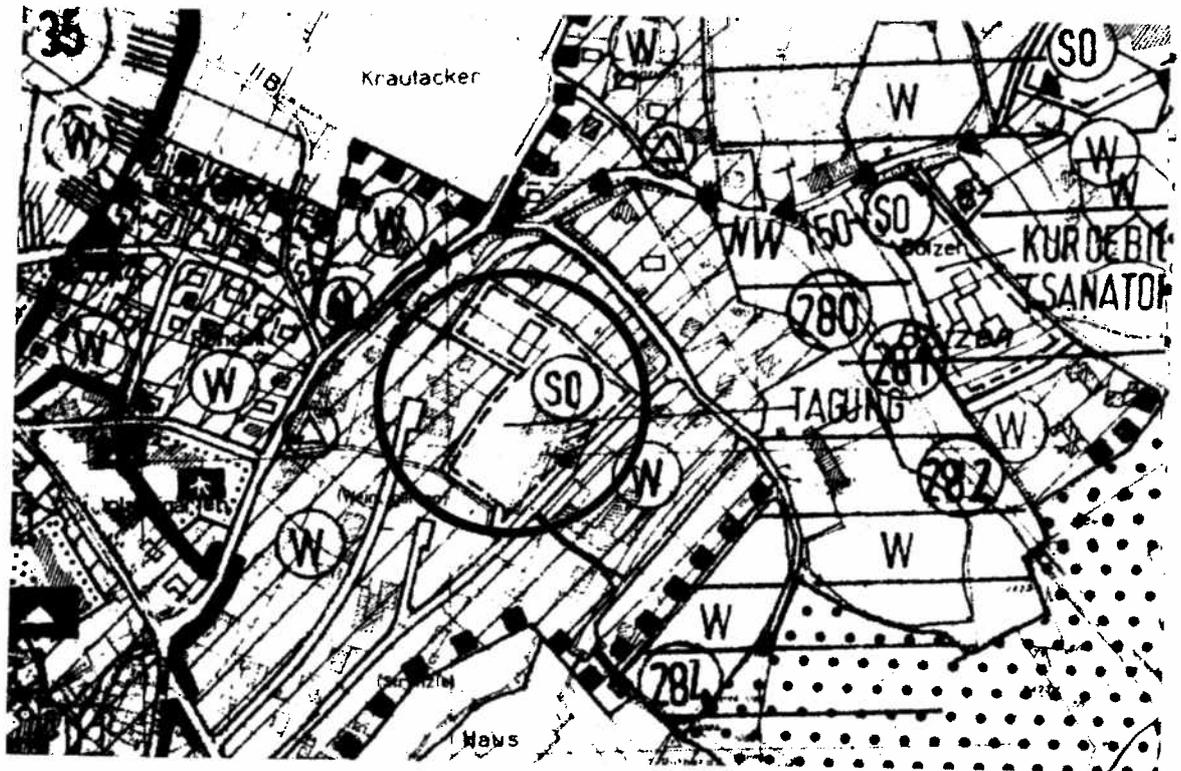
27.09.2006 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Weingarten III“ wird als Satzung beschlossen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das gesamte Bebauungsplangebiet „Weingarten III“ mit dem Änderungsbereich als Sondergebiet „Schulungsheim“ dargestellt. Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung entspricht der bisher getroffenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet .

Aufgrund der bestehenden Gebietscharakteristik sowie im Hinblick auf das Maß der durch künftige Wohnbebauung in Anspruch genommenen Grundstücksflächen kann der Änderungsbereich mit der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet noch aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden. In der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die einzelnen Wohnbauflächen des Änderungsbereiches sowie bestehenden Bebauungsplanes „Weingarten III“ entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3.1 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal M 1:5000



4 PLANUNGSMERKMALE

Wichtigster Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die bauliche Neuordnung im südlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Weingarten III“ sehen im südwestlichen Teilbereich zwei parallel angeordnete Baufenster entlang der westlichen Grundstücksgrenze für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit Baufenstergrößen von ca. 18 m x 10 m und 18 m x 13 m vor.

Im vorliegenden Konzept soll nun auf die südliche Bebauung (Baufenster) zugunsten einer hochwertig gestalteten Grünanlage mit Orangerie (Gartenhaus) verzichtet werden.

Statt dessen ist ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 6,96 m x 15,99 m an der Straße „Im Weingarten“ geplant. Dieser Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Garagen-, Carport- und Stellplatzzone sowie private Grünfläche festgesetzt.

Der giebelseitig zur Straße stehende, klar gegliederte Baukörper mit Satteldach und einer Dachneigung von ca. 20° nimmt die bestehende Topografie auf und tritt talseitig mit drei, sowie bergseitig mit zwei Geschossen in Erscheinung. Im Untergeschoss sind zwei Garagen, sowie Abstellplätze für Müll und Fahrräder integriert. Die beiden oberen Geschosse dienen dem Wohnen. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt von Süden über den bestehenden öffentlichen Verbindungsweg „Alois Schnorr Straße“/„Im Weingarten“.

Um eine größere Flexibilität bezüglich der Anordnung der Gebäude zu ermöglichen, wurden die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 relativ groß gefasst. Damit jedoch keine zu massiven Gebäude entstehen, dürfen die Baufenster nur bis maximal 70% der sich ergebenden Fläche überbaut werden. Diese Regelung findet für das geplante Gebäude aufgrund der vorgegebenen Planung keine Anwendung mehr, so dass Ziffer 1.2.2 der Bebauungsvorschriften nur noch für die Baufenster Nrn. 6 und 7 Gültigkeit hat und entsprechend geändert wird.

Im Deckblattbereich soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen neu geregelt werden. So sollen aufgrund der großen Grundstückszuschnitte Nebenanlagen wie Terrassen etc. grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sein. Für Nebenanlagen von über 25 m³ Rauminhalt wie das geplante Gartenhaus und Nebenräume für Fahrräder sowie für ein Schwimmbad wurden entsprechend des vorgelegten Plankonzepts Standorte festgesetzt, für die spezifische Regelungen insbesondere der Höhen gelten.

Alle örtlichen Bauvorschriften und sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden für den Deckblattbereich unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und sind nicht Gegenstand der Änderung. (Allgemeines Wohngebiet; max. II Vollgeschosse; GRZ = 0,3; GFZ = 0,6; offene Bauweise mit einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung).

Entlang des südlichen Verbindungsweges (Flst. Nr. 2608) verläuft eine öffentliche Wasserleitung die im Bereich des geplanten Gebäudes verlegt werden muss. Die Leitung wird durch ein Leitungsrecht entsprechend gesichert. Auf dieser Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind jene Flächen bei denen das Leitungsrohr als Schutzrohr ausgebildet ist.

5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Da durch die Änderung des Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (3) BauGB zum tragen, in dem von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung bleibt davon jedoch unberührt. Insofern war zu prüfen, ob durch die Änderung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Durch die geplante Bebauung werden ca. 113 m² der privaten Grünfläche in Anspruch genommen. Demgegenüber reduzieren sich durch die Bebauungsplanänderung die überbaubaren Flächen (Baufenster) gegenüber den bisherigen Festsetzungen um ca. 96 m². Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Im Übrigen behalten die bisher getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc.) auch für den Deckblattbereich ihre Gültigkeit.

Staufen, den 27.09.06


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner


Schwabenerstr. 12 | 79098 Freiburg
Fon 0761 36875-1 | Fax 0761 36875-17
info@fahle-freiburg.de | www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser