

7. Jan. 1970

Satzung

der Stadt Staufen (Landkreis Müllheim / Schwarzwald) über den Bebauungsplan im Gewinn "Falkenstein".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. S.341), der §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNutzVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. S. 1233), § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat

am **25. Mai 1970**

den Bebauungsplan im Gewinn "Falkenstein" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- 1. Dem zeichnerischen Teil M 1: ~~2000~~ **500**
- 2. Den Bauvorschriften

Der Satzung beigefügt sind:

- 1. Eine Begründung
- 2. Ein Übersichtsplan M 1:5000
- 3. Geländeschnitte M 1:200
- 4. Ein Gestaltungsplan M 1: ~~500~~ **500**

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden, soweit nicht Strafvorschriften eingreifen, als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen bis zu DM 10.000,-- geahndet.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG in Kraft.

Stadt Staufen **25. Mai 1970**

Der Bürger



[Handwritten signature]

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der Stadt Staufen im Gewann "Falkenstein I"

A Rechtsgrundlagen :

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 in der Fassung
vom 26. November 1968 (BGBl. S. 1233)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom
19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 16, 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 51)

B Festsetzungen :

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung
(BauNutztVO).
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch
Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 3 Ziffer 3 BauNutztVO genannten Ausnahmen sind Bestand-
teil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNutzVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNutzVO sind, soweit nicht Grundstücke hierfür im Bebauungsplan ausgewiesen sind, als Ausnahmen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNutzVO
(zwingend oder höchstens)
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNutzVO
 - c) der Geschosflächenzahl (GFZ) § 20 BauNutzVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

1. Als Bauweise wird teils offene, teils geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

-2a-

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ)¹ nach § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

¹ Durch den Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

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



Breuninger
Breuninger.com

§ 7

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen nach § 2 Abs. 2 LBO, auch soweit sie nach § 89 LBO genehmigungs- und anzeigefrei wären, als Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNutzVO nicht zulässig.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Stadt Staufen entsprechend den beigegeführten Geländeschnitten festzulegen.
2. Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern ist eine Dachneigung zwischen 25 und 28° zulässig.
3. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
4. Dachaufbauten und Gaupen sind nicht zulässig.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufträgen zu behandeln.

§ 9

Garagen

15 siehe verb. Bauvorgriff!

Pro Wohneinheit sind 1,4 Einstellplätze zu errichten (Garagen oder Stellplätze).

Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Dort, wo diese als Garagengruppen festgesetzt sind, sind sie möglichst in einem Zuge zu errichten. In jedem Falle sind die Garagengruppen in einheitlichen Bauformen (Dachneigung, Firstrichtung, Gesimshöhe) und mit gleicher Behandlung der Außenflächen zu errichten.

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

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 04. Jan 1989
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brennisen
Brennisen

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

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlage der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Stadt Staufen, entsprechend den beigegeführten Geländeschnitten, festzulegen.
- 2) Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern ist eine Dachneigung zwischen 25° und 28° zulässig.
- 3) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
 - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
 - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
 - d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- 4) Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:
 - a) Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
 - b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubenssparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- 5) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
 - a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
 - b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- 6) Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:
 - a) Ihre Gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.

- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.
- 7) Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Für diese gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptgebäudeflucht vorspringen.
 - b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
 - c) Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.
 - d) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
 - e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.
- 8) Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt Abs. 3 und 4a) entsprechend.
- 9) Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit, entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung, zu behandeln.

b) Die Bemessung soll mindestens der des Hauptgebüdes entsprechen, bzw. besser noch stärker, möglichst zwischen 38 bis 42 oder 48 bis 52.

Rechtliche Änderungen (sog. "Wiederkehr" oder "Zweckänderung") sind zulässig, sofern diese die Bausubstanz nicht übermäßig für diese gelten folgende Gestaltung

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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



Brenneisen

A) Diese Auflagen sollen wiederholt überprüft werden.

b) Die Bemessung soll mindestens der des Hauptgebüdes entsprechen, besser noch stärker, möglichst zwischen 38 bis 42 oder 48 bis 52.

c) Die Länge der ...

d) Die oberen ...

e) Die ...

f) Die ...

g) Die ...

h) Die ...

i) Die ...

j) Die ...

k) Die ...

l) Die ...

m) Die ...

n) Die ...

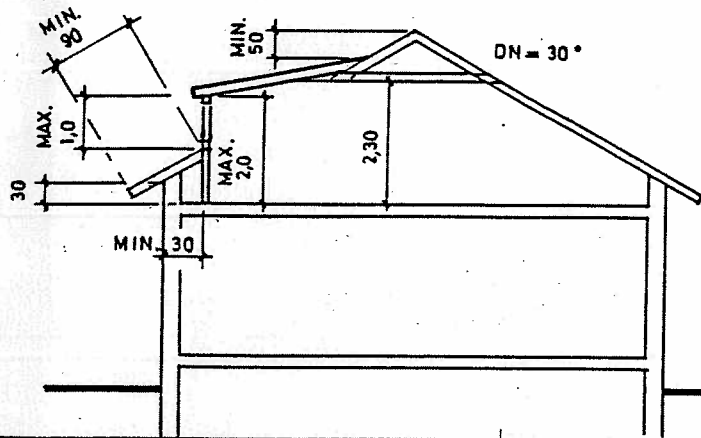
o) Die ...

p) Die ...

q) Die ...

BILDLICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

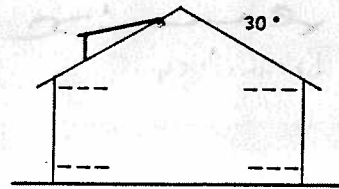
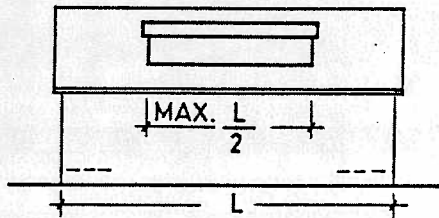
① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT



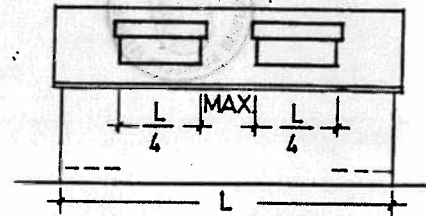
"Falkenstein I"

STAUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT

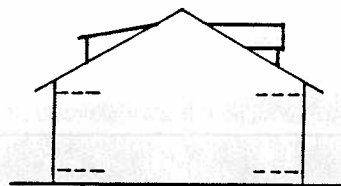
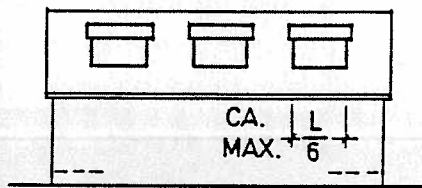
② SCHLEPPGAUBE



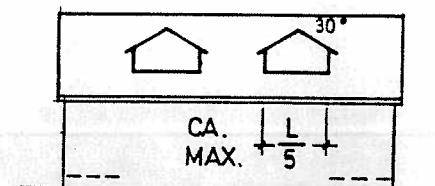
③ SCHLEPPGAUBEN



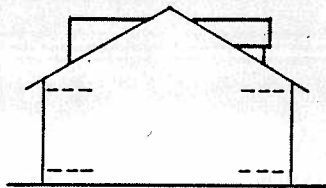
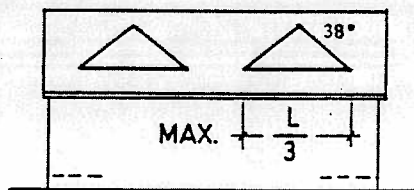
④ SCHLEPPGAUBEN



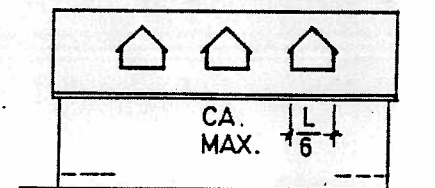
⑤ GIEBELGAUBEN



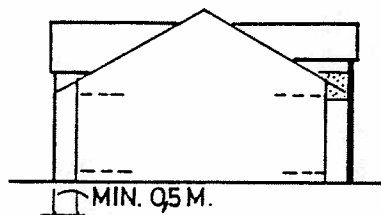
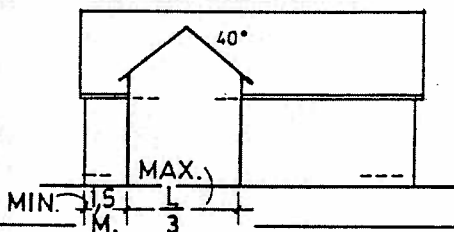
⑥ DREIECKSGAUBEN



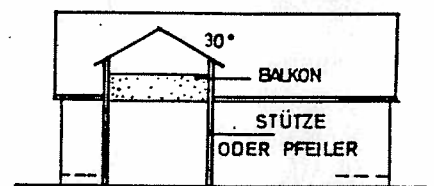
⑦ GIEBELGAUBEN



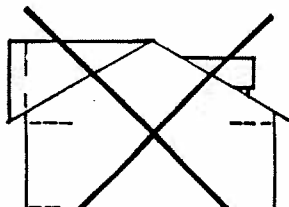
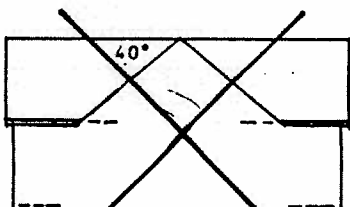
⑧ ZWERCHGIEBEL



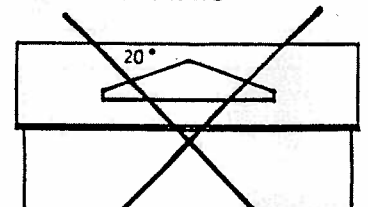
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



BILDICHE DARSTELLUNG
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
FÜR DACHGÄUBEN UND
DACHRÜBLEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

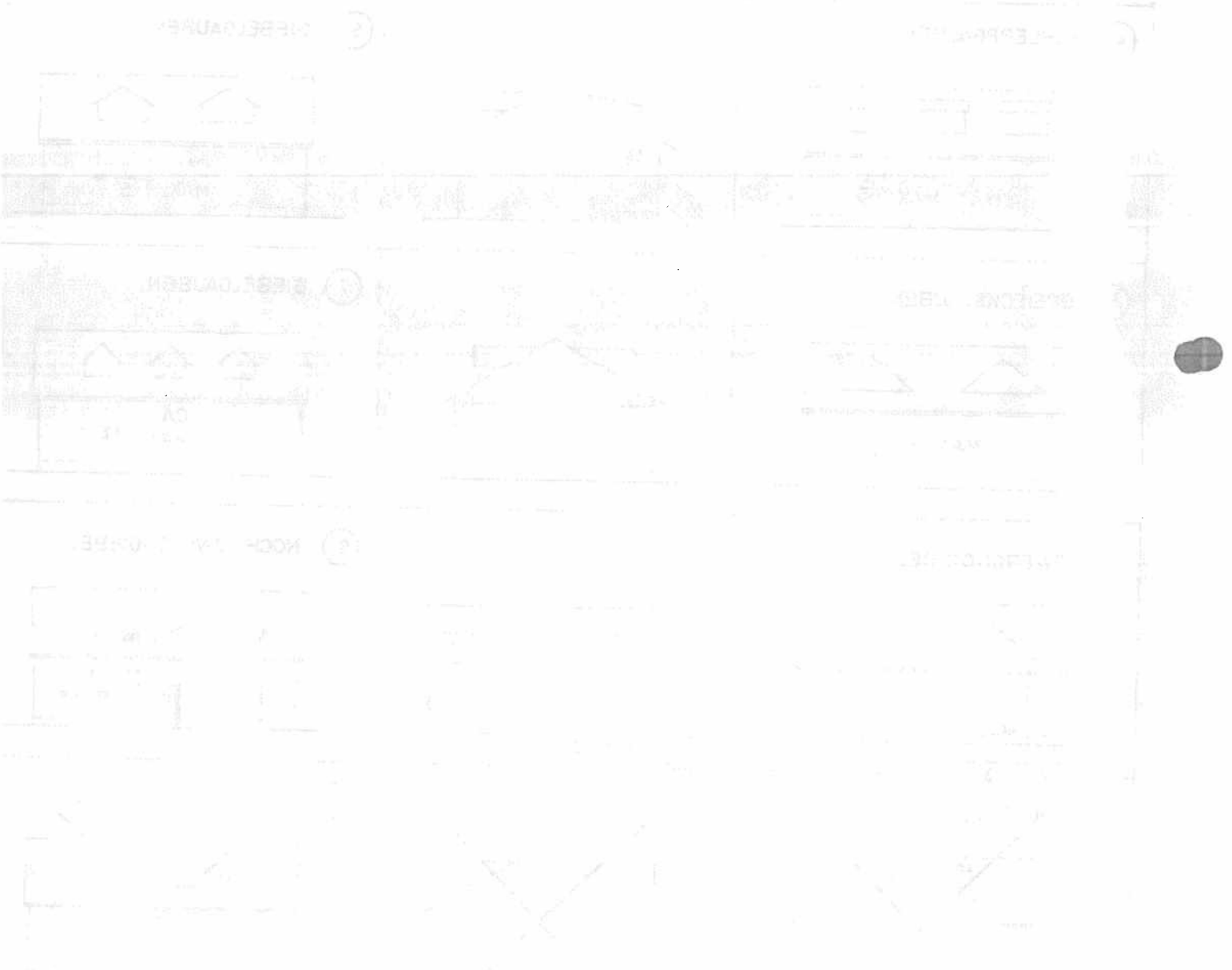


- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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



Reinic
Breunissen



Zur Errichtung der vorgeschriebenen Zahl der Einstellplätze können an Stelle der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengruppen oder Stellflächen Tiefgaragen errichtet werden.

§ 10

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken und lebende Zäune zulässig. Nach Möglichkeit ist jedoch auf die Abgrenzung der Grundstücke, besonders im Vorgartenbereich zu verzichten und eine einheitliche Grüngestaltung anzustreben.

§ 11

Entwässerung

Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz, entsprechend der Satzung "Über öffentliche Abwasseranlagen der Stadt Staufen" abzuleiten.

§ 12

Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

Staufen i.Br., den 25. 5. 70

Der Bürgermeister



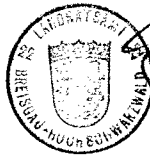
[Handwritten signature]
.....

Neufassung vom 16. Mai 1973

Die Änderung der Bebauungsvorschriften zum
Der Bebauungsplan der ~~Gemeinde~~ Stadt
Staufen

gewann „Falken Stein“ u. Teile des gewannes „Hofacker“
wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(ges. Bl. I S. 341) genehmigt.

Freiburg, den 21. JAN. 1974
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
in Vertretung



B. Müller

Begründung

zum Bebauungsplan im Gewann "Falkenstein" der Stadt Staufen
(Landkreis Müllheim / Schwarzwald).

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan ordnet die Erweiterung der Stadt Richtung Grunern. Die Planung bewegt sich im Rahmen des Flächennutzungsplan-Entwurfes und ist Bestandteil einer städtebaulichen Konzeption, die von der Stadt Staufen im Rahmen eines beschränkten Wettbewerbes für das gesamte Gebiet zwischen Kettelbrunner Straße und Grunerner Straße erarbeitet wurde.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung teils in offener, teils in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen

DM

Diese Kosten gliedern sich auf wie folgt:

a) Straßenbau	qm x DM	= DM
b) Abwasser	lfa x DM	= DM
c) Frischwasser	lfa x DM	= DM

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

Festlegung des besonderen Vorkaufrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

23. Jan. 1970

Landkreis Mülheim
Gemeinde Staufen i. Br.

S A T Z U N G

**Über Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne
"Falkenstein und Teile des Gewannes " Hofacker "**

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I. S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 13. Okt. 1971 die Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Falkenstein und Teile des Gewannes Hofacker " der am 1. Juli 1970 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

- 1) der Straßen- und Baulinienplan, festgestellt vom Landratsamt am 7. Juli 1970
- 2) Der Gestaltungsplan

§ 2

Inhalt der Änderung

- 1) Der Straßen- und Baulinienplan nach § 1 wird zeichnerisch

durch ein Deckblatt geändert nach Maßgabe der Begründung vom 22. Juli 1971

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

- 1) Begründung vom 23. Jan. 1970,
- 2) Begründung der Änderung vom 16. Juni 1971
- 3) Straßen- und Beulinienplan vom 13. März 1970,
in der Fassung vom 22. Juli 1971,
- 4) Gestaltungsplan vom 13. Juni 1970
in der Fassung vom 22. Juli 1971,
- 5) Bebauungsvorschriften vom 25. Mai 1970

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7813 Staufeu, den 13. Okt. 1971



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

A. Kündig

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes im Gewann " Falkenstein " (Bebauungsplan "Falkenstein I") der Stadtgemeinde Staufen

I. Allgemeines

Zur besseren Nutzung des Geländes für das Projekt der Bundeswehrbedienstetenwohnungen wurde in einem Teil des Geländes die Geschößzahl von 7 auf 8 erhöht. Diese Maßnahme ist städtebaulich unbedenklich. Die Änderung erstreckt sich auf das Grundstück Plan Nr. 7.

II. Art des Baugebietes und der Bauweise

Die Art des Baugebietes und der Bauweise wird beibehalten.

III. Kosten

Es entstehen keine Mehrkosten.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Keine Änderung.

7813 Staufen, den 22. Juli 1971



[Handwritten Signature]
(Graf von Helenthal)
Bürgermeister

Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald
Stadt : Staufen i. Br.

S a t z u n g

der Stadt Staufen i. Br. über Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Falkenstein" und Teile des Gewannes "Hofacker" (Bebauungsplan "Falkenstein I").

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl. S. 208) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat

am 16. Mai 1973
am

die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Falkenstein" und Teile des Gewannes "Hofacker" (Bebauungsplan "Falkenstein I") als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 25. Mai 1970.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 22. 12. 1972 wird der § 9 der Bebauungsvorschriften wie folgt neu gefaßt:

Garagen:

Pro Wohneinheit sind 1,4 Einstellplätze zu errichten (Garagen oder Stellplätze).

Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Dort, wo diese als Garagengruppen festgesetzt sind,

sind sie möglichst in einem Zuge zu errichten. In jedem Falle sind die Garagengruppen in einheitlichen Bauformen (Dachneigung, Firstrichtung, Gesimshöhe) und mit gleicher Behandlung der Außenflächen zu errichten.

Die Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen (0 - 3 Grad). Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

Zur Errichtung der vorgeschriebenen Zahl der Einstellplätze können an Stelle der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengruppen oder Stellflächen Tiefgaragen errichtet werden.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Einschließlich der unter § 2 nicht geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus

1. a) Begründung vom 23. 1. 1970
b) Begründung für die Änderung vom 22. 7. 1971;
c) Begründung für die Änderung vom 22.12. 1972.
2. "Zeichnerischer Teil" vom 7. 1. 1970, in der Fassung vom 22. 7. 1971;
3. Gestaltungsplan vom 7. 1. 1970, in der Fassung vom 22. 7. 1971;
4. Bebauungsvorschriften vom 25. 5. 1970, in der Fassung vom 16. Mai 1973 (Satzungsbeschluss)
5. Übersichtsplan vom 7. 1. 1970;
6. Geländeschnitte (M 1:200) vom 7. 1. 1970.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 16. Mai 1973



.....
Der Bürgermeister

Die Änderung der Bebauungsvorschriften zum
Bebauungsplan der Gemeinde ~~Hadt~~

~~Staufen~~

Gewanne „Falkenstein“ u. Teile des Gewannes „Hofacker“

wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(G. S. Bl. I S. 341) genehmigt.

Freiburg, den 21. JAN. 1974

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

in Vertretung



Bleuler

Die Genehmigung der vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in Freiburg am 21.1.74 geänderten Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan für die Gewanne "Falkenstein" und Teile des Gewannes "Hofacker" in Staufen i.Br. und der Bebauungsplan zusammen mit der Änderungssatzung und der Begründung zur Änderung wurde in der Zeit vom 7.2.74 bis 22.2.74 beim Bürgermeisteramt der Stadt Staufen öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung des geänderten Bebauungsplanes wurde durch eine Anzeige in der Bad. Zeitung vom 1.2.74 Nr. 27 - Ausgabe Freiburg-Land und Markgräfler Nachrichten - sowie durch Anschläge an den Verkündungstafeln des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald - Außenstelle Müllheim - und des Bürgermeisteramts Staufen i.Br. hingewiesen.

7840 Müllheim, den 6. 3. 1974

Zweckverband "Bauleitplanung"
von Gemeinden im Landkreis
Breisgau - Hochschwarzwald

Nassal

Nassal, Geschäftsführer

2. Änderung

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Falkenstein" und Teile des Gewannes "Hofacker" (Bebauungsplan "Falkenstein I") der Stadt Staufen i. Br.

I. Allgemeines

Eine unerwartet starke Motorisierung veranlaßte die Stadt Staufen, im Bebauungsplan "Falkenstein I" die Zahl der notwendigen Einstellplätze für KFZ (Garagen und Stellplätze) gegenüber der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Zahl auf 1,4 Stück pro Wohneinheit zu erhöhen. Dies soll dadurch erreicht werden, daß zusätzliche Stellplätze angelegt oder Garagen bzw. Tiefgaragen errichtet werden.

Freiburg i. Br., den Stadt Staufen, den ??:??:??



[Handwritten signature]

.....
Der Bürgermeister

S a t z u n g

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein I", Gemarkung Staufen.

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

hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 21. September 1988 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein I" als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Die "Bebauungsvorschriften" vom 25.05.1970 in der Neufassung vom 16.05.1973, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 21.01.1974.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.06.1988 werden die Bebauungsvorschriften durch folgende Neufassung des § 9, Satz 5 wie folgt ersetzt:

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

§ 3

Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

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

A. Bestandteile

1. "Zeichnerischer Teil" (M1:500), zuletzt geändert mit Beschluß vom 19.10.1971, genehmigt durch das Landratsamt Müllheim am 21.10.1971 (Anlg. 1, 1 Blatt)
2. "Bebauungsvorschriften" vom 25.05.1970, Neufassung vom 16.05.1973 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988 (Anlg. 2, Blatt 1-4)

B. Beifügungen

1. "Begründung", 1. Änderung v. 22.07.1971 (Anlg. 3, 1 Blatt)
2. "Begründung" zur Änderung v. 15.06.1988 (Anlg. 4, 1 Blatt)
3. "Straßen- u. Baulinienplan" v. 25.05.1970 (Anlg. 5, 1 Blatt)

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| 4. "Gestaltungsplan" | v. 22.07.1971 (Anlg. 6, 1 Blatt) |
| 5. "Schnitte" | v. 07.01.1970 (Anlg. 7, 4 Blatt) |
| 6. "Übersichtsplan" | v. 07.01.1970 (Anlg. 8, 1 Blatt) |

**§ 4
Ordnungswidrigkeiten**

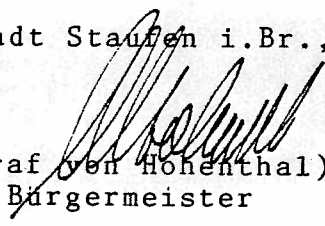
Ordnungswidrig in Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 5
Inkrafttreten**

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

21. September 1988

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

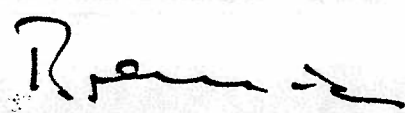

(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister



- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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




Brenneisen

Aktenvermerk:

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

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

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

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 26.01.1989 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 17.03.1989

i.A.
(Pfeiffer)
Stadtbauamt Staufen



§ 7

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen nach § 2 Abs. 2 LBO, auch soweit sie nach § 89 LBO genehmigungs- und anzeigefrei wären, als Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNutzVO nicht zulässig.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Stadt Staufen entsprechend den beigefügten Geländeschnitten festzulegen.
2. Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern ist eine Dachneigung zwischen 25 und 28° zulässig.
3. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
4. Dachaufbauten und Gaupen sind nicht zulässig.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufträgen zu behandeln.

§ 9

Garagen

Pro Wohneinheit sind 1,4 Einstellplätze zu errichten (Garagen oder Stellplätze).

Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Dort, wo diese als Garagengruppen festgesetzt sind, sind sie möglichst in einem Zuge zu errichten. In jedem Falle sind die Garagengruppen in einheitlichen Bauformen (Dachneigung, Firstrichtung, Gesimshöhe) und mit gleicher Behandlung der Außenflächen zu errichten.

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

— Angewandt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 04. Jan 1989
Landratsamt Ereisgau-Hochschwarzwald



Rennelt
Brennelt

B e g r ü n d u n g

3. Änderung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein I" der Stadt Staufen, Gemarkung Staufen.

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

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

In dem bisher genehmigten Bebauungsplan ist in § 9 Satz 5 der Bebauungsvorschriften eine sogenannte "Flachdachregelung" für Garagen enthalten, d.h., daß Garagen ohne dem notwendigen Grenzabstand max. 2,5 mtr. hoch sein dürfen; gemäß der "alten" LBO konnte somit keine andere Dachform, als Flachdach zugelassen werden.

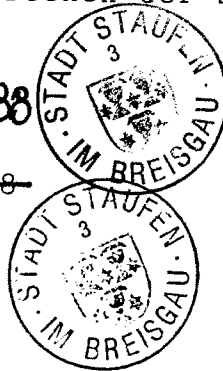
Nachdem nach der jetzt gültigen Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nunmehr Grenzgaragen unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamthöhe von 4,0 mtr. und eine mittlere Höhe von 3,0 mtr. haben können, paßt sich die Stadt Staufen aus städtebaulichen Erwägungen dieser Entwicklung an und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

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

21.09.1988

Stadt Staufen i.Br.
Staufen, den ~~14.10.1988~~

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



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

(Pfeiffer)

- Angeordnet -
gem. § 11 BauGB

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



Brennelser

Satzung

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

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBL I S. 132), jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 4 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung".

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

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 25.05.1970 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 8 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 4 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1) Geänderte Bauvorschriften vom 23.09.1992
- 2) Begründung vom 03.12.1991

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

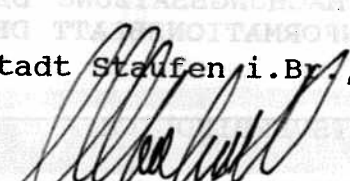
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den 23. September 1992



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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

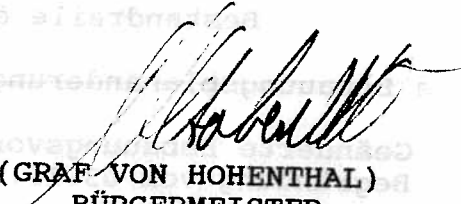



Breuneisen

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER ÄNDERUNG, EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS, MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT STAUFEN ÜBEREINSTIMMT.

AUSGEFERTIGT, DEN 10.02.1993




(GRAF VON HOHENTHAL)
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

DIE ÄNDERUNG WURDE DEM LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD AM 06.11.1992 ZUR ANZEIGE VORGELEGT.

MIT VERFÜGUNG VOM 20.01.1993, AZ. 41-621.41 WURDE MITGETEILT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE EINE VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2 BAUGB RECHTFERTIGEN WÜRDEN, NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

DIE ANZEIGE WURDE ENTSPRECHEND DER BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DER STADT STAUFEN AM 11.02.1993 IM AMTS- UND INFORMATIONSBLETT DER STADT STAUFEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993



I.A. 
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN



H. Ludwig

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein I",
der Gemarkung Staufen.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs und der zwischenzeitlich baurechtlichen Erleichterungen und Förderungsmöglichkeiten der kurzfristigen Aktivierung zusätzlichen Wohnraums, sollen damit gerade die Eigentümer bzw. Bauherren nachdrücklich zum Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken ermuntert werden.

Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung der Dachgeschosse nicht zu.

Nachdem die Stadt Staufen grundsätzlich dem Ausbau bereits vorhandener und bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räume positiv gegenübersteht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Erleichterungen zum nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen bzw. der Einbau von Dachgauben und Dachaufbauten geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann es möglich sein, daß eine Überschreitung der zulässigen Geschosßfläche gegeben ist. Deshalb sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Stadt Staufen i.Br., den 23. September 1992

[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991

[Handwritten Signature]
(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

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



[Handwritten Signature]
Breunneisen

STADT STAUFEN

Bebauungsplan "Falkenstein I"

-- Fassung der 5. Änderung --

Inhalt:

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 1. | Satzung vom 25.05.1970 | |
| 2. | Satzung über die 1. Änderung vom 13.10.1971 | |
| 3. | Satzung über die 2. Änderung vom 16.05.1973 | |
| 4. | Satzung über die 3. Änderung vom 21.09.1988 | |
| 5. | Satzung über die 4. Änderung vom 23.09.1992 | |
| 6. | Satzung über die 5. Änderung vom 20.10.1993 | |
| 7. | Zeichnerischer Teil (M 1:500) i. d. F. der 5. Änderung | Anlage 1, 1 Blatt |
| 8. | Bebauungsvorschriften i. d. F. der 5. Änderung | Anlage 2, Bl. 1-4 |
| 9. | Begründung | Anlage 3, 1 Blatt |
| 10. | Begründung zur 1. Änderung | Anlage 4, 1 Blatt |
| 11. | Begründung zur 2. Änderung | Anlage 5, 1 Blatt |
| 12. | Begründung zur 3. Änderung | Anlage 6, 1 Blatt |
| 13. | Begründung zur 4. Änderung | Anlage 7, 1 Blatt |
| 14. | Begründung zur 5. Änderung | Anlage 8, Bl. 1-2 |
| 15. | Gestaltungsplan (M 1:500) i. d. F. der 5. Änderung | Anlage 9, 1 Blatt |
| 16. | Schnitte A-A -- C-C | Anlage 10, Bl. 1-4 |
| 17. | Übersichtsplan (M 1: 5000) | Anlage 11, 1 Blatt |

SATZUNG

der Stadt Staufen i. Br. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein I", Gemarkung Staufen.

Der Gemeinderat hat am 20.10.1993 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein I", Gemarkung Staufen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93 (BGBl. I. S. 446)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGL I S. 132), jedoch nur für den räumlichen Bereich der 5. Änderung.

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

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil" (M 1:500) vom 07.01.1970, genehmigt vom Landratsamt Müllheim/Schwarzwald am 05.06.1970 i. d. F. der 1. Änderung
2. der "Gestaltungsplan" (M 1:500) vom 07.01.1970, i. d. F. der 1. Änderung
3. die Bebauungsvorschriften vom 25.05.1970, i. d. F. der 4. Änderung

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 05.05.1993 werden:

1. der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt ergänzt.
2. der "Gestaltungsplan" durch ein Deckblatt ergänzt.

3. In § 9 der Bebauungsvorschriften wird nach ".....Tiefgaragen errichtet werden" angefügt:
 "Die Gemeinschaftstiefgarage wird auf dem Grundstück Flst. Nr. 2747 verbindlich vorgeschrieben. Lediglich die Lage (innerhalb der Baugrenze KG) und die Anzahl der Einstellplätze ist unverbindlich..

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche der Tiefgarage nicht in Anrechnung zu bringen (vgl. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO 1990).

§ 4 Abs. 1 Buchstabe b erhält folgenden Hinweis:
 "Bezüglich Anrechnung der Grundfläche von Tiefgaragen auf Flst. Nr. 2747 siehe § 9 Bebauungsvorschriften!"

§ 3

Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

A Bestandteile:

1. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500) i.d.F. der 5. Änderung vom 20.10.93 Anlage 1, 1 Blatt
2. Bebauungsvorschriften i. d. F. der 5. Änderung Anlage 2, Bl. 1-4

B Beifügungen:

3. Begründung vom 23.01.1970 Anlage 3, 1 Blatt
4. Begründung zur 1. Änderung vom 22.07.1971 Anlage 4, 1 Blatt
5. Begründung zur 2. Änderung vom 22.12.1972 Anlage 5, 1 Blatt
6. Begründung zur 3. Änderung vom 15.06.1988 Anlage 6, 1 Blatt
7. Begründung zur 4. Änderung vom 23.09.1992 Anlage 7, 1 Blatt
8. Begründung zur 5. Änderung vom 20.10.1993 Anlage 8, Bl. 1-2
9. Gestaltungsplan (M 1:500) i.d.F. der 5. Änderung vom 05.05.1993 Anlage 9, 1 Blatt
10. Schnitte A-A -- C-C vom 07.01.1970 Anlage 10, Bl. 1-4
11. Übersichtsplan (M 1: 5000) vom 07.01.1970 Anlage 11, 1 Blatt

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i. Br., den 20.10.1993

(Graf von Hohenenthal)



– Angezeigt –
 gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 27. JAN. 1994
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breunissen

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Änderung, einschließlich der textlichen Festsetzungen, unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen übereinstimmt.

ausgefertigt, den 05. Mai 1994




(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 16.11.1993 zur Anzeige vorgelegt.

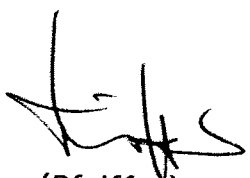
Mit Verfügung vom 27.01.1994, Az.: 41-621.41 wurde mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

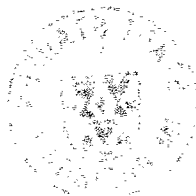
Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen am 05. Mai 1994 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde damit am 05. Mai 1994 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 05. Mai 1994

i.A.


(Pfeiffer)
Stadtbauamt Staufen



Bebauungsplan "Falkenstein I"

Begründung zur 5. Änderung

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahre 1970 zielte der Schwerpunkt auf die (Hochhaus-) Anlage für Bundeswehrbedienstetenwohnungen. Die städtebauliche Planung hierfür war aus einem Gutachterwettbewerb hervorgegangen, der großräumig den Bereich im Westen der Altstadt Staufen, zwischen Wettelbrunner Straße und Grunerner Straße, untersuchte. Aufgenommen in den 1. Planabschnitt war die genannte Wohnanlage und der Übergangsbereich im "Spitz" zwischen Wettelbrunner Straße und der Kleinbahnlinie nach Grunern. Dort wurde ein bestehendes Einfamilienhausanwesen mit großem Umschwung erfaßt und der Bereich zwischen dem vorhandenen Bestand auf dem Grundstück Flst.Nr. 2074 und der Schwarzwaldstraße mit drei Baufenstern für eine ähnliche Ein- bis Zweifamilienhausbebauung (maximal zwei Vollgeschosse) überplant.

Die Bodenordnung in diesem Bereich wurde mit vollzogen.

Seitens des Eigentümers des Grundstücks Flst.Nr. 2747 (Eckgrundstück an der Wettelbrunner Straße/Schwarzwaldstraße) besteht nun der Wunsch nach einer intensiveren baulichen Nutzung.

Der Gemeinderat hat diesen privaten Belang des Grundstückseigentümers geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt. Hierbei war sich der Gemeinderat der rechtlichen Problematik der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für eine kleine Zahl von Grundstücken oder nur für ein einziges Bauvorhaben bewußt,

*- BVerwG, Beschluß vom 06.11.1968, 4 B 47.68, Buchholz 406.11
§ 8 BBauG Nr. 1 = BRS 22 Nr. 1; OVG Saarland, Urteil vom 27.09.1965, BRS 16 Nr. 6; OVG Saarland, Urteil vom 17.10.1969, BRS 22 Nr. 5; zuletzt: BVerwG, Beschluß vom 23.06.1992, 4 B 55/92 -*

die darin liegt, daß auch ein solcher Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung bestimmt sein muß, daß insbes. dem Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, sowohl im Abwägungsvorgang als auch im Abwägungsergebnis Rechnung zu tragen ist.

Unter diesen Voraussetzungen ist allein der Umstand, daß ein Bebauungsplan bzw. die Änderung eines Bebauungsplans nur ein einziges Grundstück erfaßt, kein Indiz dafür, daß hinter der Festsetzung in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept der Gemeinde steht.

BVerwG, Beschluß vom 23.06.1992, 4 B 55/92.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander hat sich der Gemeinderat zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung entschlossen.

Für die - im Verhältnis zum ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1970 - intensivere bauliche Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 2747 (Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3, Erhöhung der GFZ auf 1,1, Erweiterung des Baufensters auf 16,5 m x 16,5 m, Einplanung einer Tiefgarage innerhalb der Baugrenzen KG) sprechen nicht nur private, sondern auch öffentliche Belange, welche die Bebauungsplanänderung rechtfertigen. Diese liegen in der allseits geforderten "Nachverdichtung" innerstädtischer Bereiche sowie in der Planung flächensparender Bau- und Wohnformen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ermöglicht. Dies kommt einem dringenden Wohnbedarf entgegen, der auch im Stadtgebiet Staufen besteht. Es liegen zahlreiche Anfragen aus der Bevölkerung nach Wohnungen im Geschößwohnungsbau vor.

Die geplante höhere Bebauung (bis zu drei zulässigen Vollgeschossen) ist auch geeignet, zwischen der noch höheren Bebauung im Bereich der Bundeswehrbedienstetenwohnungen und der übrigen angrenzenden niedrigeren Bebauung sowie der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wettelbrunner Straße gestalterisch zu vermitteln. Das Grundstück Flst.Nr. 2747 mit seiner relativ exponierten Innerortslage (Ecke Wettelbrunner Straße / Schwarzwaldstraße) bietet sich somit für eine städtebauliche "Nachverdichtung" geradezu an, die auch im öffentlichen Interesse liegt.

Die Unterbauung durch die geplante Gemeinschaftstiefgarage wurde mit separaten Baugrenzen für das KG erfaßt. Die Tiefgarage wird verbindlich vorgeschrieben, da es den öffentlichen Belangen entspricht, bei einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche der Tiefgarage nicht in Anrechnung zu bringen (vgl. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO 1990).

Bei der 5. Bebauungsplanänderung wurde darauf verzichtet, die letzte Fassung der BauNVO (BauNVO 1990) auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Jahre 1970 zu erstrecken, weil hierfür detailliertere Untersuchungen und sicherlich auch die Beteiligung der Betroffenen in erhöhtem Maße notwendig gewesen wäre. Es wird davon ausgegangen, daß die Gestaltungsvorschriften auf das Neubauprojekt Anwendung finden (können). So kann sich die Planänderung auf Deckblätter im zeichnerischen Teil und im Gestaltungsplan des Bebauungsplans beschränken.

Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegung oder Erschließung) seitens der Gemeinde sind nicht notwendig.

Somit entstehen der Stadt Staufen durch die 5. Bebauungsplanänderung auch keine ins Gewicht fallende Kosten.

Stadt Staufen, den 20.10.1993




(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister

ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen

Prof. Dr. Bender und Partner, Schreiben vom 14.10.93, RP/kn

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 27. JAN. 1994
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



