

## SATZUNG

### der Stadt Staufen über die Bebauungsplanänderung und Neufassung „Brühl I“

Der Gemeinderat hat am 15.12.1999 den Bebauungsplan für das Gebiet "Brühl I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997(GBl. S. 521).

#### § 1

#### Gegenstand der Planänderung und Plan-Neufassung

Gegenstand der Planänderung und Plan-Neufassung ist der Bebauungsplan „Brühl“ (Neufassung) mit Rechtskraft vom 26. Januar 1989. Der Bebauungsplan „Brühl“ aus dem Jahr 1976 besitzt weiterhin Gültigkeit.

#### § 2

#### Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- (1) Zeichnerischer Teil, M 1:500

vom 15.12.1999

(2) Textteil - Bebauungsvorschriften vom 15.12.1999

Beigefügt ist:

- (1) Begründung vom 15.12.1999
- (2) Lageplan im M 1: 5000 vom Juni 1999
- (3) Pflanzplan vom 28.04.1988
- (4) Verordnung über die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser vom 20.01.1999

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Zugleich wird der Bebauungsplan „Brühl“ (Neufassung) in seiner Rechtskraft von 1986 durch den Bebauungsplan „Brühl I“ aufgehoben.

Staufen, den 15.12.1999


Der Bürgermeister  
(Graf von Hohenthal)

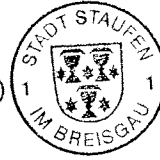


### Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Brühl I" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.12.1999 überein.

Staufen i.Br., den 10.01.2000

  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



### Aktenvermerk über die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Brühl I" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.01.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 14.01.2000


  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



### Verfahrensvermerk

1. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.12.1998.  
Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 14.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes u. Beschluß zur Offenlage in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 21.07.1999.
3. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.08.1999 bis einschl. 21.09.1999.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 12.08.1999 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluß in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 15.12.1999.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 13.01.2000 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 14.01.2000

  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 9

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende **textliche Festsetzungen:**

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

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

##### 1.1.1 **Einschränkungen und Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen und Ausnahmen** (§1(5 bis 7) BauNVO)

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen nur ausnahmsweise sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

##### 1.1.2 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP,ST) zulässig.

Carports sind definiert als mindestens dreiseitig offene, überdachte Stellplätze.

1.1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA2, WA3) sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den speziell ausgewiesenen Garagenstandorten (CP,GA) zulässig.

Carports sind definiert als mindestens dreiseitig offene, überdachte Stellplätze.

##### 1.1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.3.2 Die Höhe der Nebenanlagen darf in allen Baugebieten (WA1, WA2,WA3) die Höhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 9

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

#### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

##### **1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt:**

- 6,00 m bei 2 Vollgeschossen (II) im WA 1 Gebiet
- 5,0 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im WA 2 Gebiet
- 5,40 m bei 1 Vollgeschoß (I) im WA 3 Gebiet

Die Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters.

##### **1.2.1.2 Im WA 1 und WA2 Gebiet wird eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m, gemessen ab Gehweg-, bzw. Straßenoberkante festgesetzt.**

##### **1.2.1.3 Im WA 3 Gebiet wird eine maximale Sockelhöhe von 0,90 m, gemessen ab Gehweg-, bzw. Straßenoberkante festgesetzt.**

#### **1.2.2 Garagen in Vollgeschossen**

##### **1.2.2.1 Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Grund-, und Geschoßfläche unberücksichtigt.**

### **1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

#### **1.3.1 Die Zahl der Wohnungen wird im gesamten WA Gebiet für Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser auf 1 Wohnung pro Gebäudeeinheit und für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.**

### **1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)**

#### **1.4.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Straßenoberkante, von Sichthindernissen und sichtbehindertem Bewuchs frei gehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig, dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder andere Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.**

### **1.5 Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

#### **1.5.1 Die neue Erschließungsstraße muß von der Staufener Straße ausgehend dem natürlichen Geländegefälle folgen und darf nicht höher als die Staufener Straße über dem natürlichen Gelände liegen.**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 9

- 1.6 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nrn. 10,16 und 20 BauGB)
- 1.6.1 Im Gewässerschutzstreifen entlang des Eschbaches dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B.. auch Lagerung) unzulässig.
- 1.6.2 Bei der baulichen Ausführung von Oberflächenwasser-Einleitungen in den Tunseler Eschbach sind nachhaltige Veränderungen des naturnahen Böschungs- und Uferbereiches zu unterlassen. Zu unterlassen ist insbesondere die Verwendung toter Baustoffe wie Stein oder Beton bei der Rohrsicherung. Die zu verlegende Rohrleitung darf im Böschungsbereich nicht weiter als 10 cm in das Gerinne hineinreichen und ist entsprechend dem Pflanzplan ( Anlage zum Bebauungsplan) zu umpflanzen.
- HINWEIS: Eine Einleitung im rechten Winkel zur oder entgegen der Strömungsrichtung des Tunseler Eschbachs sollte vermieden werden.
- 1.7 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9(1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau an der Mitte des Baufensters gemessen nicht überschreiten.
- 1.8 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 22,23 BauNVO)
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch Bauteile wie Balkone und Erker als Ausnahme zulässig.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten als Ausnahme zulässig.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die, die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierten Baugrenzen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist und die eine Wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 1.9 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9(1) Nr.20 und Nrn. 25a, b BauGB)
- 1.9.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein einheimischer, hochstämmiger Obst-, oder Laubbaum zu pflanzen.
- Artenempfehlung:
- Bäume: Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*).

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 9

- 1.9.2 Auf der mit F gekennzeichneten Fläche entlang des Entwässerungsgrabens zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend dem Pflanzplan (s. Anhang) zu pflanzen.
- Artenempfehlung:
- Weiden (*Salix alba*, *Salix purpurea*, *Salix rosmarinifolia*, *Salix viminalis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 1.9.3 Auf den mit Pflanzgeboten für Bäume gekennzeichneten Standorten entlang der Erschließungsstraße und Platzbereich sind einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- Artenempfehlung:
- Spitzahorn (*Acer platanoides* „Globosum“), Speierling (*Sorbus domestica*); Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Rotdorn (*Crateagus laevigata* „Pauls Scarlet“)
- 1.9.4 Die Pflanzung von Nadelholzgewächsen (mit Ausnahme von Eiben) und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.
- 1.9.5 Fensterlose Mauern an Carports, (Müll-)Containern und sonstige Einhausungen für Müllbehälter sind durch Rankgerüste zu begrünen oder mit Hecken abzapflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.9.6 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in Zisternen bzw. Bodenmulden mit Überlauf in den Tunseler Eschbach oder in die Regenwasserkanalisation).
- Die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sind einzuhalten (s. Anhang)
- Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV- Arbeitsblatt zu bemessen (s. Anhang).
- Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 1.9.7 Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen. Dies gilt für Stellplätze und Hofflächen nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- 1.9.8 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen, Zier- oder Nutzgärten anzulegen.
- 1.9.9 Auf der als Platz ausgebildeten öffentlichen Verkehrsfläche im Zentrum des Gebiets ist das hier festgesetzte Pflanzgebot durch Pflanzung von Feldahorn (*Acer campestre*) zu realisieren.

- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- 2.1 **Dächer** (§ 74(1) Nr.1 LBO)
- 2.1.1 Die Dächer der Haupt-, und Nebengebäude im WA 1 und WA 2 Gebiet sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° (WA 2) bzw. 30 – 38° (WA 1) auszubilden. Die Dächer im WA 3 Gebiet sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 48° auszubilden.
- 2.1.2 Die Eindeckung der Dächer muß in gedeckten naturroten bis braunen oder grauen Farbtönen erfolgen. Glänzende Materialien sowie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Hausgruppen und Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 2.2 **Dachaufbauten** (§ 74(1) Nr.1 LBO)
- 2.2.1 Dachaufbauten sowie Dachfenster sind dem Hauptdach unterzuordnen. Ihre Länge darf 2/3 der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten. Negativgauben sind prinzipiell unzulässig.
- 2.2.2 Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zu den Ortgängen muß mind. 1,50m, gemessen jeweils von der Außenkante Dach bis Außenkante Dach bzw. Dacheinschnitt betragen.
- 2.2.3 Der Anschnitt von Dachaufbauten- und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.
- 2.3 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§ 74(1) Nr.1 LBO)
- 2.3.1 Carports sind mindestens dreiseitig offen zu erstellen. Die Dächer sind bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 0-10° zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 5 cm betragen.
- 2.3.2 Nebengebäude und Garagen sind mit einer dem Hauptdach entsprechenden Dachneigung, Form und Eindeckung zu versehen oder bei einer Neigung von 0-10° zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 5 cm betragen.
- 2.3.3 Zum Siedlungsrand orientierte Wände von Garagenflächen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen.
- 2.4 **Außenantennen** (§ 74(1) Nr.4 LBO)
- 2.4.1 Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 6 von 9

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1) Nr.5 LBO)**

2.5.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **2.6 Einfriedigungen (§ 74(1)Nr. 3 LBO)**

2.6.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Sockeln und Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

2.6.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

### **2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)**

2.7.1 In den WA Gebieten sind für Wohnungen bis zu 35 qm ein Stellplatz, für Wohnungen ab 35 qm 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Staufen wird verwiesen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Fernmeldetechnische Versorgung**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger 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.

### **3.2 Bodenfunde**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3.3 Grundstücksentwässerung**

3.3.1 Regenwasser von Dachflächen soll im Bereich der Grundstücke schadlos über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen mit Überläufen in den Tunseler Eschbach oder in die Regenwasserkanalisation gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 9

3.3.2 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 1.9.7 festgesetzt, daß Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

### **3.4 Bodenschutz**

3.4.1 Das Plangebiet befindet sich in einem durch historischen Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Schwermetallgehalte sollte der Boden im Bereich möglicher Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten aus Gründen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3.4.2 Die folgenden Bestimmungen der Wasserwirtschaftsbehörde sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.4.2 Allgemeine Bestimmungen**

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

3.4.2.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

#### **3.4.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.4.3.1 Schwermetallbelasteter Bodenaushub ist auf den Grundstücken separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen anderweitig verwendet werden (siehe Punkte 3.5.1.1 und 3.5.1.2)

3.4.3.3 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 Ober-

flächenwasser gewährleistet sind.

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

### 3.5 Abfallentsorgung

#### 3.5.1 **Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

- 3.5.1.1 Belasteter Boden ist auf den Grundstücken separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

- 3.5.1.2 Überschußmassen aus diesen Schichten sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung anderorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden.

### 3.6 Stromversorgung

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet werden mittels Erdkabel ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von seiten der Stadt die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Gebiet wird im Auftrag der Stadt vom Badenwerk eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Stadt festgelegt.

### 3.7 Geologie

Unter vermutlich eher geringmächtigen Auesedimenten (Auenlehm) sind Talschotter als Baugrund zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhalten einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Hinsichtlich der geplanten Versickerung von Regenwasser über die belebte Bodenschicht bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Die Mächtigkeit der quartären Kiese und Sande beträgt im Bereich des Plangebietes ca. 15 m. Davon sind die oberen 5 bis 8 m hoch durchlässig. Darunter folgen geringer durchlässige Schotter. Der Festgesteinsuntergrund besteht aus mesozoischen Sedimenten.

Grundsätzlich ist bei der eventuell geplanten Anlage von Erdwärmesonden darauf zu achten, daß durch eine Suspensionsabdichtung des Bohrlochringraumes eine hydraulische Verbindung zwischen dem Kiesgrundwasserleiter und dem unterlagernden Festgestein sowie zwischen den Klüften im Festgestein ausgeschlossen ist. Dabei wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der möglicherweise vorhandenen Klüfte mit

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 9 von 9

technischen Schwierigkeiten bei der Verpressung zu rechnen ist.

3.7 **Emissionen**

Bei der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Hinblick auf zukünftige Bewohner des Gebiets mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen.

Staufen, den 15.12.1999

  
Graf von Hohental  
Bürgermeister



Der Planverfasser

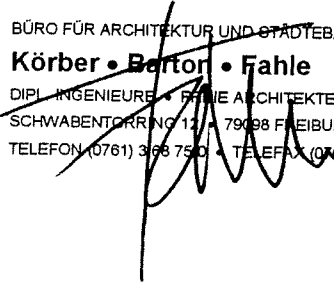
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL. INGENIEURE • FRIEDLICHE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17



## BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 10

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit Beschluß vom 5. Mai 1976 hat die Stadt Staufen den Bebauungsplan „Brühl“ aufgestellt, welcher am 07. August 1976 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan sah ursprünglich insgesamt 12 Baugrundstücke für eine Musterhaussiedlung eines ortsansässigen Unternehmens vor. Um für die Zweckbestimmung als Musterhaussiedlung eine größere Auswahl anbieten zu können sollten die Häuser als Bungalow-Typen mit flachgeneigtem Dach oder 1,5-geschossig mit Steildach gebaut werden.

In der folgenden Zeit hatte sich herausgestellt, daß die ursprünglich festgesetzte Dachneigung von 48° bis 52° zu eng gefaßt war. Um dem Wunsch des Eigentümers nach mehr Spielraum bezüglich der Dachneigung nachzukommen, wurde im Deckblattverfahren eine Planänderung durchgeführt. Diese Planänderung wurde am 21. Dez. 1977 rechtskräftig.

Mit der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes, welcher am 21. September 1988 aufgestellt wurde und am 26. Januar 1989 zur Rechtskraft gelangte, sollte die Voraussetzung für eine gewünschte Erweiterung des vorhandenen Ausstellungshausbestandes zum geplanten Ortsrand im Norden geschaffen werden.

In der Folgezeit sollten angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs und der baurechtlichen Erleichterungen und Fördermöglichkeiten der kurzfristigen Aktivierung von Wohnraum Eigentümer bzw. Bauherren ermuntert werden, Dachgeschosse für eine Wohnnutzung auszubauen. Da die Bebauungsvorschriften des bestehenden Bebauungsplanes den Ausbau von Dachgeschossen nicht zuließen, sollte dieser durch entsprechende Modifikationen der Vorschriften ermöglicht werden. In einer Änderung des Bebauungsplanes, der am 11. Februar 1993 zur Rechtskraft gelangte, wurde dem gewünschten Ausbau von Dachgeschossen Rechnung getragen.

Momentan liegt ein Bauwunsch vor, dessen Beurteilung erneut rechtliche Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat. Der Bauantragssteller beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes Flst. Nr. 1162 ein zusätzliches Gebäude zu erstellen. Desweiteren hat sich herausgestellt, daß eine vermehrte Nachfrage an Doppelhausgrundstücken besteht. Im aktuellen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der Baufenster und die vorgegebenen Firstrichtungen lassen jedoch kaum eine sinnvolle Grundstücksnutzung bei der gegebenen Aufteilung der Grundstücke für eine gewünschte Doppelhausbebauung zu.

Die noch liegende alte Wasserentsorgung erzwang aufgrund der Lage hohe Sockelgeschosse. Mit der weiteren Erschließung des Gebietes besteht die Möglichkeit die Wasserentsorgung über das geplante Gebiet Brühl II in die Dorfstraße zu entwässern. Dadurch entsteht ein gestalterischer Vorteil der geplanten Bebauung durch die Reduzierung der Höhe der Sockelgeschosse und die damit verbundene Reduzierung der Gebäudehöhen vor allem am zukünftigen Ortsrand von Grunern.

Zur Sicherung einer geordneten, zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung sowie zur Rechtsklarheit ist es aus oben genannten Gründen dringend erforderlich, die

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zu fassen. Durch die Änderung wird der bestehende Bebauungsplan „Brühl“ (Neufassung) in seiner Rechtskraft von 1986 durch den Bebauungsplan „Brühl I“ aufgehoben.

### 1.2 Lage, Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Brühl I“ liegt in räumlicher Nähe zum Ortskern von Grunern und bildet zugleich den aktuellen baulichen Siedlungsabschluß im Norden zum Eschbach bzw. der Offenen Landschaft.

Es grenzt im Westen an das geplante Baugebiet „Brühl II“ und im Norden an offene Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen, im Süden und Osten an das in Teilen bereits bebaute Wohngebiet „Brühl“. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet ist im Osten zur Staufener Straße mit Einfamilienhäusern (ehem. Musterhäuser) weitgehend bebaut. Die Flächen im Süden und Westen sind derzeit Wiesenflächen.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staufen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend soll für das Plangebiet weiterhin die Gebietsart WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Plangebiets entsprechen damit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der gesamte Planbereich kann somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans als entwickelt betrachtet werden.

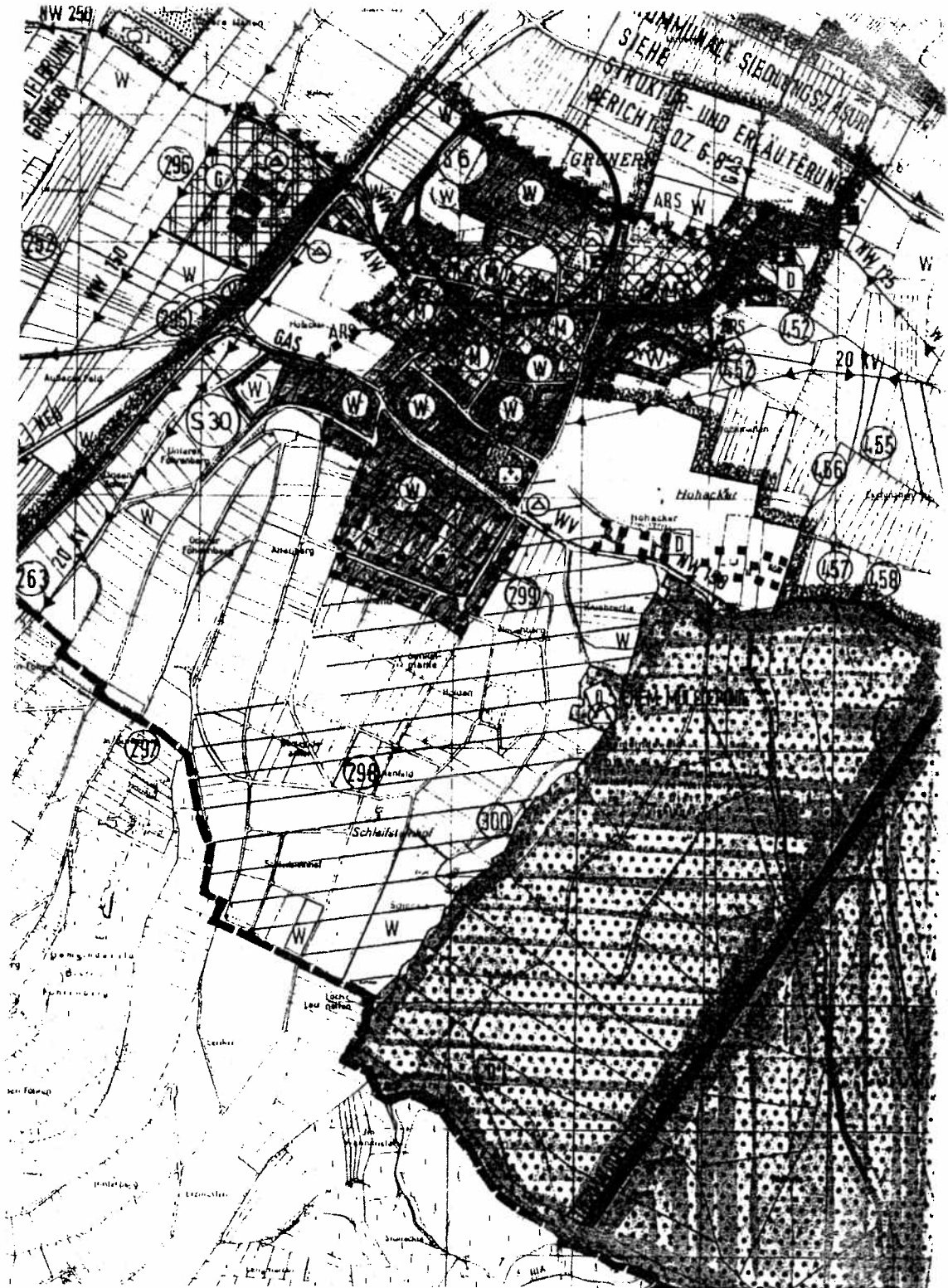
BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 10

1.3.1 Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab

1:5.000



#### 1.4 Verfahrensablauf:

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 16.12.1998 den Beschluß zur Planänderung und Neufassung gefaßt, den Entwurf nach ausführlich diskutierten städtebaulichen und ökologischen Kriterien gebilligt und die Einleitung des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 (1) und § 4 (1) beschlossen. Desweiteren wurde beschlossen dem Planungsbüro Körber Barton Fahle die Durchführung des Verfahrens nach § 4b BauGB zu übertragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung hat am 26.05.1999 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden. Zwischen dem 23.4.99 und dem 25.05.99 fand die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Gemeinderat hat nach Vorberatung im Technischen Ausschuß am 09.06.1999 und 07.07.1999 am 21.07.1999 die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und den Offenlagebeschluß gefaßt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Offenlage fand vom 20.08.1999 bis 21.09.1999 statt.

Nach Vorberatung im technischen Ausschuß am 10.11.1999 hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 15.12.1999 die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage behandelt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 PLANUNG

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die noch nicht bebauten Grundstücke im Westen des Plangebiets „Brühl I“ sollen unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer zeitgemäßen Bebauung zugeführt werden.

Den baulichen Schwerpunkt bilden vorgesehene Hausgruppen- und Doppelhäuser entlang der Haupteinfahrtsstraße. Sie sollen zugleich einen baulich-, gestalterischen Übergang des Baugebiets „Brühl I“ zum geplanten Baugebiet „Brühl II“ herstellen.

Sämtliche Gebäude sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet, um eine aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, daß ortstypische Bauformen und Materialien zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den Bestand einfügt.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des im Osten angrenzenden Wohngebiets und der Zielsetzung des Bebauungsplans, Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird das Gebiet wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.



## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 10

Wegen der geringen Gesamtfläche und der gewünschten hauptsächlich Wohnnutzung sind die nach § 4 (3) BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen, da diese zusätzlich Lärm-, und Geruchsemissionen verursachen. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation (Wohnstraße) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. LKW Verkehr nicht erwünscht.

Ferienwohnungen sind ausgeschlossen, um aus sogenannten „Rolladensiedlungen“ und Ferienhausbetrieb bekannte negative Auswirkungen (Siedlungsgestalt, Rücksichtnahme) auf das ortskernahe neue Allgemeine Wohngebiet zu vermeiden.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus folgenden Festsetzungen:

- den durch Baugrenzen festgelegten Baufenstern
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 0,7 und 0,5
- der Dachneigung von 35°-45°, 30 –38°bzw. 32°-48°
- der Zahl der Vollgeschosse und den festgesetzten Traufhöhen

Für die Festsetzung der Größenordnung des Maßes der baulichen Nutzung wurde berücksichtigt, daß

- das Plangebiet am Ortsrand gelegen ist
- den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird
- die Neubebauung mit der angrenzenden östlichen Bebauung eine baulich-gestalterische Einheit bildet.

### 2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze ausschließlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Hierzu werden Möglichkeiten für Garagen, Carports und Stellplatzzonen offen gehalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wurden u.a. aufgrund der Bestandssituation für Stellplätze keine spezifischen Regelungen für notwendig erachtet.

Um einen Anreiz zu schaffen, Garagen in das Haus zu integrieren und eine größere Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche (Baufenster) zu ermöglichen, bleiben Garagen bei der Ermittlung der Grund-, und Geschoßfläche unberücksichtigt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) sollen nur innerhalb der Baufenster zulässig sein, um zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten. Zusätzlich werden für Nebenanlagen in Form von Gebäuden besondere Gestaltungsvorschriften erlassen, um die Eigenart des Gebietes zu wahren und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Nebenanlagen zur Versorgung bleiben im Rahmen der Regelung des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

Da die aktuelle Rechtsprechung auch untergeordnete Nebenanlagen zuläßt, die in der Höhe weit über die der Hauptgebäude hinausgehen, dürfen Nebenanlagen im

Plangebiet die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebengebäuden wurden zur Sicherung der Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes und zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

## 2.5 Beschränkung der Wohnungszahl

Die Zahl der Wohnungen im gesamten Plangebiet wird bei Einzelhäuser auf zwei Wohnungen pro Gebäude und für Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser auf eine Wohnung pro Gebäudeeinheit beschränkt.

Diese Festsetzung wurde getroffen um Familienheime mit angemessenen Wohnungsgrößen zu sichern und Problemen, insbesondere bei der Unterbringung von Stellplätzen, entgegenzuwirken. Gleichzeitig wird der Durchgangsverkehr in den Straßen so gering wie möglich gehalten und somit der Wohnwert für Anwohner gesteigert.

## 2.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets zum Ortsrand und zur im Osten angrenzenden Wohnbebauung wird eine offene Bauweise differenziert nach Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern festgesetzt.

Die Längsseiten der Baufenster sind dabei nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung ermöglicht.

Diese Bestimmung sowie die Festsetzungen zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen und deren Nutzung und Gestaltung wurden getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Dies betrifft vor allem auch die nunmehr etwas größeren Abstände der Gebäude (Baufenster) zum Eschbach.

Um massierte Überschreitungen der Baugrenzen, in Form von Balkonen, Erkern oder Vorbauten zu verhindern, wurden diese auf max. 1,0 m beschränkt. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um max. 1,0 m überschreiten. Aus gleichen Gründen wurde auch die Überschreitung der Baugrenzen in Form von Wintergärten auf 2,00 m beschränkt.

## 2.7 Dächer

Aufgrund schon bestehender Pultdächer im Plangebiet und um der heutigen Zeit entsprechend gewisse Gestaltungsspielräume bezüglich der Dachformen zu ermöglichen, sind bei der Festsetzung zur Gestaltung der Dächer Satteldächer und Pultdächer mit einer naturroten bis braunen oder grauen Eindeckung zugelassen.

Die Dachneigungen wurden festgesetzt, um eine einheitliche Dachgestaltung auch im Zusammenhang der benachbarten und historischen Bebauung zu erreichen.

### 3 VERKEHR

#### 3.1 Verkehrserschließung

Allgemeines Ziel der Verkehrserschließung des Plangebiets ist ein ökonomisches und funktional optimiertes Erschließungssystem; es soll für Fußgänger und Radfahrer qualitätsvolle und verkehrsberuhigte Straßenräume schaffen, die auch als Aufenthalts- und Spielbereiche dienen können.

Das Plangebiet wird im Osten über die Staufener Straße durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen. Im weiteren Verlauf knickt die Straße leicht nach Süden ab. In diesem Bereich entsteht ein baumbestandener Quartiersplatz, der als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich für die Bewohner des Gebietes dienen soll. Westlich des Platzbereiches zweigen zwei kurze Stichstraßen in nördlicher und südlicher Richtung ab, die als Mischflächen „Spielstraßencharakter“ erhalten und entsprechend gestaltet werden sollen.

Beabsichtigt ist, die Wohnstraße im Südwesten über das geplante Baugebiet „Brühl II“ an die bestehende Dorfstraße anzubinden, so daß das Gebiet über eine Ringeschließung zugänglich wird. Diese Planungsabsicht scheiterte jedoch bisher an der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer. Zusätzlich ist entlang der gesamten Erschließungsstraße ein 1,25 m breiter Fußweg vorgesehen.

#### 3.3 Stellplatzverpflichtung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Staufen vom 22.05.1996.

Anlaß für den Erlass dieser Satzung und die damit auch für den vorliegenden Geltungsbereich gültigen Festsetzungen ist das Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung (LBO) zum 1.1.1996, nach der gemäß § 37 Abs. 1 bei Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nach der bisherigen Fassung der LBO waren geeignete Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen. Gleichzeitig wurde in § 75 Abs. 2 Nr. 2 der neuen Landesbauordnung die Möglichkeit einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze im Wege einer Satzung eröffnet.

Bei Neubauvorhaben und in Bebauungsplänen ist bisher davon ausgegangen worden, daß 1,5 bis 2 Stellplätze pro Wohnung notwendig sind. Durch diese Regelung konnte eine ausreichende Lösung der verkehrlichen Probleme erreicht werden. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert auch weiterhin 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. Dies trifft insbesondere aufgrund der speziellen örtlichen Verhältnisse in Grunern zu.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere

- aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung einer ortstypischen Baustruktur und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 10

- aus verkehrlichen Gründen (schmale Erschließungsstraße) und zur Sicherstellung des Winterdienstes zur Schneeräumung sowie
- wegen des Fehlens eines ausreichenden öffentlichen Nahverkehrs (die Bewohner und Besucher sind überwiegend auf eigene Kraftfahrzeuge und damit auf ausreichende Stellplätze angewiesen).

Entsprechend dem bisherigen Vorgehen wird deshalb eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Eine Ausnahmeregelung gilt für kleine Wohnungen bis 35 qm, für die 1,0 Stellplätze erforderlich sind.

### 4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

#### 4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 1a BauGB vom 27.08.1997 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5 und 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Zum Bebauungsplan wurde vom Landschaftsplanungsbüro Krupp Losert in Denzlingen im Dezember 1988 ein Grünordnungsplan erstellt, der sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezog.

Dieser Grünordnungsplan sieht Pflanzmaßnahmen entlang dem Eschbach im Nordosten vor. Dieser Eingrünung kommt besondere Bedeutung zu, da hier der neue Siedlungsabschluß zur offenen Landschaft entsteht. Entlang des Eschbaches wurde ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der auf der Grundlage eines ausgearbeiteten Pflanzplanes angelegt und unterhalten werden soll. Die Aussagen des Pflanzplans sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### 4.2 Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen

Da es sich um einen bereits bestehenden Bebauungsplan eines Gebiets handelt, das zu großen Teilen schon bebaut ist, sind Eingriffe in Natur und Landschaft im wesentlichen auf die durch die Bebauung hervorgerufene Bodenversiegelung

## BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

beschränkt. Durch die Verringerung der Größe der Baufenster im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wurde die potentielle Flächenversiegelung um ca. 7% reduziert.

Insgesamt sind diese Eingriffe durch geeignete Festsetzungen zu mindern, zu vermeiden oder auszugleichen.

Die im zeichnerischen Teil zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen sowie die entsprechenden Bebauungsvorschriften dienen der Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne des § 8a BNatSchG erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zum Schutz des Grundwassers soll jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden. Entsprechende Festsetzungen zur Versickerung und Sammlung von Regenwasser wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der sparsamen Dimensionierung von Verkehrsflächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegflächen, Zufahrten und Stellplätzen wird eine Minimalisierung der Bodenversiegelung des Bodens angestrebt.

Mit den zugelassenen begrünten Dächern für Carports und Nebenanlagen soll der Regenwasserabfluß verringert und die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Ortsrand im Norden soll durch eine Pflanzzone entlang des Eschbaches ein angemessener Übergang der Siedlung zur offenen Landschaft und zugleich ein Schutz der Uferzone erreicht werden.

Pflanzgebote und die vorgeschriebene gärtnerische Anlage und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke gewährleisten zusätzlich eine ökologische Aufwertung des Gebietes.

Durch die o.g. Maßnahmen wird insgesamt im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine ökologische Verbesserung erreicht.

### 5 ERGÄNZENDE HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird durch entsprechende Planungen derzeit geprüft.

### 7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauung sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

### 8 KOSTEN

Die überschlägigen Kosten betragen:

Straßenerschließung ca.	228.000 DM
Kanalisation ca.	200.000 DM

**BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 10

Wasserversorgung ca.	107.000 DM
GESAMT	535.000 DM

**9 STÄDTEBAULICHE DATEN (ÜBERSCHLÄGIG)**

Geltungsbereich	16.091 m <sup>2</sup>	ca.1,6 ha
WA Gebiet	12.612 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	1796 m <sup>2</sup>	
Fußweg	255 m <sup>2</sup>	
Platzbereich	343	
Private Grünflächen	1085 m <sup>2</sup>	

Staufen, den 15.12.1999

  
Graf von Hohental  
Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-9 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

  
Der Planverfasser

## **SATZUNG DER STADT STAUFEN**

### **über**

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Brühl I"**
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Brühl I“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 23.10.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Brühl I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2367)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

### **§ 1**

#### **Gegenstand der 1. Änderung**

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Brühl I“ vom 15.12.1999 (Datum der Satzung). Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. Flst. Nrn. 1163/ 12, 1163/13, 1163/14, 1163/15, 1163/16, 1163/17 und durch Planeinschrieb in den Baufenstern der Grundstücke Flst. Nrn. 1163/7, 1163/8, 1163/10 von D (Doppelhäuser) auf ED (Einzel- und Doppelhäuser) geändert.

### **§ 2**

#### **Inhalt der 1. Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 23.10.2002 wird der Bebauungsplan „Brühl I“ zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 23.10.2002 und durch Planeinschrieb (ED) sowie textlich durch folgende Festsetzungen geändert:

- 1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP, GA) zulässig.

1.1.2.2 Satz 2 (Carports sind mindestens dreiseitig offen zu erstellen.) wird gestrichen.

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt:

- 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) im WA 1 Gebiet.

2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude im WA 1 und WA 2 Gebiet sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° (WA2) bzw. 25° bis 38° (WA 1) auszubilden.

2.3.1 Satz 1 (Carports sind mindestens dreiseitig offen zu erstellen.) wird gestrichen.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 15.12.1999 werden unverändert auch für den Deckblattbereich übernommen.

### § 3

#### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung bestehen aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 in der Fassung vom 23.10.2002 und den textlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung in der Fassung vom 23.10.2002.
2. Beigefügt ist die Begründung vom 23.10.2002.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühl I“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den 23.10.2002

*de. Benitz*  
Benitz



Der Bürgermeister



### Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl I" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.10.2002 überein.

Staufen i.Br., den 03.12.2002

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



### Aktenvermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl I".

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl I" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.12.2002 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 13.12.2002

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



### Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates 24.07.2002. Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Billigung des Änderungsentwurfes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2002.
3. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.08.2002 bis einschl. 30.09.2002.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 22.08.2002 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgte in der öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 23.10.2002.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.12.2002 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Staufen i.Br., den 13.12.2002

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 3

### 1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNGSÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Stadt Staufen aufgestellte Bebauungsplan „Brühl I“ wurde am 15.12.1999 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sehen im westlichen Teilbereich (WA 1 und WA 2) entlang der Ost-West verlaufenden Erschließungsstraße eine verdichtete Bebauung mit Doppel- und Reiheneinheiten vor.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass in Grunern kein Bedarf an Reihenein- und Doppelhausgrundstücken besteht, sondern vermehrt Anfragen nach Einfamilienhausgrundstücken geäußert wurden.

Aus diesem Grund soll im westlichen und südwestlichen Teilbereich (WA 1 und WA 2) des Bebauungsplanes „Brühl I“ der Bau von Einzelhäusern ermöglicht werden.

Für diese Maßnahmen wird eine Änderung der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl I“ für diesen Teilbereich notwendig.

### 2 ÄNDERUNGSBEREICH

Die Änderung umfasst den Deckblattbereich (Flst. Nrn. 1163/ 12, 1163/13, 1163/14, 1163/15, 1163/16, 1163/17) und zwei Baufenster (Planeinschrieb Doppelhausbebauung) im Westen des WA 2 Gebiets (Flst. Nrn. 1163/7, 1163/8, 1163/10).

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 4 VERFAHREN

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 24.07.2002            | Nach Vorberatung im technischen Ausschuss. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat. Zugleich Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 16.08. bis 16.09.2002 | Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Offenlage.  |
| 30.08. bis 30.09.2002 | Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Beteiligung der Bürger in der Offenlage.   |
| 23.10.2002            | Die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  |

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 3

### 5 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S.2376);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.200 (GBl.S. 745).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 521);

### 6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die Festsetzung von insgesamt vier Einzelhäusern mit grundstücksbezogenen Baufenstern im WA 1 Gebiet (Flst. Nrn. 1163/ 12, 1163/13, 1163/14, 1163/15, 1163/16, 1163/17) und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern durch Planeinschrieb im westlichen Teilbereich des WA 2 Gebietes (Flst. Nrn. 1163/7, 1163/8, 1163/10).

Im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern im WA 1 Gebiet sollen im Bereich zwischen Erschließungsstraße und dem jeweiligen Baufenster neben Carports auch Garagen zulässig sein. Dies entspricht den Festsetzungen im übrigen Plangebiet.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum bezüglich der Dachneigung bei Pultdächern im WA 1 Gebiet zu erhalten, wird die minimale Dachneigung von bisher 30° auf 25° reduziert. Durch diese Minimierung wird gleichzeitig eine Reduzierung der Gebäudehöhe erreicht, was sich positiv auf die nähere Umgebung des Änderungsbereichs auswirkt.

Die Traufhöhe im WA 1 Gebiet wird von 6,0 m auf 6,50 m erhöht um einen größeren Spielraum bezüglich der Geschosseinteilung zu erhalten. Diese Festsetzung entspricht im übrigen den Traufhöhen der westlich angrenzenden Bebauung im Plangebiet „Brühl II“.

In letzter Zeit hat sich herausgestellt, dass bei der Beurteilung von Carports durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, untere Baurechtsbehörde, es im Einzelfall zu Auslegungsschwierigkeiten kommen kann. Aus diesem Grund wird von einer näheren Definition des Begriffs „Carport“ abgesehen. Die Ziffern 1.1.2.1 und 1.1.2.2 der

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 3

planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend geändert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl I“ werden unverändert für die Deckblattbereiche übernommen.

**7 GRÜNORDNUNG**

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 1a BauGB vom 27.08.1997 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5 und 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Da durch die Planänderung die Flächenversiegelung insgesamt verringert wird, sind keine grünordnerischen Maßnahmen erforderlich.

**8 VERKEHR**

**8.1 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist über die bestehenden Straßen gesichert.

**9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**


Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Staufen, den 23.10.2002


Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

  
Schwabentorring 12 · D-79109 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-1  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

**Körper  
Barton  
Fahle**

Der Planverfasser