

S T A D T S T A U F E N
=====

Fertigung: ...2...

Bebauungsplan "Weingarten II"

Inhalt:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| 1. Satzung vom 26.8.1987 | |
| 2. Begründung | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften | Anlage 2 |
| 4. Zeichnerischer Teil | Anlage 3 |
| 5. Funktionsplan | Anlage 4 |
| 6. Bestandsplan | Anlage 5 |
| 7. Schnitte I-I bis III-III | Anlage 6a bis 6c |
| 8. Flächennachweis | Anlage 7 |
| 9. Übersichtsplan | Anlage 8 |

Satzung

Fertigung: ...2...

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan im Gewann Weingarten.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Weingarten II".

Der Gemeinderat hat am 26.8.1987 den Bebauungsplan "Weingarten II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- a) § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246), berichtigt Ges.Bl. S. 770;
- e) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1); geändert durch Novelle vom 3. Okt. 1983 (Ges. Bl. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 3).

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 vom 3.6.1987 (Anlage 3, 1 Blatt)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 3.6.1987 (Anlage 2, Bl. 1-7)
3. den "Schnitten" I-I + III-III
M. 1 : 200 vom 3.6.1987 (Anlage 5, Bl. 1-)

Der Satzung beigelegt sind:

1. die "Begründung" vom 3.6.1987 (Anlage 1, Bl. 1-6)
2. der "Funktionsplan" M. 1 : 500 vom 3.6.1987 (Anlage 4, 1 Blatt)
3. der "Bestandsplan" M. 1 : 500 vom 3.6.1987 (Anlage 5, 1 Blatt)
4. der "Flächennachweis" M. 1 : 500 vom 3.6.1987 (Anlage 7, 1 Blatt)
5. der "Übersichtsplan" M. 1 : 5000 vom 3.6.1987 (Anlage 8, 1 Blatt)

Letzte Änderungen: 26.8.1987

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Bebauungsplan "Bötzen"

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfaßt in seinem nordöstlichen Bereich einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Bötzen", genehmigt vom Landratsamt Müllheim am 22.8.68, welcher insoweit aufgehoben wird.

§ 5

Bebauungsplan Weingarten I

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfaßt im westlichen Bereich einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Weingarten I", welcher insoweit aufgehoben wird.

Hinweis: Der Bebauungsplan "Weingarten", welcher einen großen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßte (genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Müllheim vom 9.3.67), wurde mit Satzungsbeschluß vom 15.2.1984 zum Bebauungsplan "Weingarten I" aufgehoben.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den **17. 09. 87**


[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB.

Freiburg, den 26. Okt. 1987
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Remin
gez. Heute-Bluttt
Begl. Bronnaisen

Dieser Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 18.09.1987 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 26.10.1987 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht und genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 19.11.1987 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 19.11.1987 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 11.12.1987

[Handwritten Signature]
(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



"Auf die örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der
Stellplatzverpflichtung vom 18. Juni 1996 wird
hingewiesen!"

Fertigung: ...2...
Anlage: 2
Blatt: 1 - 6

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Weingarten II" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält:

- a) Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
 - b) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- sowie ein "Sondergebiet" (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Schulungsheim".

§ 3

Reines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

§ 4

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden "die der Versorgung dienenden Läden ..., sowie nicht störende Handwerksbetriebe" (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:

- a) Nr. 2 ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe")
- Nr. 4 ("Gartenbaubetriebe")
- Nr. 5 ("Tankstellen")
- Nr. 6 ("Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen").

§ 5

Sondergebiet Schulungsheim

Zulässig sind Nutzungen für Schulungs- und Lehrzwecke, einschließlich Internatsbetrieb, sowie Wohnen in Verbindung mit dem Hauptnutzungszweck.

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zu dem Hauptbaukörper stehen.

§ 7

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) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte. Diese Höchstwerte sind durch die mit Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.
4. Von der festgesetzten Zahl der Vollgeschoße werden Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 nur in folgenden Fällen zugelassen:
 - a) Bei Wohngebäuden mit talseitig ausbaubarem Untergeschoß.
In diesen Fällen ist der Ausbau des Untergeschoßes als Ausnahme zulässig, wenn das natürliche Gelände auf die Gebäudetiefe bezogen mehr als 2,00 m fällt.
 - b) Bei Gebäuden, für die eine so steile Dachneigung festgesetzt ist, daß der Dachraum nach § 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße (als "oberstes Geschoß") zählt.

§ 8

Bauweisen

Als Bauweisen sind durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt:

- a) "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- b) "besondere (abweichende) Bauweise 1" (b₁) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

Sie entspricht der "offenen Bauweise", jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper auf 50 m.

- c) "besondere (abweichende) Bauweise 2" (b_2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Nach ihr sind die Baukörper in Terrassenhausform (zurückgesetzte Geschoße - etwa dem Hausverlauf folgend) zu errichten.

Hinweis: Die Höhenentwicklung der Terrassenhaus-Baukörper ist durch Festsetzung von Baugrenzen in der dritten Dimension begrenzt.

§ 9

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze für die Höhenentwicklung

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
2. Für den Bereich der festgesetzten Terrassenhäuser sind in den Schnitten I-I bis III-III Baugrenzen für die Höhenentwicklung festgesetzt.

§ 10

Stellung der Gebäude

Für die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend. (Anbauten im Winkel - sog. "Wiederkehr" oder "Zwerchgiebel" - sind zulässig, soweit sie die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten).

§ 11

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig maximal 0,50 m betragen. (Sockelhöhe = Abstand zwischen Schnittpunkt natürlichem Gelände Mitte Gebäude - Außenwand und OK. Fußboden Erdgeschoß).
Bei talseitig zulässigem Untergeschoß darf das Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter OK. Untergeschoß Fußboden anschließen.
3. Ab OK. Rohfußboden im EG. bis zum Schnittpunkt Außenmauer - UK. Dachhaut dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:
 - a. bei Hauptgebäuden pro Vollgeschoß 3,0 m zzgl. 0,50 m
 - b. bei Garagen 2,50 m.
4. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung einzuhalten. Bei geneigten Dächern ist Satteldach festgesetzt. Walmdächer sind nicht zulässig.

5. Doppelhäuser, Reihenhäuser (Kettenhäuser) und Gruppengaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
7. Für die Dachdeckung ist nur dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden; die Farben hellgrau, anthrazit, schwarz und grün sind ausgeschlossen.

§ 12

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 80 cm sein. Die Gestaltung ist mit den Nachbargrundstücken abzustimmen.
2. Die rückwärtigen Grundstücksteile (hinter der straßenseitigen Hausfront) dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinen ist unzulässig.
3. Die Höhen nach Abs. 1 dürfen überschritten werden, wenn es sich um Terrassierungsmauern handelt, an deren oberem Ende das fertige Gelände ansteht. Eine Höhe von 1,20 m darf jedoch hierbei nicht überschritten werden.
4. Bei Sockel- und Terrassenmauern über 0,60 m über Straße bzw. Gelände sind aufgesetzte Zäune nicht zulässig. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie um das Maß der Zaunhöhe von der Hinterkante der Mauer zurückgesetzt werden.
5. Bei der Gestaltung der Einfriedigungen ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

§ 13

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" sind Flächen für Garagen - einschließlich Zufahrten - festgesetzt. Wenn weder öffentliche Belange noch nachbarliche Interessen dem entgegenstehen, kann eine andere Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Auf den "überbaubaren Grundstücksflächen" ist die Errichtung von Garagen zulässig.
2. Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. In den Hanglagen ist der Einbau in das ansteigende Gelände anzustreben.
3. Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.
4. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig, jedoch in das Erdgeschoß. Ausnahme bei talseitiger Zufahrt, wenn das vorhandene Gelände nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Bei in den Hang eingebauten Garagen kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden, soweit keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu befürchten sind und die Sichtverhältnisse dies zulassen.
7. Die talseitige Wandhöhe über dem eingeebneten Gelände darf bei Garagen nicht mehr als 3,20 m betragen.

§ 14

Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB

1. Der "Zeichnerische Teil" enthält Festsetzungen über Pflanzbindungen.
2. Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten.
3. Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag mit darzustellen.

§ 15

Straßenböschungen

Die notwendigen tal- und bergseitigen Böschungen der vorhandenen Erschließungsstraßen wurden nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen, da bei der Gestaltung der Privatgrundstücke vor allem talseitig diese Böschungen durch Auffüllungen und Abtragungen verändert werden. Diese Böschungen müssen von den privaten Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken geduldet werden. Ebenso Stützmauerfundamente, welche der Abstützung der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Soweit für Straßenausbau bzw. -verbreiterung weitere private Flächen für Böschungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden müssen, sind sie im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

§ 16

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,70 m sind, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 17

Außenantennen

Soweit die Voraussetzung für den Anschluß einer Gemeinschaftsantenne gegeben ist, ist die Errichtung einer Außenantenne unzulässig.

§ 18

Hinweise

A. Bauvorlagen

1. Das Bürgermeisteramt und die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder, Modelle, Schaugerüst usw. verlangen.
2. Rechtzeitig vor Baubeginn sind beim Stadtbauamt je 1 Antrag für Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung in 2-facher Fertigung zur Genehmigung einzureichen.

B. Abwasserbeseitigung

Bei Neu- und Umbauten, die einen neuen Kanalanschluß erforderlich machen, sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Die Anwesen sind im Trennsystem zu entwässern. Der Schmutz- und Regenwasserkanal dürfen erst an der Grundstücksgrenze in einen Kontrollschacht zusammengefaßt werden.
2. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf § 13 der gültigen Entwässerungssatzung durch das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.
4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

C. Grundwasserschutz

1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
2. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Stadt Staufen, den **17. 11. 87**



.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

78 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18

,den 3. 6. 1987

.....
Planer

Letzte Änderungen: 26.8.1987

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. Okt. 1987
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



R. Heute-Bluhm

gez. Heute-Bluhm
Begl. Brenneisen

Begründung

zum Bebauungsplan "Weingarten II" der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Über den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes und den Nachbarbebauungsplan "Weingarten I" wurde im Jahre 1967 ein Bebauungsplan aufgestellt, nach dem sich auch die Bebauung und die Erschließung im Vollzug richtete.

Durch veränderte Gegebenheiten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße "Auf dem Rempart", wurde in einem längeren Planungsverfahren die Überarbeitung der Gesamtplanung in Angriff genommen. Für den kleineren südwestlichen Teilbereich (Bebauungsplan "Weingarten I") führte dies mit dem Satzungsbeschluß vom 25.1.1984 zu einem Planungsabschluß. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Weingarten I" wurde der Vorgänger-Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan erfaßt nun den restlichen Teil. Die Planung selbst beinhaltet vorwiegend den Bestand an Bebauung und Erschließungsanlagen. Sie regelt noch mögliche Überbauungen in Baulücken und schafft einen planungsrechtlichen Rahmen für den laufenden Umstrukturierungsprozess im Baugebiet.

1.2 Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan M. 1 : 5000 - Auszug aus Flächennutzungsplan)

Das Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluß nordöstlich des gewachsenen Stadtkernes. Nach Abschluß des Ausbaues der östlichen Innenstadtumfahrung (Straße "Auf dem Rempart") wird das Gebiet sowohl an die innerörtlichen zentralen Einrichtungen als auch an das übergeordnete Straßennetz günstig angeschlossen sein.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Staufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Bestand dargestellt. Hinsichtlich der überwiegenden Nutzung beträgt die Ausweisung im FNP "Wohnbaufläche" und

das im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Sondergebiet ist auch dort als Sonderbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit folgerichtig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Planung

2.1 Änderung bestehender Bauvorschriften

Obwohl der Vorgänger-Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 in der Zwischenzeit außer Kraft getreten ist, orientieren sich auch die Festsetzungen der Neuplanung sowohl hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften an der seinerzeitigen Planung, um einen Vertrauensschutz zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die Bauvorschriften, insbesondere was die Gestaltungsfestsetzungen anlangt, an dem Nachbarbebauungsplan "Weingarten I" orientiert, um eine vergleichbare Rechtssituation zu gewährleisten.

2.2 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um mäßig geneigtes, nordosthängiges Gelände. Es ist weit überwiegend bebaut. Seine Zuordnung zum überörtlichen Verkehr und den zentralen Einrichtungen der Stadtmitte ist insbesondere nach vollendetem Ausbau der östlichen Stadtmitteumfahrung günstig.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich am vorerwähnten Vorgänger-Bebauungsplan, nämlich durch Ausweisung von überwiegend "Allgemeinem Wohngebiet" mit Inseln von "Reinem Wohngebiet" (Terrassenhausgrundstücke). Als Sondergebiet ist ausgewiesen das Schulungsheim des Raiffeisen- und Volksbankenverbandes. In ihm finden Schulungs- und Lehrveranstaltungen mit Internatsbetrieb statt. Die Beschreibung des Sondergebietes ist auf diese Zweckbestimmung eingeschränkt, mit den hierfür notwendigen ergänzenden Nutzungen wie z.B. Wohnen von Hausmeister, Lehrpersonal usw.

Der Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" hat seinen Schwerpunkt bei der Wohnfunktion. Aus diesem Grunde wurden die "der Versorgung des Gebietes dienenden Läden" und die "nicht störenden Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen,

von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ferner Nr. 2 ("sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe"), Nr. 4 ("Gartenbaubetriebe"), Nr. 5 ("Tankstellen") und Nr. 6 ("Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen"). Hiermit soll das "Allgemeine Wohngebiet" mit seinem Charakter nahe an die Inseln "Reinen Wohngebietes" im Baugebiet herangeführt werden.

In letzterem werden ebenfalls zur Unterstützung der Wohnfunktion Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ("Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen") ausgeschlossen. Abgesehen davon, daß die im "Reinen Wohngebiet" gelegenen Bauformen sich für diese Nutzung sowieso nicht eignen würden, ist es auch eine planerische Zielsetzung, die zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadtmitte zu stärken und eine Verzettlung, die mit dem Verlust an Urbanität verbunden ist, zu vermeiden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Bei der Masse der Baukörper handelt es sich um typische Ein- bis Zweifamilienhäuser am Hang, nämlich mit einem Hauptgeschoß und einem durch den Hang zutagetretenden Untergeschoß. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße hierfür erfolgte, wie auch schon im vorhergehenden Bebauungsplan, I-geschoßig. Sofern es sich bei den Untergeschoßen um solche Geschoße handelt, welche nach LBO als Vollgeschoße mitzuzählen sind, sind diese als Ausnahmen in den Bebauungsvorschriften zugelassen. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung solcher "zählenden" Untergeschoße soll ein zusätzlicher Anreiz, ggfls. durch seitliche Abgrabungen die Kellergeschoße maximal zu nutzen, vermieden werden.

Da durchweg die Dachneigungen sich in einem mittleren Neigungswinkel bewegen, sind auf die Zahl der Vollgeschoße zählende Dachräume ohne Bedeutung. Einige Steildächer im Baugebiet bedingen jedoch auch für die wenigen Fälle solcher "zählenden Dachgeschoße" die Berücksichtigung als Ausnahme in den Bebauungsvorschriften. Im Bereich der (vorhandenen) Terrassenhäuser ist die Festsetzung von (maximalen) Geschoßzahlen nicht zweckmäßig, da bei der rechnerischen Ermittlung der sich ergebenden Geschoßzahl mitunter eine starke Diskrepanz zu den tatsächlich gebauten Geschoßen festgestellt werden muß. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhenentwicklung wird hier vielmehr bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen in dritter Dimension, die zusammen mit der

überbaubaren Grundstücksfläche und den übrigen Nutzungsziffern das Maß der baulichen Nutzung zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen ausreichend bestimmt.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Die Grundflächenzahl wurde überwiegend mit 0,4 festgesetzt. Sie führt damit die Festsetzung aus dem Vorgänger-Bebauungsplan weiter. Lediglich im Bereich der Terrassenhäuser wird, wie auch bisher schon, eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl für die überwiegend I-geschoßige Bebauung wird entsprechend den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,5 festgesetzt. In Anbetracht der sehr großen Grundstücke und der aus Gründen der städtebaulichen Ordnung restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt hiermit in vielen Fällen die tatsächliche Nutzbarkeit unter der theoretisch zulässigen Geschoßflächenzahl. In diesen Fällen gilt dann das eingeschränkte Maß der baulichen Nutzung, welches sich aus der Summe der planungsrechtlichen und ordnungsrechtlichen Festsetzung ergibt.

2.3.3 Bauweisen

Im überwiegenden Planbereich ist entsprechend der tatsächlichen Bebauung die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes ist zur Ermöglichung größerer Baukörperlängen eine "abweichende Bauweise" (b_1) festgesetzt, welche im Prinzip der offenen Bauweise entspricht, jedoch keine Begrenzung der Baukörperhöchstlängen auf 50 m, wie die offene Bauweise, enthält. Die Terrassenhäuser sind durch eine weitere "abweichende Bauweise" (b_2) als solche festgesetzt.

2.3.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Grünflächen. Hier wird auf die entsprechenden Möglichkeiten in angrenzenden Baugebieten bzw. auf die Erholungsflächen der freien Landschaft, an welche das Baugebiet angrenzt, verwiesen.

2.3.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, des ökologischen Gleichgewichtes und der Grüngestaltung des Baugebietes sind die Vorgartenbereiche als Grünzonen in Form eines Pflanzgebotes textlich festgeschrieben.

Größere Böschungsbereiche und einzelne bemerkenswerte Bäume auf privatem Grund im Baugebiet sind einer Pflanzbindung zu ihrem Erhalt unterstellt worden.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Durch die Tatsache, daß das Baugebiet im wesentlichen erstellt ist, ist auch die städtebauliche Ordnung, nämlich die eines gehobenen, durchgrüntem, im wesentlichen Wohngebietes, vorgegeben. Die Gestaltungsvorschriften und die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen, wie überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschoße usw., zielen auf die Erhaltung dieses Gebietscharakters ab. Wegen der Hanglage und der Draufsicht auf das Baugebiet von höherliegenden Geländebereichen kommt der Farbe der Dachdeckungen besondere Bedeutung zu ("Dachlandschaft"). Aus diesem Grunde sind stark auffallende Farben und Oberflächen ausgeschlossen worden.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung ist durch die kurz vor dem Abschluß stehende östliche Innenstadtumfahrung in ausreichendem Maße hergestellt. Eine weitere Verbesserung ist durch die teilweise Verbreiterung von Engstellen im Verlauf der Bötzenstraße noch vorgesehen.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes ist vorhanden und entsprechend der anliegenden Bebauung ausreichend.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gegeben. Teilweise sind im Bebauungsplan Leitungsrechte für die öffentliche Kanalisation, soweit diese aus Gründen der Hangsituation über privates Gelände geben muß, festgesetzt.

Im Interesse des Ortsbildes enthalten die Bebauungsvorschriften ein Verbot für die Errichtung von Außenantennen für den Fall, daß die Anschlußmöglichkeit an eine Sammelantenne gegeben ist.

3 Folgeeinrichtungen

Da die Bebauung im Baugebiet im wesentlichen vollzogen ist, sind Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen nicht zu erwarten.

4 Städtebauliche Daten

4.1 Gliederung der Flächen

(siehe auch Plan Flächennachweis -Anlage 7-)

Flächenbezeichnung	GFZ	m ²	m ²	%
Private Grundstücksfläche WA	0,5	55.645		
Private Grundstücksfläche WA	0,8	3.805	59.450	63,6
Private Grundstücksfläche WR	0,6		11.945	12,8
Private Grundstücksfläche SO	0,8		11.335	12,1
Straßenverkehrsfläche			10.585	11,3
Feldweg			135	0,18
Fläche für Versorgungsanlagen			20	0,02
Gesamtfläche			93.470	100

4.2 Bauformen, Wohneinheiten und Einwohner

Typ	Anzahl	WoE/Haus	WoE insges.
Doppelhaushälfte	2	1,5	3
Einfamilienhaus freistehend	8	2	16
		zus.	19

19 Wohneinheiten à 2,5 Einwohner je WoE = ca. 48 Einwohner

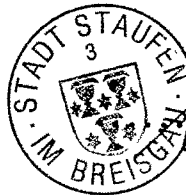
5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

Die Erschließung ist hergestellt, weitere Kosten entstehen nicht.

6 Bodenordnung

Eine Bodenordnung für das Baugebiet ist nicht mehr erforderlich. Kleinere Grunderwerbe, z.B. für Straßenkorrekturen usw., sollen in freier Verhandlung getätigt werden. Die Stadt behält sich jedoch alle nach Bundesbaugesetz möglichen Maßnahmen vor.

Stadt Staufen, den ... **17. 09. 87**



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 0761/38 30 18
,den 3.6.1987

[Handwritten signature]
.....
Planer

Letzte Änderungen: 26.8.1987

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. Okt. 1987
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Heide-Blum".

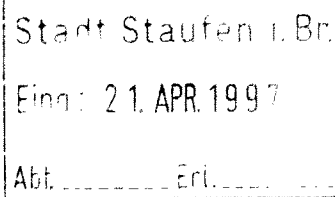
gez. Heide-Blum
Begl. Brenneisen

GEMEINDE STAUFEN

Fertigung: 1

Bebauungsplan "Weingarten II"

- Fassung der 1. Änderung -



Inhalt:

1. Satzung vom 26.8.1987
2. Satzung über die 1. Änderung vom 26.2.1997
3. Begründung Anlage 1
4. Begründung zur 1. Änderung Anlage 1a
5. Bebauungsvorschriften i.d.F. der 1. Änderung Anlage 2
6. Zeichnerischer Teil (M. 1:500) i.d.F. der 1. Änderung Anlage 3
7. Funktionsplan (M. 1:500) i.d.F. der 1. Änderung Anlage 4
8. Bestandsplan Anlage 5
9. Schnitte I-I bis III-III Anlage 6
10. Flächennachweis (M. 1:500) Anlage 7
11. Übersichtsplan (M 1:5000) Anlage 8

Satzung

Fertigung: 1

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weingarten II"

Der Gemeinderat hat am ...26.2.1997..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weingarten II", Gemarkung Staufen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.
3. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. 617), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 577, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.11.1993 (GBl. S. 657)

§ 1Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. die "Bebauungsvorschriften" vom 03.06.1987
2. der "Zeichnerische Teil" vom 03.06.1987
3. der "Funktionsplan" vom 03.06.1987

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom...26.2.1997...werden

1. die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:
 - a) § 8 Absatz a)

"die im Geltungsbereich der 1. Änderung auf Einzelhäuser eingeschränkt wird."
 - b) § 11 Nr. 4

"Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind zusätzlich Walm-, Mansard- und Zeltdächer zulässig.",
 - c) § 11

"8. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird als maximale Firsthöhe die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes festgesetzt."

2. der "Zeichnerische Teil" und
3. der "Funktionsplan" durch je 1 Deckblatt ergänzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Die Satzung besteht aus:
 1. den "Bebauungsvorschriften" i.d.F. der 1. Änderung vom 26.2.1997 Anlage 2, Blatt 1-7
 2. dem "Zeichnerischen Teil" (M 1:500) i.d.F. der 1. Änderung vom 26.2.1997 Anlage 3, 1 Blatt
 3. den "Schnitten" I-I – III-III (M 1:200) vom 03.06.1987 Anlage 6, Blatt 1
- 2.. Der Satzung beigefügt sind:
 1. die "Begründung" vom 03.06.1987 Anlage 1, Blatt 1-6
 2. die "Begründung" zur 1. Änderung vom 26.2.1997 Anlage 1a, Blatt 1-2
 3. der "Funktionsplan" (M 1:500) i.d.F. der 1. Änderung vom 26.2.1997 Anlage 4, 1 Blatt
 4. der "Bestandsplan" (M 1:500) vom 03.06.1987 Anlage 6, 1 Blatt
 5. der "Flächennachweis" (M 1:500) vom 03.06.1987 Anlage 7, 1 Blatt
 6. der "Übersichtsplan" (M 1:5000) vom 03.06.1987 Anlage 8, 1 Blatt
3. Hinweis
Die Satzung über örtliche Bebauungsvorschriften vom 22.5.96 "Stellplatzverpflichtung für Wohnungen" gilt auch für den Bereich der vorliegenden BP.-Änderung.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Staufeu den 26.02.1997



Bürgermeister, Graf von Hohenthal

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 15. April 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Brenneisen

Ausfertigung:

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 i.Br. übereinstimmen.

Staufen i.Br., den 22. April 1997




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk:

Die vom Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. am 26.02.1997 beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 07.04.1997 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 18.04.1997 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 i.Br. am 30.04.1997 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen i.Br. öffentlich bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde damit am 30.04.1997 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 02.05.1997




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Bebauungsplan "Weingarten"

Begründung zur 1. Änderung

Vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt auf den privaten Wunsch hin, ein übergroßes Einfamilienhausgrundstück mit einem zusätzlichen, separat nutzbaren Baukörper bebauen zu können.

Der Gemeinderat stimmt diesem Wunsch zu unter der Voraussetzung, daß sich der neue Baukörper, etwa nach den Beurteilungsmaßstäben von § 34 BauGB, in die Umgebung einfügt. So wurde die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche mit den Ausmaßen 11,0 x 14,0 m straßenseitig hinter die Verbindungslinie der beiden benachbarten Baukörper gesetzt.

Vor Eintritt in das Plan-Änderungsverfahren wurde das Baugebiet auf vergleichbare städtebauliche Situationen untersucht, mit dem Ergebnis, daß solche nicht vorliegen. Der Gemeinderat wird jedoch, falls vergleichbare Änderungswünsche an die Stadt Staufen herangetragen werden, unter Beachtung der gleichen Planungsziele eine städtebauliche Lösung herbeiführen.

Sockelhöhe / Höhenstellung

Die bestehenden Bebauungsvorschriften regeln die Höhenstellung der Hauptgebäude durch die Vorschrift "...bergseitig max. 0,5 m ...". Es handelt sich hierbei um die Differenz zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante Fußboden im Erdgeschoß. Da insgesamt an eine Anpassung der geplanten Bebauung an den Bestand angeknüpft wird, bleibt es auch für den Änderungsbereich bei dieser Regelung.

Firshöhe

Der bestehende Bebauungsplan regelt die Firshöhen nur indirekt (Haustiefe in Verbindung mit max. Dachneigung). Da bei dem neuen Gebäude im Änderungsbereich unter anderem an die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Mansarddach gedacht ist (in Angleichung an das bestehende Gebäude) wird die max. Firshöhe, zur Vermeidung eines ungünstigen Erscheinungsbildes, auf die Höhe des bereits bestehenden Gebäudes auf dem Gelände begrenzt. Die Bebauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen) werden entsprechend ergänzt.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in den bestehenden Bebauungsvorschriften geregelt nämlich pro (Normal-) Vollgeschoss 3,0 m + 0,5 m. Diese Vorschrift wird beibehalten. Sie regelt ausreichend die Höhenentwicklung des Gebäudes bis zur Traufe.

Dachform

Zur besseren gestalterischen Einfügung des zusätzlichen Gebäudes ist, wie oben beschrieben, auch an ein Mansard- bzw. Walm- oder Zeldach gedacht. Da die bisherigen Bebauungsvorschriften auch im Änderungsbereich nur Satteldächer zulassen, werden die Bebauungsvorschriften entsprechend geändert. Die Nutzungsschablone zum Änderungsdeckblatt erhält einen entsprechenden Hinweis.

Dachneigung

In der bisherigen Planfassung ist die Dachneigung in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils festgesetzt (mit entsprechendem Hinweis in den Textlichen Festsetzungen). Um, wie oben beschrieben, die gewünschte Freiheit bei der Wahl der Dachform zu erhalten, wird als maximale Dachneigung die Dachneigung des bereits bestehenden Gebäudes auf dem Gelände festgesetzt.

Geschossigkeit

Im derzeitigen Bebauungsplan ist die (Normal-) Geschossigkeit in den Nutzungsschablonen festgesetzt und zwar so, daß die Nutzungsschablone die Zahl der zulässigen Vollgeschosse benennt und zusätzlich auf dem Ausnahmeweg anrechenbare Unter- bzw. Dachgeschosse zuläßt. Im Änderungsbereich beträgt die Zahl der zulässigen Geschosse I. Hierbei verbleibt es auch für den neuen Baukörper. Sollte sich im Dachvolumen ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoß ergeben, kann dieses bei Einhaltung der sonstigen (Gestaltungs-) Vorschriften als Ausnahme zugelassen werden. Dies ist bereits in den Bebauungsvorschriften §7 Nr.4b geregelt.

Im übrigen bleiben "Art der baulichen Nutzung" (Allgemeines Wohngebiet) sowie "Maß der baulichen Nutzung" (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) unverändert.

Pflanzbindung

Die eindrucksvolle Eiche auf dem Grundstück erhält Pflanzbindung.

Durch vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Staufen keine Kosten für Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen.

Stadt Staufen, den... 26.02.1997



[Handwritten signature]
Graf von Hohenenthal, Bürgermeister

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 26.2.1997

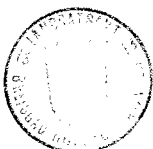
[Handwritten signature]

Allgayer, freier Stadtplaner

Anzeige bestätigt

15. April 1997

Freiburg, den 15. April 1997
Laut ...



[Handwritten signature]
Brenneisen