

S a t z u n g

der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan im Gewinn "Falkenstein".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Falkenstein II".

Der Gemeinderat hat am ^{19. MAI 1976} den Bebauungsplan Falkenstein II unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), i.d.F. vom 7.6.1972 (BGBl. I S. 873),
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26.6.62 (BGBl. I S. 429), i.d.F. vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 in der Neu-Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F. vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 76 S. 1 ff.)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1, Blatt 1).
2. der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Falkenstein I", festgestellt vom Landratsamt ^{Wilhelm} Freiburg am ~~19.10.1971~~ Dieser Teilbereich wird in seiner alten Fassung aufgehoben und durch die neue Fassung dieses Bebauungsplanes ersetzt.

§ 2

Bestandteile

1. die Satzung besteht aus:
 - a) dem "Zeichnerischen Teil" (K 1:500) v. 7.1.76 (Anlage 1, Bl. 1)
 - b) den "Bebauungsvorschriften" v. 7.1.76 (Anlage 2, Bl. 1-1)

2. der Satzung beigelegt sind:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| a) die "Begründung" | v. 7.1.76 (Anlage 3, Bl. 1-9) |
| b) der "Übersichtsplan" (M 1:5000) | v. 7.1.76 (Anlage 4, Blatt 1) |
| c) der "Gestaltungsplan" (M 1: 500) | v. 7.1.76 (Anlage 5, Blatt 1) |
| d) die "Geländeschnitte" (M 1: 500) | v. 7.1.76 (Anlage 6, Blatt 1) |
| e) der Plan "Kenndaten" (M 1: 500) | v. 7.1.76 (Anlage 7, Blatt 1) |
| f) der "Lärmschutznachweis" | v. 7.1.76 (Anlage 8, Blatt 1-4) |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Staufen, den 19. MAI 1976

.....
Der Bürgermeister

G E N E H M I G T
MIT VERFUGUNG

vom **7. SEP. 1976**



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

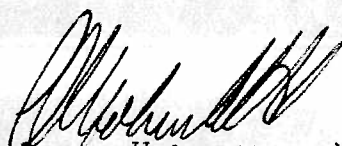
Der Bebauungsplan " Falkenstein II " wurde am
7. September 1976 vom Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald
in Freiburg genehmigt .

Genehmigung und Auslegung wurden in der Zeit vom 7. Oktober
bis 30. Oktober 1976 durch Anschlag an den Ver =
kündigungstafeln des Rathauses in Staufen und den Außen =
stellen in Grunern und Wettelbrunn öffentlich bekannt =
gemacht . Die öffentliche Bekanntmachung in der Badischen
Zeitung erfolgte am 8. Oktober 1976 .
Der Bebauungsplan ist damit am 31. Oktober 1976 in
Kraft getreten .

Staufen i.Br. , den 10. November 1976

Stadt Staufen i.Br.




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

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

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

Bebauungsvorschriften

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

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), i.d.F. vom 7.6.1972
(BGBl. I S. 873),
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Bauutzungsverordnung -BauNVO-), vom 26.6.62
(BGBl. I S. 429), i.d.F. vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-
verordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom
30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbau-
ordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 in der
Neu-Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom
25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F. vom 22. Dez. 1975
(Ges.Bl. 76 S. 1 ff.)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiete:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:
 - a) "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 5 BauNVO
 - b) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
 - c) "Fläche für den Gemeinbedarf"
-Kirchengemeindezentrum- nach § 9, Abs. 1, Nr. 1,
Buchst. f BBauG
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der Baugebiete und
der "Fläche für den Gemeinbedarf -Kirchengemeindezentrum-" erfolgt
durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil". (Anlage 1).

-1a-

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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ)¹ nach § 20 BauNVO
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
- 3) Sollte durch den zulässigen Ausbau des Dachgeschosses ein "auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoß" entstehen, so ist dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

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

– Angezeigt –

gem. § 11 BauGB

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



Breunoisen
Breunoisen

§ 2

Reines Wohngebiet

Von den in § 3, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden "Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe" ausgeschlossen.

§ 3

Allgemeines Wohngebiet

Von den in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden die Ziffern

4. "Gartenbaubetriebe"

5. "Tankstellen" und

6. "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen"

ausgeschlossen.

§ 4

Fläche für den Gemeinbedarf -Kirchengemeindezentrum-

Auf dieser Fläche sind sämtliche Arten baulicher Nutzung zulässig, die einem Kirchengemeindezentrum mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

§ 5

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14, Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zu den Hauptbaukörpern stehen. In den Abstandsflächen zu den klassifizierten Straßen sind die o.g. Nebenanlagen nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Höchstzahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GFZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

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

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
- 2) Die Sockelhöhe (Differenz OK. Rohdecke über Kellergeschoß - OK. grundstücksseitige Kante des Bürgersteiges oder Wohnweges Mitte Haus) darf bei

1-geschossigen Gebäuden 70 cm,
2-geschossigen Gebäuden 90 cm

nicht überschreiten. Als Ausnahme kann eine Überschreitung bis zu 30 cm zugelassen werden, wenn ein sehr hoher Grundwasser hoher Grundwasserstand oder die Höhe des Kanals dies zur Kellerentwässerung erfordert.

Für die mehr als 2-geschossige Bebauung ist eine Sockelhöhe nicht vorgeschrieben.

Für den Bereich der 1. Änderung gelten die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten maximalen Sockelhöhen.

- 3) Eingeschossige Häuser dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren (Unterkante Dachdecke bei Flachdachhäusern) eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten, mehrgeschossige Häuser dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren (UK. Dachdecke bei Flachdach) eine Höhe von 3,0 mal der Zahl der Vollgeschosse zzgl. 50 cm nicht überschreiten.
- 4) Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) festgesetzt. Bei "einhüftigen" Dächern ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung nach oben und nach unten um 10° zulässig.
- 5) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
 - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Sollte durch den zulässigen Ausbau des Dachgeschosses ein "auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß" entstehen, so ist dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche =====

§ 7

Bauweisen

1. Als Bauweisen im Sinne des § 22 BauNVO werden im Bebauungsplan festgesetzt:
 - a) "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2.
Von der Möglichkeit der Beschränkung der "offenen Bauweise" auf Doppelhäuser und auf Hausgruppen wurde Gebrauch gemacht.
 - b) "geschlossene Bauweise" nach § 22, Abs. 3.
 - c) eine "besondere Bauweise" ("abweichende Bauweise") nach § 22, Abs. 4.
Die "besondere Bauweise" im Sinne dieser Bebauungsvorschriften läßt im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wahlweise eine Bebauung mit oder ohne Grenzabstände zu. Eine Begrenzung der Hausgruppenhöchstlänge ist nur durch die Länge der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben.
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die gesamte "Fläche für Gemeinbedarf -Kirchengemeindezentrum-" ist "überbaubare Grundstücksfläche".

IV. Baugestaltung =====

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.

- c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
- d) Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- 6) Speziell für Schleppegauben gilt zusätzliches:
- a) Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- 7) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
- a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- 8) Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:
- a) Ihre Gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°.
- 9) Rechtwinkelige Anbauten (sog. "Wiederkehr" oder Zwerchgiebel") sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Für diese gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptgebäudeflucht vorspringen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen.
- 10) Im Bereich der 4. Änderung (Flst.Nr. 2823, 2824, 2825) ist ein Kniestock nicht zulässig.

- Angezeigt -

gem. § 11 BauGB

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



Reimer
Breisgau

2. Die Sockelhöhe (Differenz O. K. Rohdecke über Kellerroschoß - O. K. grundstückseitige Kante des Bürgersteigs oder Wohnwerkes Mitte Haus) darf bei 1-geschoßigen Gebäuden 70 cm, bei 2-geschoßigen Gebäuden 90 cm nicht überschreiten. Als Ausnahme kann eine Überschreitung bis zu 30 cm zugelassen werden, wenn ein sehr hoher Grundwasserstand oder die Höhe des Kanals dies zur Kellerentwässerung für die mehr als 2-geschoßige Bebauung ist eine Sockelhöhe nicht erforderlich vorgeschrieben.
3. Eingeschoßige Häuser dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren (Unterkante Dachdecke bei Flachdachhäusern) eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten, mehrgeschoßige Häuser dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren (U.K. Dachdecke bei Flachdach) eine Höhe von 3,0 mal der Zahl der Vollgeschoße zzgl. 50 cm nicht überschreiten.
4. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) festgesetzt. Bei "einhüftigen" Dächern ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung nach oben und nach unten um 10° zulässig.
5. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens 35° auf höchstens $1/3$ der Hauslänge zulässig.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

§ 10

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Gestaltung ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen.
2. In den rückwärtigen Geländeteilen (hinter der straßenseitigen Hausfront) sind Einfriedigungen bis zur Höhe von 1,20 m zulässig. Stacheldraht ist untersagt.

§ 11

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" ist die Stellung der Garagen festgesetzt.
2. Wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen, kann eine abweichende Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Auf den "überbaubaren Grundstücksflächen" ist die Errichtung von Garagen zulässig.
3. Als Dachform der Garagen sind Flachdächer festgesetzt. Dort, wo die Garagen mit dem Hauptbaukörper zu einer Baugruppe optisch zusammengezogen werden und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird, sind Abweichungen als Ausnahmen von dieser Vorschrift möglich.
4. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig, jedoch der Einbau in das Erdgeschoß.
5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

§ 12

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen; dabei sind flächenhafte Gehölzpflanzungen und Gruppierungen von hochstämmigen Bäumen vorzusehen.
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

§ 13

Grundstücksgestaltung

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 14

Straßenböschungen

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen liegen außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. Die Anlage dieser Böschungen auf den Baugrundstücken ist von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

§ 15

Sichtdreiecke

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen über eine Höhe von 70 cm, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 16

Entwässerung

Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten. Für die Entwässerung der Grundstücke gilt die Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung.

Vor Baubeginn ist beim Stadtbauamt je 1 Gesuch für Grundstücksentwässerung und Hauswasseranschluß in doppelter Fertigung einzureichen.

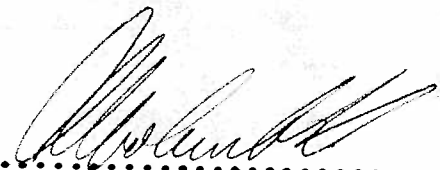
§ 17

Bauvorlagen

Das Bürgermeisteramt und die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder, Modelle, Schaugerüste usw. verlangen.

Stadt Staufen, den

7. JAN. 1976



.....
Der Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen: Büro für Städtebau+ Planung
K. Allgayer, Fr. Arch., Dipl.HfG., 78 Freiburg Goethestr. 17 Tel. 74171
Freiburg, den 7. 1. 1976

.....
Der Planer

G E N E H M I G T
MIT VERFUGUNG

vom **7. SEP. 1976**



**Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald**



B e r r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Falkenstein II".

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die den Bereich zwischen dem Stadtkern und der gesamten L 123 neu (große Umgehung) ordnen soll.

Als 1. Planungsabschnitt wurde vor Jahren der Bebauungsplan Falkenstein I aufgestellt. Er umfaßt vorwiegend Wohnungen für Bundeswehrangehörige.

Der Bebauungsplan "Falkenstein II" brachte in den Jahren 1970/71 ebenfalls fast das gesamte Verfahren hinter sich. Nach der erfolgten Offenlegung wurden jedoch von Seiten der Straßenbauverwaltung Bedenken im Hinblick auf die durch die geplante Umgehungsstraße zu erwartenden Lärm-Immissionen geltend gemacht. In der Zwischenzeit konnte geklärt werden, daß die große Umgehungsstraße in eingetiefter Lage das Baugebiet umfährt, da die Nebenbahn Staufen-Grünern aufgehoben wird. Der notwendige Schallschutz wird dadurch relativ einfach ermöglicht. Gegebenenfalls kann jedoch wegen sparsamer Mittelbewirtschaftung in den nächsten Jahren nur eine "erste Baustufe" verwirklicht werden. Nach dieser müßten planebene Knotenpunkte angeordnet werden, die eine Tieflage nicht mehr erforderlich machen. Dies würde bedeuten, daß die Lärmschutzanlagen gegebenenfalls geändert werden müssen, wenn derselbe Lärmschutz gegeben sein soll. Der seit 1970 veränderte Bedarf führte auch zu einer Veränderung des seinerzeit offengelegten Entwurfes.

Da der Bebauungsplan 1971 die Offenlegung ohne besondere Einwendungen hinter sich gebracht hatte, wurde die Umlegung eingeleitet und weitgehend abgeschlossen. Auch der Grundstücksverkehr hat sich weitgehend vollzogen. Es wurden bereits die Erschließungsanlagen gebaut und 7 Häuser errichtet.

1.2. Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan Anlage 4)

Das Baugebiet liegt zwischen der "Wettelbrunnerstraße" L 123 c im Norden, der großen Umgehungsstraße (L 123 neu) im Südwesten, der Kleinbahnlinie Staufen - Grünern im Südosten und dem Baugebiet Falkenstein I im Nordosten.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Staufen - Münstertal ist seit Jahren in Bearbeitung. Im Frühjahr 1975 lag der Teilplan von Staufen einer Behördenbesprechung zugrunde, die aus fachplanerischer Sicht gegen das vorliegende Baugebiet keine Einwendungen erbrachte. Verschiedene Gründe, vor allem aber solche, die die Stadt nicht zu vertreten hat, haben die endgültige Fertigstellung des Flächennutzungsplanes bisher verhindert. Insbesondere seien hier angeführt:

- a) Die Ziele der Landesplanung hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses und der Frage des Mittelzentrums Bad Krozingen - Staufen wurden bisher nicht abschließend formuliert.
- b) Die Planungsmethodik insbesondere in der Frage des "inneren Bedarfs" war bisher umstritten.
- c) Die Gemeinde Münstertal geht verwaltungsgerichtlich gegen die Verwaltungsgemeinschaft mit Staufen vor und bis zur gerichtlichen Klärung ist diese nicht in der Lage, eine gemeinsame Flächennutzungsplanung zu betreiben, ohne ihre Position in diesem Rechtsstreit unglaubwürdig zu machen.

Die Stadt Staufen macht daher zwingende Gründe im Sinne von § 8, Abs. 2 BBauG für eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes geltend. Sie hat die weitgehenden Vorleistungen (Erschließung, Bodenordnung, Geländeerwerb) seinerzeit entsprechend dem Stand des Verfahrens im berechtigten guten Glauben veranlaßt. Ihr würden durch eine weitere Verzögerung der Planung ein ungerechtfertigter wirtschaftlicher Schaden entstehen. Dies muß auch für die privaten Eigentümer geltend gemacht werden, die ebenfalls im guten Glauben gekauft haben, besonders da auch schon teilweise Baugenehmigungen erteilt wurden. Das umfangreiche bisherige Verfahren zeigt auch, daß die Planung keine unangemessene Präjudizierung des zukünftigen Flächennutzungsplanes darstellt.

2. Planung

2.1. Nähere Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände. Seine Tragfähigkeit für Gebäude der vorgesehenen Größenordnung kann

nach den Erfahrungen im angrenzenden Bauzebiet angenommen werden. Es ist mit dem Auftreten von Schichtwasser in nicht allzu großer Tiefe zu rechnen. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt sowohl für Ortsansässige als auch für Auswärtige. Durch den direkten Anschluß der "Wettelbrunnerstraße" an die große Umgehungsstraße ist das Baugebiet in Zukunft günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Seine Lage zum alten Ortskern und zu den öffentlichen Einrichtungen (Schulen) ist ebenfalls günstig.

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Arten der baulichen Nutzung sind "Reines" und "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Als "Allgemeines Wohngebiet" wurde der Bereich vorgesehen, wo nach der Gesamtplanung das Ladenzentrum entstehen soll und auch das vorgesehene Kirchengemeindezentrum (Kindergarten) vorgesehen ist. Diejenigen Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 für die kein Bedarf gesehen wird und die das Wohnen stören könnten, wurden generell ausgeschlossen. Ebenso wurde im ausgewiesenen "Reinen Wohngebiet" verfahren.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wurden diejenigen Baukörper, die aus städtebaulichen Gründen eine bestimmte Höhe erreichen sollen, zwingend, die übrigen um eine größere Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten als Höchstgrenze festgesetzt. In § 6, Abs. 5 der Bebauungsvorschriften wurde die Möglichkeit von Ausnahmen für die Fälle vorgesehen, wo durch den zulässigen Ausbau der Vollgeschoße ein "auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß" entsteht.

Grund- und Geschoßflächenzahl

Durch die relativ beschränkt ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen war es nicht notwendig, Grund- und Geschoßflächenzahl restriktiv anzuwenden. Es wurden die Höchstwerte nach § 17, BauNVO festgesetzt, die jedoch in aller Regel nicht erreicht werden können.

2.2.3 Bauweise

Als Bauweisen wurden die Regelbauweisen - "offene Bauweise" und "geschlossene Bauweise" nach § 22, Abs. 2 und 3 - festgesetzt.

Um innerhalb der Grundstücke, die von den beiden Bauträgern, die Grundstückseigentümer sind, eine differenziertere Bebauung zu ermöglichen, wurde auch eine "besondere Bauweise" nach § 22, Abs. 4 vorgesehen. Sie läßt Bauen unter Verzicht auf Grenzabstände, wie bei der "geschlossenen Bauweise" zu und sieht von einer Hausgruppen-Höchstlänge ab. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen verhindern jedoch nicht erwünschte städtebauliche Entwicklungen.

2.2.4 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Hierfür ist ein Grundstück als Kirchengemeindezentrum ausgewiesen, auf dem vor allem ein Kindergarten geplant ist. Größe: knapp 0,5 ha. Das Grundstück wird bei der Bodenordnung in das Eigentum der Kirche überführt.

Das Grundstück für das Ladenzentrum ist im Eigentum der Gemeinde - seine Verwendung im öffentlichen Interesse somit sichergestellt. Es wurde daher "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

2.2.5 Grünflächen

An Grünflächen sind für dieses Gebiet vor allem die Kinderspielplätze von Bedeutung. Der vorliegende Bebauungsplan enthält hierfür 3 private Anlagen. Mit den (privaten) Bauträgern ist dieses Konzept abgesprochen. Der eine KSP beim Garagenhof sollte in Weiterführung der Garagenbaukörper als "Allwetterspielplatz" (mit Überdachung) ausgebaut werden.

Die städtebauliche Konzeption bezieht die Spielplätze so in das Fußwegenetz mit ein, daß sie mit diesem zusammen einen ganzen Spielbereich ergeben, der das Baugebiet quer durchzieht - eine bewußte Abwendung von der Vorstellung isolierter Spielplätze. Im übrigen ist im benachbarten Baugebiet Falkenstein I ein großer öffentlicher Spielplatz, der auch dem vorliegenden Baugebiet dient. Darüber hinaus wird auf das entstehende Kirchengemeindezentrum mit Kindergarten verwiesen.

2.2.6 Pflanzgebot

Da ein Teil der Grundstücke den endgültigen Ortsrand bilden, (Zur Umgehungsstraße hin) wurde für diese ein Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1 Ziff. 15 BBauG erlassen.

2.3. Städtebauliche Gestaltung

Höhenentwicklung:

Von der höheren Bebauung im Baugebiet Falkenstein II ausgehend, wurde die Gebäudehöhe nach außen abgestuft.

Ortsrandbildung:

Traufstellung zur freien Landschaft, geschlossener Ortsrand, Pflanzgebot.

Versorgung - täglicher Bedarf:

In demjenigen Teil des Baugebietes, der als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist, sollen Geschäfte für den täglichen Bedarf errichtet werden, soweit dies notwendig ist und das Zentrum damit nicht geschädigt wird. Da die Stadt Eigentümerin des Geländes ist, kann sie die Nutzung entsprechend steuern.

Kirchengemeindezentrum:

Seine Lage neben dem geplanten Ladenzentrum bietet sich an. Mit seiner Rückseite berührt es die geplante Fußgängerverbindung (Grünzug) durch das zukünftige Baugebiet "Wolfsacker" in Richtung Schul- und Sportzentrum.

Wohnbebauung:

Im "Reinen Wohngebiet", dessen Grundstücke sich fast ausschließlich im Eigentum von 2 größeren Bauträgern befinden, wurde entsprechend dem derzeitigen und voraussehbaren Bedarf ein möglichst breites Angebot an Bauformen vorgesehen. Die Gebäude wurden so zum Rande des Baugebietes abgestuft, daß Sichtbeziehungen und Besonnung so weit wie möglich gewährleistet sind.

2.4. Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Äußere Verkehrserschließung ist durch den Anschluß des Baugebietes über die "Wettelbrunnerstraße" (L 125 c) an die jetzige "kleine Umgehungsstraße" entlang dem Neumagen (L 123) und später an die "große Umgehungsstraße" (L 125 neu) optimal gegeben.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Hauptbestandteil der inneren Verkehrserschließung ist die aus dem Baugebiet "Falkenstein I" vorhandene abgewinkelte Stichstraße. Sie soll später nach Osten in das Baugebiet "Wolfsacker"

weitergeführt werden. An diese Stichstraße ist im nördlichen Bereich eine Schleife angehängt. (Sie wird erst im III. Planungsabschnitt vervollständigt.)

Von diesem Straßenhauptgerüst führen kurze "Stiche" in die Tiefe der Wohnbebauung zu den Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen. Bei Reihenhausbebauung selbst ist vorwiegend durch Wohnwege (hauptsächlich dem Fußgänger vorbehalten, notbefahrbar) erschlossen. So soll ein möglichst ruhiges Wohnen und ungestörte Spielmöglichkeiten für Kinder auf diesen Wohnwegen erreicht werden. Darüber hinaus sollen die Außenräume ganz allgemein durch die angestrebte Verkehrsberuhigung aufgewertet werden.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Für den Einfamilienhausbau wurde überwiegend Sammelparkierung vorgesehen (1 Garage - 1 Stellplatz pro Haus).

Dem Geschößwohnungsbau wurden Garagenhöfe mit je einer Garage pro Wohnung zugeordnet. (Nach Auskunft der Bauträger ist dies der absehbare tatsächliche Bedarf). Weitere private Abstellplätze können auf den Privatgrundstücken geschaffen werden - sie wurden jedoch nicht bindend festgesetzt. Darüber hinaus wurden längs der Geschößwohnbauten eine Parkspur mit öffentlichen Parkplätzen geschaffen, die auch zur Aufnahme von Straßenbäumen dient. (37 Parkplätze = 0,77 P. pro Geschößwohnung).

2.5. Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Staufen ist Mitglied im Wasserversorgungsverband Krozinger Berg.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die generelle Kanalisationsplanung der Stadt Staufen enthält die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem. Die Ableitung und Klärung der Abwässer ist durch die Mitgliedschaft beim Abwasser-Zweckverband Staufener Bucht bis zur Verwirklichung des Baugebietes sichergestellt.

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes erfolgt durch das Badenwerk (früher Bakage) über Erdkabel.

2.6. Schallschutz

Die "große Umgehungsstraße" (L 123 neu), die im Südwesten am Baugebiet vorbeiführt, macht die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Diese liegen außerhalb des Verfahrensgebietes des Bebauungsplanes. Ein Nachweis der zu erwartenden Lärmimmissionen und der durch den vorgesehenen Lärmschutzwall bewirkten Schallpegelminderung erfolgt durch die als Anlage 8 beigefügte Schallberechnung.

3. Folgeeinrichtungen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bewirkt keine Vergrößerung der Folgeeinrichtungen. Der Bevölkerungszuwachs ist vielmehr zur Stärkung der vorhandenen Einrichtungen (Schulen, Einzelhandelsgeschäfte) willkommen.

4. Städtebauliche Daten

4.1. Flächengliederung (siehe auch Plan "Kenndaten", Anlage 7)

Fläche des Plangebietes	52.345 m ²	=	100 %
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	9.510 m ²	=	18 %
Öffentliche Grünfläche	90 m ²	=	1 %
Private Grundstücksflächen	42.745 m ²	=	81 %

4.2. Bauformen und Wohneinheiten

A Geplant:

	Bau- grundstücke	WoE / Grundstück	WoE insges.	EW / WoE	EW
Geschoßwohnungsbau III + I-geschoßig	2		46	2,5	120
Reihenbungalows + Doppelbungalows I-geschoßig	20 6	1,0 * 1,5	20 9	2,8 2,8	56 25
Reihenhäuser II-geschoßig	24	1,0 #	24	2,8	67
Einfamilienhäuser freistehend	2	1,5	3	2,8	4

- 1 Baugrundstück für Gemeinbedarf (Kirchengemeindezentrum) 4.925 m²
- 1 " für Ladenzentrum, Verwaltung, Freie Berufe, Gewerbe 4.750 m²

B Vorhanden:

- 6 1-geschoßige Reihenhäuser
- 1 freistehendes Haus (Arztpraxis)

* Hierbei handelt es sich um von den Bauträgern zu errichtende Typenhäuser, von denen feststeht, daß sie 1 Wohneinheit enthalten.

4.3. Städtebauliche Vergleichswerte

Wohnungsbelegungs-ziffer: Geschößwohnungsbau 2,5 EW/WoE
 Einfamilienhäuser 2,8 EW/WoE

Einwohner: 272

Nettobesiedlungsdichte: 272 EW/3,31 ha = 82 EW/ha
(ohne Ladenzentrum und Kirchengemeindezentrum)

Wohnungen je ha Nettobauland: 104 WoE/3,31 ha = 31,4 WoE/ha

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Staufen durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

DM 1.150.000,-

Diese Kosten gliedern sich wie folgt auf:

	noch auszuführen	schon ausgeführt	insges.
Straßenbau	440.000,-	(Baustr.) 100.000,-	540.000,-
Abwasser	220.000,-	150.000,-	370.000,-
Frischwasser	100.000,-	120.000,-	220.000,-
Straßenbel.	20.000,-	-	20.000,-
zusammen	780.000,-	370.000,-	1.150.000,-

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bauland-Umlegung nach § 45 ff BBauG.

7. JAN. 1976

Stadt Staufen, den



.....
Der Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen

Büro für Städtebau / Planung

Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl.-Ing.

76 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17 Tel. 74171

, den 7. 1. 1976

.....
Der Planer

Stadt Staufen - Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald -
Bebauungsplan Falkenstein II - Reines Wohngebiet -

Nachweis der Lärmeinwirkung von der geplanten L 123 neu (große Um-
gehungsstraße) auf das Baugebiet.

Aufgabenstellung: Das Baugebiet grenzt im Südwesten an die Trasse der geplanten L 123 neu. Diese geplante Straße ist im Einschnitt liegend geplant. Der Aushub soll zur Anlage eines Lärmschutzwalles zum Baugebiet hin verwendet werden. Es soll nachgewiesen werden, ob die zu erwartenden Lärmeinwirkungen den für ein Reines Wohngebiet zulässigen

Planungsrichtpegel von 50 dB(A) - Tag -

und 35 dB(A) - Nacht -

(Tab. 4 der VN DIN 78005)

überschreitet. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen vorzuschlagen.

Verkehrszählungs- Der Verkehrszählungswert, aus dessen Art und Umfang
wert: sich der Intensitätsgrad der Lärmquelle ergibt, wurde der Verkehrsmengenkarte Baden-Württemberg, Stand 1973, entnommen.

An der relevanten Meßstelle der L 123 stehen folgende Angaben zur Verfügung:

Anzahl PKW/24 Stunden 7.576

Anzahl LKW/24 Stunden 610 (LKW-Anteil 8 %)

Anzahl KFZ/24 Stunden 8.186 = DTV (durchschnittl.
täglicher Verkehr)

PKW-Einheiten/24 Std. 8.630

Bewertung der Verkehrszählungswerte:

Die Zählung an der bestehenden L 123 bildet eine zuverlässige Basis für die Berechnung der Verkehrsbelastung der großen Umgehungsstraße, die als Ersatz für diese vorgesehen ist. Über die normale Zunahme der Verkehrsdichte hinaus ist eine besondere Zunahme durch Verkehrsverlagerungen nicht zu erwarten.

Verkehrszunahme bis 1990 nach den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL - Q 70)

DTV 1990 = 8.186 x 2,84/2,19 = 10.616 KFZ/24 h.

Verkehrszunahme bis 2000

DTV 2000 = 8.186 x 2,92/2,19 = 10.915 KFZ/24 h.

Durchschnittlicher stündlicher Verkehr

(nach den von Feuchtinger - Muranyi entwickelten Formeln):

tagsüber: $TV_1 = DTV / 17,6$ (KFZ/h)
11.000 / 17,6 = 625 KFZ/h

nachts: $NV_1 = DTV \times 0,0114$ (KFZ/h)
11.000 x 0,0114 = 125 KFZ/h

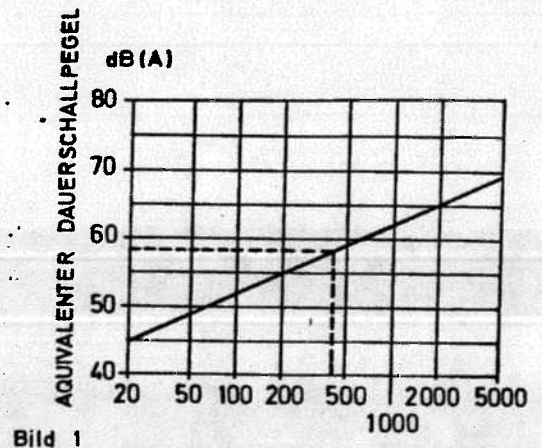


Bild 1

Äquivalenter Dauerschallpegel
- Berechnung nach VN DIN 18005 -

tags:

625 KFZ/h (gem. Bild 1) = 60 (dB(A))

Zuschläge für:

LKW-Anteil (unter 20 %)

ungünstige Straßenoberfläche

stärkere Steigung

gereselte Kreuzung

Schnellstraße

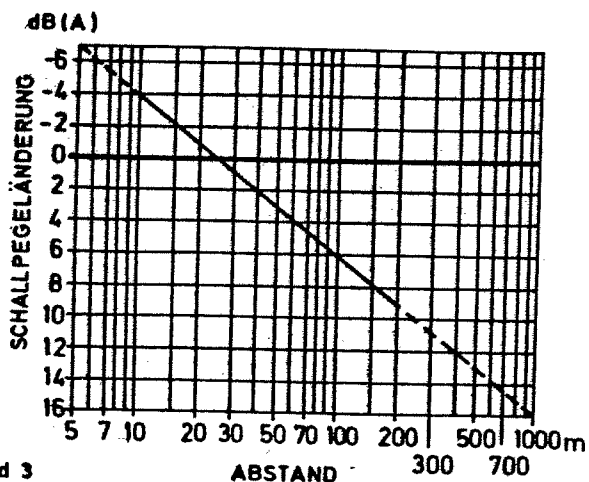
L Äqu in 25 m Straßenabstand

angenommen 5 dB(A)

65 dB(A)

nachts:

125 KFZ/h (gem. Bild 1)	=	52 dB(A)
Zuschläge für:		
LKW-Anteil (unter 20 %)		-
ungünstige Straßenoberfläche		-
stärkere Steigung		-
geregelte Kreuzung		-
Schnellstraße	angenommen	3 dB(A)
		<hr/>
L äqu in 25 m Straßenabstand		55 dB(A)



Umrechnung des L äqu von 25 m Straßenabstand in 40 m (nach Bild)

- Abstand der Bebauung -

	tags	nachts
40 m	63 - 2 = 61	55 - 2 = 53

Die Anordnung einer Lärmschutzeinrichtung ist notwendig.

Planungsrichtpegel: tags soll 50 dB(A); ist^x 61 dB(A)
 nachts soll 35 dB(A); ist^x 53 dB(A)

x ohne Lärmschutz an der Baugebietsgrenze

Es muß für den Nachtzustand eine Lärminderung von 18 dB(A) erreicht werden.

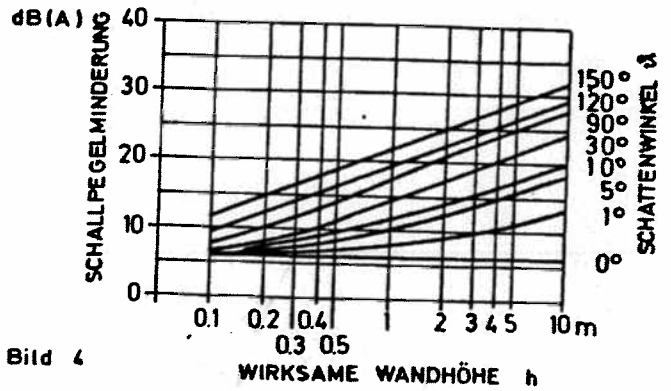


Bild 4

Vorgeschlagene Maßnahme:

LärmSchutzwall

(siehe Schnitte I-I und II-II Anlage .6. zum Beb.Plan Falkenstein II)

Die Schnitte I-I und II-II übernehmen die Höhenlage der geplanten Umgehungsstraße aus dem vorliegenden RE-Entwurf an 2 unter den Gesichtspunkten des Lärmschutzes ungünstigen Stellen (relativ hohe Straßenlage; 2-geschoßige Bebauung). Aus den Schnitten mit dem vorgeschlagenen Lärm-schutzwall läßt sich entnehmen:

wirksame Wandhöhe = 3,0 m
 Schattenwinkel = 18°

Erreichte Schallpegelminderung (nach Bild 4) 18 dB(A)

Für die 3-geschoßige Bebauung ist durch die größere Entfernung eine Schallpegelminderung von 14 dB(A) nötig (Abnahme des Dauerschallpegels zwischen 25 m Entfernung und 100 m Entfernung vom Straßenrand 6 dB(A) nach Bild 3).

Aus Schnitt I-I ergeben sich für diesen Fall:

wirksame Wandhöhe = 3,5 m
 Schattenwinkel = 15°

Erreichte Schallpegelminderung 16 dB(A).

Büro für Städtebau + Planung
 Karlheinz Allgayer, Freier Architekt Dipl. Ing.
 70 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17 Tel. 74171
 , den 7.1.1976

.....
 (Der Planer)

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

Fertigung:¹

Bebauungsplan "Falkenstein II"

-Fassung der 1. Änderung vom 27.4.1988-

Inhalt:

1. Satzung vom 19.5.1976
2. Satzung über die 1. Änderung vom 27.4.1988
3. Zeichnerischer Teil i.d.F. der 1. Änderg. v. 27.4.88 Anlage 1, 1 Blatt
4. Bebauungsvorschriften i.d.F. der 1. Änderg. v. 27.4.88 Anlage 2, Bl. 1-5
5. Begründung vom 7.1.1976 Anlage 3, Bl. 1-9
6. Begründung zur 1. Änderung vom 27.4.88 Anlage 3a Bl. 1-4
7. Übersichtsplan Anlage 4, 1 Blatt
8. Gestaltungsplan i.d.F. der 1. Änderg. v. 27.4.88 Anlage 5, 1 Blatt
9. Geländeschnitte I-I und II-II Anlage 6, 1 Blatt
10. Plan "Kenndaten" i.d.F. der 1. Änderg. v. 27.4.88 Anlage 7, 1 Blatt
11. Lärmschutznachweis Anlage 8, Bl. 1-4
12. Bebauungsvorschriften alter Fassung -Überholt-

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg, Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18

Satzung

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein II".

Der Gemeinderat hat am 27.4.1988 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBI. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz V) vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833);
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.BI. S. 246) berichtigt Ges.BI. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (Ges.BI. S. 577).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil" (Anlage 1) vom 7. 1. 1976, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 7. 9. 1976
2. der "Gestaltungsplan" (Anlage 5) vom 7. 1. 1976
3. der Plan "Kenndaten" (Anlage 7) vom 7. 1. 1976

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 21. 10. 1987 werden:

1. der "Zeichnerische Teil",
2. der "Gestaltungsplan",
3. der Plan "Kenndaten"

mit je einem Deckblatt versehen.

4. Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

Im § 1 Abs. 1 wird Buchst. C gestrichen

§ 1 Abs. 2 erhält folgenden Wortlaut:

"Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).

§ 4 wird gestrichen.

Im § 8 wird der letzte Satz "Die gesamte "Fläche für Gemeinbedarf - Kirchengemeindezentrum" ist "überbaubare Grundstücksfläche" gestrichen.

§ 9 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

"Für den Bereich der 1. Änderung gelten die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten maximalen Sockelhöhen."

§ 10 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

"Einfriedigungen entlang der nordwestlich des Bereichs der 1. Änderung verlaufenden Verkehrsstraße sind 50 cm in das Gelände zurückzusetzen."

In § 10 wird als Abs. 3 neu eingefügt:

"Entlang der Grundstücksgrenzen zum Bahngelände muß ein Maschendrahtzaun von mindestens 1,50 m Höhe errichtet werden."

§ 11 Abs. 3 wird gestrichen.

§ 16 erhält folgende neue Fassung:

1. Entwässerung

Hinweise:

Für die Entwässerung der Grundstücke gibt die Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung.

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.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke darf kein Grundwasser abgepumpt oder durch Drainage abgeleitet werden.

§ 3

Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan umfaßt:

1. Bestandteile:

- a) "Zeichnerischer Teil" (M. 1 : 500) v. 7.1.1976 (Anlage 1, Blatt 1)
i.d.F. der 1. Änderung v. 27.4.1988
- b) "Bebauungsvorschriften" v. 7.1.1976 (Anlage 2, Bl. 1-6)
i.d.F. der 1. Änderung vom 27.4.1988

2. Beifügungen:

- a) "Begründung" v. 7.1.1976 (Anlage 3, Bl. 1-9)
- b) "Begründung" zur 1. Änderung v. 27.4.1988 (Anlage 3a Bl. 1-4)
- c) "Übersichtsplan" M. 1 : 5000 v. 7.1.1976 (Anlage 4, Blatt 1)
- d) "Gestaltungsplan" M. 1 : 500 v. 7.1.1976 (Anlage 5, Blatt 1)
i.d.F. der 1. Änderung v. 27.4.88
- e) "Geländeschnitte" (M. 1 : 500) v. 7.1.1976 (Anlage 6, Blatt 1)
- f) Plan "Kenndaten" (M. 1 : 500) v. 7.1.1976 (Anlage 7, Blatt 1)
i.d.F. der 1. Änderung v. 27.4.88
- g) "Lärmschutznachweis" v. 7.1.1976 (Anlage 8, Bl. 1-4)

3. Überholte Planbestandteile: Die Bebauungsvorschriften wurden entsprechend der 1. Änderung neu gefaßt. Die alten Bebauungsvorschriften werden als "überholt" gekennzeichnet und bleiben den Planunterlagen beigelegt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ~~Bekanntmachung~~ in Kraft.

27.04.88

~~11.05.88~~

Staufen, den



Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

ausgefertigt:
Stadtbauamt Staufen
, den 17.02.1989

(Pfeiffer)



- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 18. JULI 1988
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brammelsen

Aktenvermerk:

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 18.07.1988 angezeigt. Diese Anzeige wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 01.09.1989 öffentlich bekanntgemacht. Damit trat die Änderung des Bebauungsplanes am 01.09.1989 in Kraft.

Stadtbauamt Staufen
, den 17.02.1989

(Pfeiffer)

38.02.89

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Falkenstein II" -1. Änderung- der Stadt Staufen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

§ 1

Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:
 - a) "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO
 - b) "Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2. Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).

§ 2

Reines Wohngebiet

Von den in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden "Läden und nicht-störende Handwerksbetriebe" ausgeschlossen.

§ 3

Allgemeines Wohngebiet

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden die Ziffern

4. "Gartenbaubetriebe"
 5. "Tankstellen" und
 6. "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen"
- ausgeschlossen.

§ 4

(entfällt; bei der 1. Änderung gestrichen)

§ 5

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zu den Hauptbaukörpern stehen. In den Abstandsflächen zu den klassifizierten Straßen sind die o.g. Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Höchstzahl 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".
3. Sollte durch den zulässigen Ausbau des Dachgeschosses ein "auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoß" entstehen, so ist dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.

§ 7

Bauweisen

1. Als Bauweisen im Sinn des § 22 BauNVO werden im Bebauungsplan festgesetzt:
 - a) "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Von der Möglichkeit der Beschränkung der "offenen Bauweise" auf Doppelhäuser und auf Hausgruppen wurde Gebrauch gemacht.
 - b) "geschlossene Bauweise" nach § 22 Abs. 3 BauNVO
 - c) eine "besondere Bauweise" ("abweichende Bauweise") nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Die "besondere Bauweise" im Sinne dieser Bebauungsvorschriften läßt im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wahlweise eine Bebauung mit oder ohne Grenzabstände zu. Eine Begrenzung der Hausgruppenhöchstlänge ist nur durch die Länge der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben.
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.

2. Die Sockelhöhe (Differenz OK. Rohdecke über Kellergeschoß - OK. grundstücksseitige Kante des Bürgersteiges oder Wohnweges Mitte Haus) darf bei 1-geschossigen Gebäuden 70 cm, bei 2-geschossigen Gebäuden 90 cm nicht überschreiten. Als Ausnahme kann eine Überschreitung bis zu 30 cm zugelassen werden, wenn ein sehr hoher Grundwasserstand oder die Höhe des Kanals dies zur Kellerentwässerung erfordert.

Für die mehr als 2-geschossige Bebauung ist eine Sockelhöhe nicht vorgeschrieben.

Für den Bereich der 1. Änderung gelten die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten maximalen Sockelhöhen.

3. Eingeschossige Häuser dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren (Unterkante Dachdecke bei Flachdachhäusern) eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten, mehrgeschossige Häuser dürfen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren (UK. Dachdecke bei Flachdach) eine Höhe von 3,0 mal der Zahl der Vollgeschosse zzgl. 50 cm nicht überschreiten.
4. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) festgesetzt. Bei "einhüftigen" Dächern ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung nach oben und nach unten um 10° zulässig.
5. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens 35° auf höchstens $1/3$ der Hauslänge zulässig.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

§ 10

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Vorgärten darf eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Gestaltung ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen. Einfriedigungen entlang der nordwestlich des Bereichs der 1. Änderung verlaufenden Verkehrsstraße sind 50 cm in das Gelände zurückzusetzen.
2. In den rückwärtigen Geländeteilen (hinter der straßenseitigen Hausfront) sind Einfriedigungen bis zu Höhe von 1,20 m zulässig. Stacheldraht ist untersagt.
3. Hinweis:
Entlang der Grundstücksgrenzen zum Bahngelände muß ein Maschendrahtzaun von mindestens 1,50 m Höhe errichtet werden oder eine lebende Einfriedigung in dieser Höhe gepflanzt werden. Zuvor ist mit der SWEG in Lahr Rücksprache zu nehmen.

§ 11

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" ist die Stellung der Garagen festgesetzt.

2. Wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen, kann eine abweichende Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Auf den "überbaubaren Grundstücksflächen" ist die Errichtung von Garagen zulässig.
3. Als Dachform aller Garagen sind sowohl Flachdächer, als auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen Garagen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt.

(2. Änderung vom 21.09.1988/ Abs.3 des § 11 eingefügt)

4. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig, jedoch der Einbau in das Erdgeschoß.
5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
6. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

§ 12

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen; dabei sind flächenhafte Gehölzpflanzungen und Gruppierungen von hochstämmigen Bäumen vorzusehen.
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

§ 13

Grundstücksgestaltung

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 14

Straßenböschungen

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen liegen außerhalb der aus- gewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. Die Anlage dieser Böschungen auf den Baugrundstücken ist von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

§ 15

Sichtdreieck

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehin- dernden Anlagen und Nutzungen über eine Höhe von 70 cm, gemessen von Fahrbahn- oberkante, freizuhalten.



- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 27. JUNI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Ramisa
Brenneisen

§ 16

Entwässerung

1. Hinweise:

Für die Entwässerung der Grundstücke gilt die Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung.

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.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke darf kein Grundwasser abgepumpt oder durch Drainage abgeleitet werden.

§ 17

Bauvorlagen

Das Bürgermeisteramt und die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder, Modelle, Schaugerüste usw. verlangen.

Stadt Staufen, den 27.04.88
~~11.05.88~~



[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 27.4.1988

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

[Handwritten signature]
.....
Planer

Freiburg, den 18. JULI 1988
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brennensen

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Staufen "Falkenstein II" -1. Änderung-

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan umfaßt seit seiner Aufstellung eine Gemeinbedarfsfläche zur Erstellung eines Katholischen Kirchengemeindezentrums.

Eine veränderte Situation in der kirchlichen Versorgung führte dazu, daß ein Bedarf hierfür nicht mehr vorhanden ist. Das kirchliche Gemeindezentrum "Martinsheim" reicht zur Versorgung der Gemeinde aus. Das Gelände soll daher, entsprechend dem allgemeinen Charakter des Baugebietes der Wohnnutzung zugeführt werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Falkenstein II". Es wird an seiner Südostseite von der Eisenbahnlinie nach Grunern begrenzt. Diese Bahnlinie soll bis auf weiteres noch erhalten bleiben. Jenseits der Bahnlinie schließt ein von der Stadt Staufen seit Jahren betriebenes Bebauungsplanverfahren an (Baugebiet Wolfacker).

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das ebene Planungsgebiet ist an zwei Seiten von Verkehrsflächen erschlossen. Es ist Bestandteil des Übergangsbereiches zwischen der vor vielen Jahren errichteten "Hochhaussiedlung" für Bundeswehrbedienstete und der daran anschließenden gemischten niedrigen bis mittelhohen Bebauung.

2.2 Änderung bestehender Bauvorschriften

Die notwendigen Änderungen der schriftlichen Festsetzungen sind z.T. redaktioneller Art (durch die wegfallende Gemeinbedarfsfläche wurden Änderungen in den §§ 1 und 8 Bauvorschriften notwendig, § 4 mußte ganz gestrichen werden), teilweise sind die Korrekturen inhaltlicher Art:

Der Änderungsbereich wurde in seiner Höhenstaffelung sorgfältig durchgeplant. Es kommt aus diesem Grunde ganz besonders auf die Festsetzung bzw. Einhaltung von Sockelhöhen an. Die bestehenden Bauvorschriften

waren hier nicht ausreichend. Aus diesem Grunde wurde § 9 Abs. 2 Bebauungsvorschriften ergänzt.

Die Erschließungsstraße nordwestlich des Änderungsbereiches ist bereits durch das im Nordwesten von ihr errichtete Mehrzweckgebäude und dessen ruhenden Verkehr vorbelastet. Zum Teil sind dort Hauszugänge bis an den Rand der Verkehrsfläche vorgebaut. Die Planänderung sieht für diese Mischverkehrsfläche eine Erweiterung nach Südosten vor. Um der optischen Einengung an der Nordostseite der Erschließungsstraße entgegenzuwirken, wurden Einfriedigungen an der Südwestseite der Straße nur in einem Abstand von 50 cm vom Straßenrand zugelassen. Diese Regelung erfolgte im Einvernehmen mit dem betreffenden Grundstückseigentümer. Sie weist darüber hinaus auch verkehrstechnische Vorteile auf, da der Sicherheitsabstand der Fahrzeuge nicht auf Kosten des Straßenquerschnittes geht (siehe neugefaßter § 10 Abs. 1 Bebauungsvorschriften).

Die Bebauungsvorschriften bisheriger Fassung enthalten die Vorschrift der Errichtung von Flachdachgaragen (falls sie nicht mit dem Hauptbaukörper zusammengezogen sind). Die damalige Vorschrift ergab sich vor allem aus bauordnungsrechtlichen Vorgaben für Grenzgaragen. Die derzeitige Fassung der Landesbauordnung läßt hier größere Beweglichkeit zu. Insofern wurde diese Vorschrift gestrichen. Die veränderte Sachlage bezieht sich auf den Gesamtbereich des Bebauungsplanes.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist weitgehend als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der Zielsetzung, den Änderungsbereich einer Wohnnutzung zuzuführen, wird das Reine Wohngebiet auch auf den Änderungsbereich ausgedehnt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Für den Änderungsbereich ist eine abgestaffelte Bebauung von 1 über 2 bis 3 Geschossen vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt differenziert für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Bisher war eine durchweg 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Grund- und Geschoßflächenzahl bleiben mit 0,4 bzw. 1,0 unverändert. Die tatsächliche Nutzungsziffer kann nach der beabsichtigten Bebauung im gewichteten Durchschnitt gerechnet bei etwa 0,8 bis 0,9 erwartet werden.

2.3.3 Bauweise

Die offene Bauweise wird für den Änderungsbereich beibehalten.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Hauptansatz der städtebaulichen Gestaltung ist die in Richtung der "Hochhäuser" ansteigende Bebauung und zwar sowohl nach der Entwicklung der Geschossigkeit als auch hinsichtlich der Sockelhöhen. Im Gegensatz zur nordwestlich anschließenden mehr blockartigen Bebauung ist eine aus Einzelformen gebildete räumliche Anordnung der Bebauung gewählt worden.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz insbesondere über die Straße "Im Falkenstein" und den davon abzweigenden "Kolpingweg". Der Kolpingweg wird an seinem Ende durch eine Wendemöglichkeit ergänzt. Darüber hinaus wird er an der Südseite verbreitert. Der Charakter als Mischbaufläche soll jedoch nicht aufgegeben werden, um nicht zu hohe Verkehrsgeschwindigkeiten zu provozieren.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Der ruhende Verkehr ist dezentralisiert, also möglichst nahe bei den Wohneinheiten untergebracht. Es wurde z.T. der Einzeleinbau in die Wohnhäuser vorgesehen, z.T. - im Bereich der Eigentumswohnungen - die gemeinsame Unterbringung im Untergeschoß.

2.6 Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

vorhanden

2. Kanalisation

Die Kanalisation ist derzeit noch nicht im Trennsystem ausgeführt. Die Stadt Staufen ist jedoch dabei, langfristig ihr bestehendes Mischkanalsystem auf Trennsystem umzustellen. Eine Trennung des Kanalnetzes wird bei der Änderung des vorliegenden Planbereiches berücksichtigt.

3. Übrige Versorgungseinrichtungen
vorhanden.

4. Entsorgung von Wertstoffen

Abstellmöglichkeiten für Wertstoffdepotbehalten sind derzeit nicht erforderlich. Ggflls. ist im Planänderungsbereich eine Möglichkeit auf der öffentlichen Grünfläche im Anschluß an die Wendeplatte vorhanden.

3 Folgeeinrichtungen

Durch das veränderte Nutzungskonzept des Änderungsbereiches werden Auswirkungen auf öffentliche Folgeeinrichtungen nicht erwartet.

4 Kosten

Kosten aus der vorliegenden Änderung entstehen der Gemeinde nicht.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Soweit kleinere Grundstücksbereinigungen bzw. Geländetausch notwendig wird, werden diese einvernehmlich mit dem Grundstückseigentümer durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

Stadt Staufen, den 27.04.88
~~11.05.88~~



[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18
,den 27.4.1988

[Handwritten Signature]
.....
Planer

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 18. JULI 1988
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

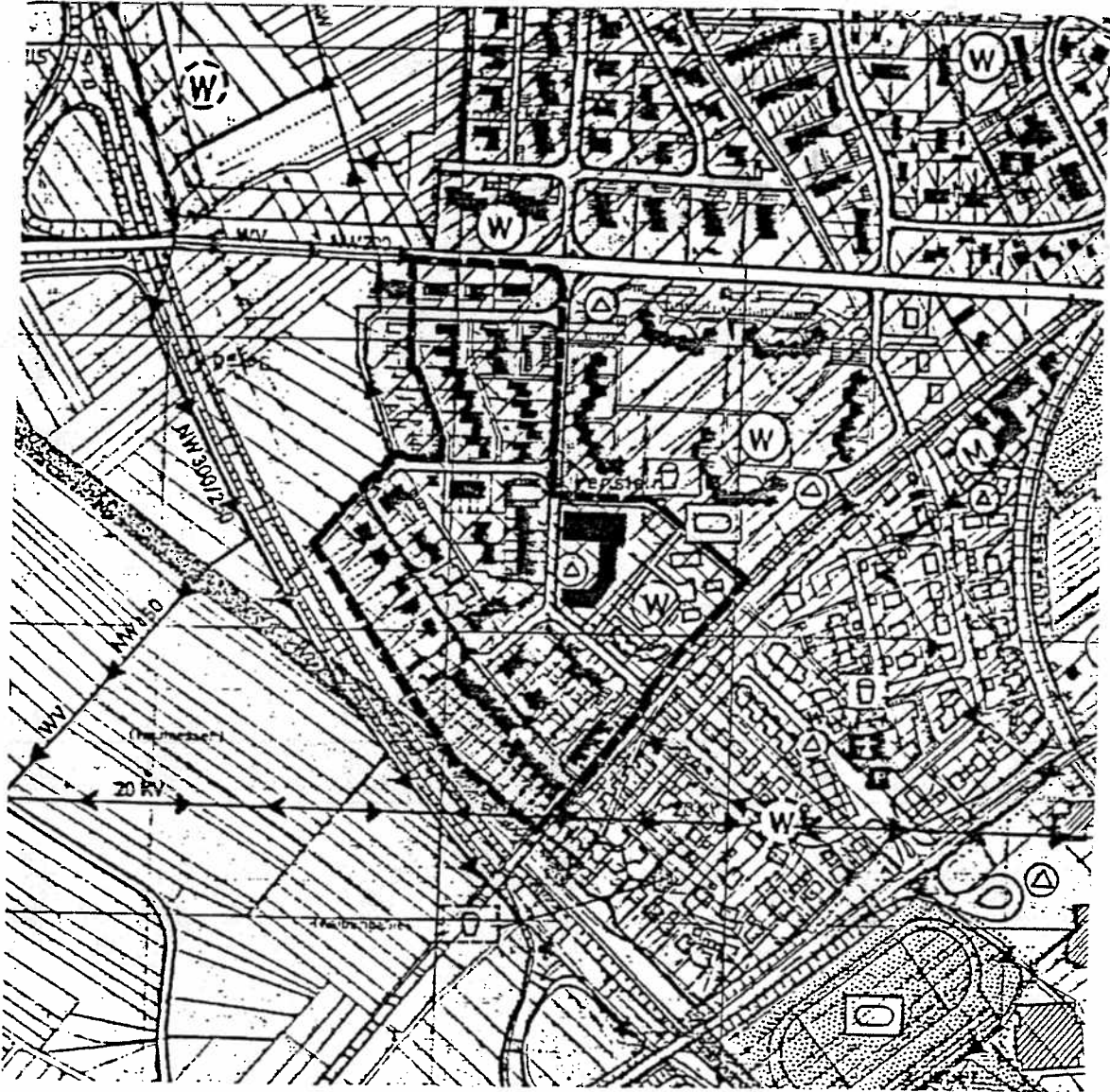


Renn
Renn

Renn



30.10.42



Stadt Staufen

Bebauungsplan "Falkenstein II" -1. Änderung-

Übersichtsplan M 1 : 5000

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 18. JULI 1988
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



R. Brenneisen
Brenneisen

S a t z u n g

der **Stadt Staufen**, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die **2. Änderung** des Bebauungsplanes "Falkenstein II", Gemarkung Staufen.

Nach § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. Dezember 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Staufen am 21.09.1988 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein II" als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Die "Bebauungsvorschriften" vom 07.01.1976, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 07.09.1976 i.d.F. der 1. Änderung vom 27.04.1988.

§ 2 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.06.1988 werden die Bebauungsvorschriften durch folgende Neufassung des § 11 Abs. 3, bei der 1. Änderung wurde § 11 Abs. 3 ersatzlos gestrichen, wie folgt neu ersetzt:

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

§ 3 Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

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

A. Bestandteile

1. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500) vom 07.01.1976 (Anlg. 1, 1 Blatt),
2. "Bebauungsvorschriften" vom 07.01.1976 i.d.F. der Änderung vom 27.04.1988 (Anlg. 2, Blatt 1-5)

B. Beifügungen

1. "Begründung" v. 07.01.1976 (Anlg. 3, Blatt 1-9)
2. "Begründung/ 1. Änderung" v. 27.04.1988 (Anlg. 3a, Blatt 1-4)
3. "Begründung/ 2. Änderung" v. 15.06.1988 (Anlg. 3b, 1 Blatt)

- 4. Nachweis / Lärmentwicklung v. 07.01.1976 (Anlg. 4, Blatt 1-4)
- 5. "Kenndatenplan" v. 07.01.1976 (Anlg. 5, 1 Blatt)
- 6. Schnitte i.d.F. der 1. Änderung vom 27.04.1988
- 7. "Gestaltungsplan" v. 07.01.1976 (Anlg. 6, 1 Blatt)
- 8. "Übersichtsplan" v. 07.01.1976 (Anlg. 7, 1 Blatt)
- 8. "Übersichtsplan" i.d.F. der 1. Änderung vom 27.04.1988
- 8. "Übersichtsplan" v. 07.01.1976 (Anlg. 8, 1 Blatt)

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den ~~14.10.1988~~ ^{21.09.1988}

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

ausgefertigt:
-Stadtbauamt-
pf/ 5.06.1988

(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 27. JUNI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brennison
Brennison

Aktenvermerk:

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 05.04.1990 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 27.06.1990, AZ. 41-621.41 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht.

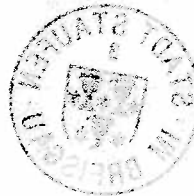
Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 23.08.1990 bekanntgemacht.

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes wurde damit am 23.08.1990 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 17.09.1990

i.A. (Heiffer)

Stadtbauamt Staufen



Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Freiburg den 27. JUNI 1990
gem. § 17 BauGB
- Anzeige -

[Handwritten signature]



B e g r ü n d u n g

zur **2.Änderung** des Bebauungsplanes "Falkenstein II" der Stadt Staufen, Gemarkung Staufen.

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

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

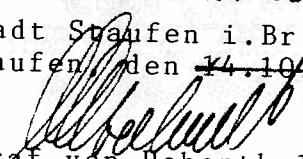
In dem ursprünglich genehmigten Bebauungsplan war nach § 11 Abs.3 der Bebauungsvorschriften eine sogenannte "Flachdachregelung" für Grenzgaragen enthalten, d.h., daß Garagen ohne dem notwendigen Grenzabstand max. 2,5 mtr. hoch sein dürfen; gemäß der "alten" LBO könnte somit keine andere Dachform, als Flachdach zugelassen werden. Zwischenzeitlich war mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 27.04.1988 der Abs. 3 des § 11 der Bebauungsvorschriften ersatzlos gestrichen worden.

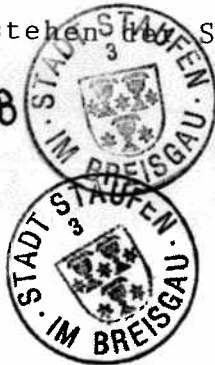
Nachdem nach der jetzt gültigen Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nunmehr Grenzgaragen unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamthöhe von 4,0 mtr. und eine mittlere Höhe von 3,0 mtr. haben können, paßt sich die Stadt Staufen aus städtebaulichen Erwägungen dieser Entwicklung an und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

Zusätzliche Kosten entstehen Stadt Staufen durch diese Änderung nicht.

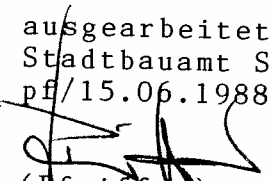
21.09.1988

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


(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



ausgearbeitet:
Stadtbauamt Staufen
pf/15.06.1988


(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 27. JUNI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Brennelsen

3. Änderung

Satzung

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

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BauNVO (BGBL I S. 132), jedoch nur für den Sachverhalt des Bereiches dieser Änderung des § 6 (GFZ) "Zulässiges Maß der baulichen Nutzung".

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

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften vom 07.01.1976 i.d.F. der Änderung vom 27.04.1988.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 9 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 6 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

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

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

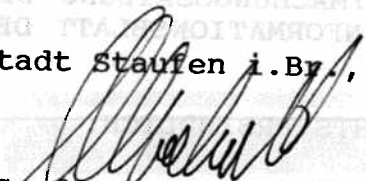
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

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



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

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




Breunneisen

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

AUSGEFERTIGT, DEN 10.02.1993



[Handwritten Signature]
(GRAF VON HOENTHAL)
BÜRGERMEISTER

AKTENVERMERK:

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

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

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

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993



[Handwritten Signature]
I.A.
(PFEIFFER)
STADTBAUAMT STAUFEN



Begründung

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

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

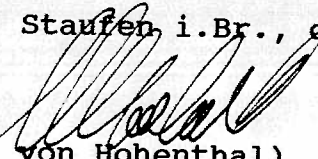
Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung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

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

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

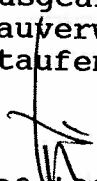
Zusätzliche Kosten durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Staufen nicht.

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


(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



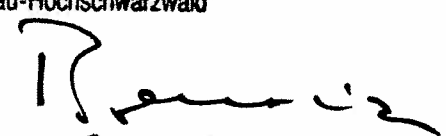
ausgearbeitet:
Bauverwaltung/Stadtbauamt Staufen
Staufen, den 03.12.1991


(Pfeiffer)

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

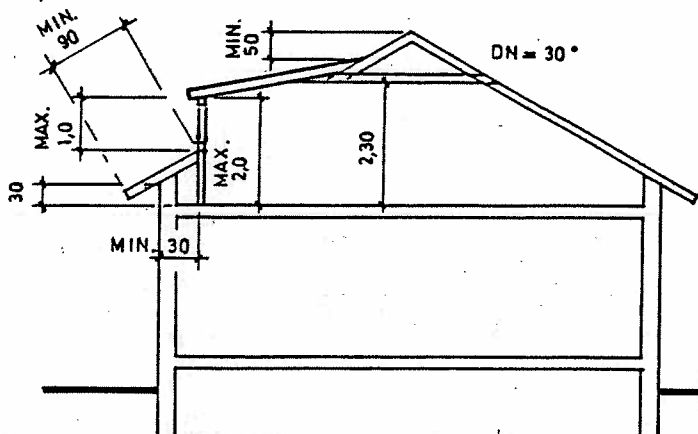
Freiburg, den 20. JAN. 1993
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Brenneisen

BILDICHE DARSTELLUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT FÜR DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

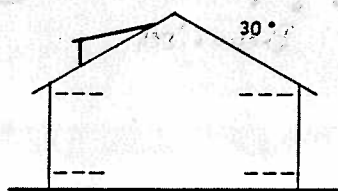
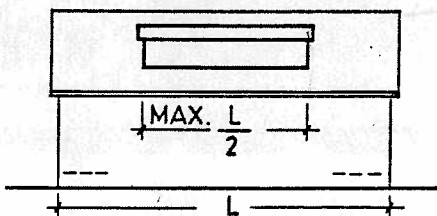
① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT



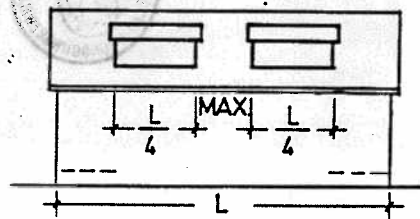
"Falkenstein II"

STÄUFEN, 16.8.1991
STADTBAUAMT
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

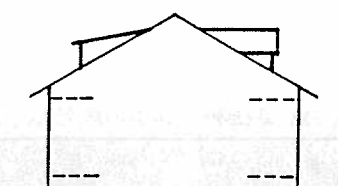
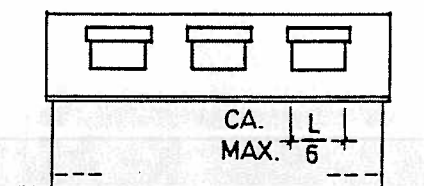
② SCHLEPPGAUBE



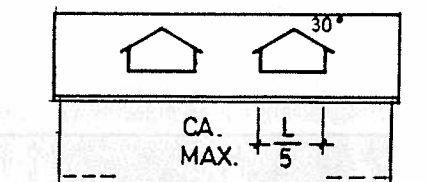
③ SCHLEPPGAUBEN



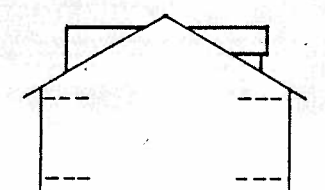
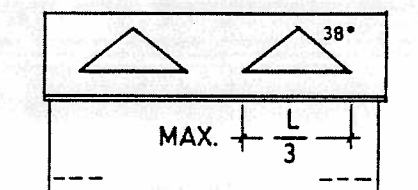
④ SCHLEPPGAUBEN



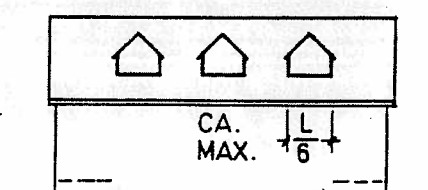
⑤ GIEBELGAUBEN



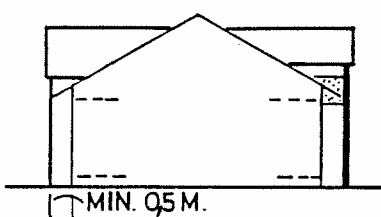
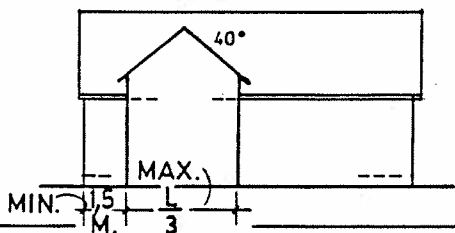
⑥ DREIECKSGAUBEN



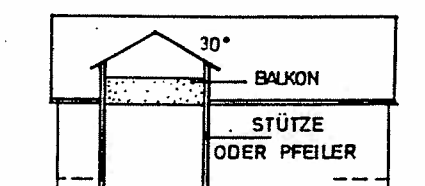
⑦ GIEBELGAUBEN



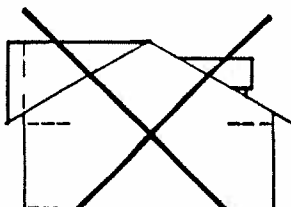
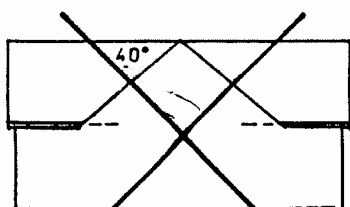
⑧ ZWERCHGIEBEL



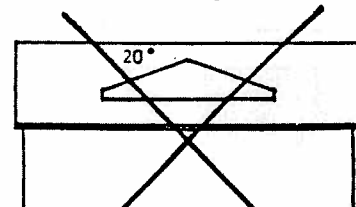
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG



BILDLICHE DARSTELLUNG
 DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
 FÜR DACHGÄUBEN UND
 DACHAUFBAUTEN
 ZUM BEBAUUNGSPLAN



- Angezeigt -
 gem. § 11 BauGB

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



Brenneisen
 Brenneisen

<p>③ GIEBELGÄUBEN</p>		<p>SCHLIEFENGÄUBEN</p>
<p>④ GIEBELGÄUBEN</p>		
<p>⑤ HOCH ZWIRCHGIEBEL</p>		<p>HOCH ZWIRCHGIEBEL</p>
<p>⑥ NICHT ZULÄSSIG</p>		

Satzung

Der Stadt Staufen i.Br., Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein II", Gemarkung Staufen.

Der Gemeinderat hat am 24. April 1996 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein II", Gemarkung Staufen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

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 4. Änderung.

§ 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL. 617), jedoch nur für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung.

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 3.10.1983 (GBL. S. 577, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8.11.1993 (GBL. S. 657).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil" (M 1:500) vom 06.10.1976, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 07.09.1976 i.d.F. der 1. Änderung vom 27.04.1988
2. die Bebauungsvorschriften vom 07.01.1976 i.d.F. der 3. Änderung vom 23.09.1992

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 24. April 1996 werden:

1. der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt ergänzt (Nutzungsschablone).
2. § 9 der Bebauungsvorschriften wird um die Ziff. 10 mit folgenden Text ergänzt:
"Im Bereich der 4. Änderung ist ein Kniestock nicht zulässig.

**§ 3
Stellplätze**

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Als Ausnahme wird bei kleineren Wohnungen, mit einer Wohnfläche bis zu 35 m², die Stellplatzverpflichtung auf 1,0 Stellplätze festgesetzt.

**§ 4
Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes**

1. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500) i.d.F. der 4. Änderung vom 24. April 1996
2. geänderte Bauvorschriften vom 24. April 1996
3. Begründung zur 4. Änderung vom 24. April 1996

**§ 5
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.


**§ 6
Inkrafttreten**

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

Stadt Staufen i.Br., den 24. April 1996

Anzeige bestätigt




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Freiburg, den 24. Juni 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Brennelson

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 09. Juli 1996



(Handwritten signature)
(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 03.05.1996 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 24.06.1996, Az.: 407.2-621.41 wurde mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen i.Br. am 11. Juli 1996 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen i.Br. öffentlich bekanntgemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde damit am 11. Juli 1996 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 12. Juli 1996



i.A.

(Handwritten signature)
(Pfeiffer)
Stadtbauamt Staufen

5. Juli 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Bronnensen



Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Falkenstein II", Gemarkung Staufen.

1. Erfordernis der Planänderung

Die grundbuchmäßigen Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 2825 beabsichtigen auf dem bereits bestehenden eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, welches mit einem Flachdach versehen ist, ein weiteres Vollgeschoß aufzustocken und darauf ein leichtgeneigtes Dach zu errichten, nachdem in kürzester Zeit damit zu rechnen ist, daß das Flachdach undicht wird und eine kostenaufwendige Sanierung anstehen würde.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen zur Dachneigung (FD) des Bebauungsplanes "Falkenstein II". Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes kam, nach Aussage der Unteren Baurechtsbehörde, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat diesen privaten Belang der Grundstückseigentümer geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt. Hierbei war sich der Gemeinderat der rechtlichen Problematik der Aufstellung bzw. der Änderung von Bebauungsplänen für eine kleine Zahl von Grundstücken oder nur für ein einziges Bauvorhaben bewußt, die darin liegt, daß auch ein solcher Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung bestimmt sein muß, daß insbesondere dem Gebot, die öffentliche und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, sowohl im Abwägungsvorgang als auch im Abwägungsergebnis Rechnung zu tragen ist.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander hat sich der Gemeinderat zu der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes entschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15° bis 20° geschaffen werden. Hierbei ist jedoch ein Kniestock nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

2.1

Mit der am 01.01.1996 inkraftgetretenen neuen Landesbauordnung (LBO) ist gemäß § 37 Abs. 1 bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Die Stadt Staufen i.Br. hat aus städtebaulichen Gründen sowie aus verkehrlicher Sicht bisher bei ihrer Stellungnahme zu Bauanträgen generell 1,5 Stellplätze pro Wohnung gefordert.

Die Praxis zeigte bisher recht deutlich, daß die Herstellung nur noch eines Stellplatzes pro Wohnung, wie es die neue LBO fordert, aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht, den notwendigen Anforderung in keinsten Weise Rechnung trägt.

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. wollte an seiner Mindestanforderung auch weiterhin festhalten und hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.1996 den Erlaß einer Stellplatzsatzung, als örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Stellplatzsatzung gilt u.a. für alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan "Falkenstein II" ist jedoch nur i.d.F.d. 3. Änderung aufgenommen, die 4. Änderung würde demnach von der beschlossenen Stellplatzsatzung nicht erfaßt werden. Aus diesem Grunde ist es notwendig, eine entsprechende Regelung in die Satzung zur 4. Änderung mit aufzunehmen.

3. **Räumlicher Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 2823, 2824 und 2825, alle auf Gemarkung Staufen.

4. **Kosten der Planänderung**

Die Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 2825 haben sich gemäß einer Kostenübernahmevereinbarung gegenüber der Stadt Staufen verpflichtet die Kosten, die mit der Planänderung verbunden sind, zu übernehmen.

Staufen i.Br., den 24. April 1996




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Die Freizeitanlagen sind durch die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau, die nach dem Gesetz über die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau (Freizeitanlagen-Gesetz) vom 20.03.1996 (FreiStätt 1996/1) geregelt sind.

Die Freizeitanlagen sind durch die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau, die nach dem Gesetz über die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau (Freizeitanlagen-Gesetz) vom 20.03.1996 (FreiStätt 1996/1) geregelt sind.

Die Freizeitanlagen sind durch die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau, die nach dem Gesetz über die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau (Freizeitanlagen-Gesetz) vom 20.03.1996 (FreiStätt 1996/1) geregelt sind.

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 24. Juni 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Brenneisen

Die Freizeitanlagen sind durch die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau, die nach dem Gesetz über die Freizeitanlagen der Stadt Freiburg im Breisgau (Freizeitanlagen-Gesetz) vom 20.03.1996 (FreiStätt 1996/1) geregelt sind.

Brenneisen

