

SATZUNG

der Stadt Staufen, Ortsteil Grunern über den Bebauungsplan „Am Sägewerk“

Der Gemeinderat hat am 28.04.1999 den Bebauungsplan für das Gebiet "Am Sägewerk" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. S. 101);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 28.04.1999.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| (1) Zeichnerischer Teil, M 1:1000 | vom 28.04.1999 |
| (2) Textteil - Bebauungsvorschriften | vom 28.04.1999 |

Beigefügt ist:

(1) Begründung

vom 28.04.1999

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Staufen, den 28.04.99

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]
Graf von Hohenthal

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "Am Sägewerk" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.04.1999 überein.

Staufen i.Br., den 11.05.1999



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanes "Am Sägewerk" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.05.1999 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 21.05.1999



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB, BAUNVO)

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

1.1.1 Ausschluß und Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

1.1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit Warenangebot des täglichen Bedarfs nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment mindestens 70% der Verkaufsfläche beinhaltet.

1.1.1.2 Im GE 3 Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis maximal 700 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.

1.1.1.3 In allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) sind die nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Tankstellen und KFZ Lagerplätze) nicht zulässig.

1.1.1.4 Im GE 1 und GE 3 Gebiet sind die nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Schanke- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.5 In allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) sind die nach § 8 (2) 4 BauNVO vorgesehe Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie gewerblich betriebene Sportanlagen (wie beispielsweise Fitness-Studio, Tanzschule, Judo-Trainingsanlage etc.) nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Ausschluß und Einschränkung von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.2.1 In allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) sind max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2.2 In allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) sind die nach § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.1 Als maximale Höhen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:
- als maximale Traufhöhe und für Flachdachgebäude gleichzeitig maximale Gebäudehöhe: 8,00 m
- als maximale Gebäudehöhe für alle anderen Gebäude (Firsthöhe): 12.00 m
- 1.3 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
- 1.3.1 In allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 23 BauNVO)
- 1.4.1 Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen von über 50m zulässig sind.
- 1.5 **Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1 Die Summe der Zufahrten zu den Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Je Grundstück sind zwei Zufahrten von insgesamt maximal 8,00 m Breite zulässig.
- 1.6 **Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.6.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Plan eingetragenen Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmasten u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrem, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.
- 1.7 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 1.7.1 Im Gewässerschutzstreifen entlang des Entwässerungsgrabens dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen. Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässeruferstreifens (z.B. Gehölz- und Bachpflege) - jederzeit sichergestellt sein.

1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.8.1 Abgrabungen dürfen eine Tiefe von maximal 0,50 m unter Oberkante Straße erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

1.8.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über Oberkante Straße erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

1.9 **Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.9.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.10 **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume des Plangebiets sind zu erhalten und zu pflegen.

1.10.2 Auf den im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Flächen für Pflanzbindungen sind Bäume und Sträucher und sonstige Pflanzungen zu erhalten.

1.10.3 In Ausnahmefällen ist die Entfernung dieser Bäume und Gehölzgruppen zulässig. Wenn ein Baum entfernt wird, ist als Ersatzpflanzung ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

1.10.4 Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu minimieren (s. DIN 18920 „ Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

1.11 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.11.1 **Allgemeines**

1.11.1.1 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Gehölzstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden. Eine Abweichung ist ebenfalls zulässig, wenn die zugelassene Nutzung des Grundstücks in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

1.11.2 **Anpflanzung auf den Grundstücksflächen**

Auf allen Baugrundstücken ist neben den mit F1 und F2 gekennzeichneten Flächen pro 400 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenempfehlung:

Ahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Linde (Tilia cordata), Apfel (Malus in Sorten), Birne (Pyrus in Sorten), Kirsche (Prunus in Sorten)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.11.2.1 Auf den im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher in einem maximalen Abstand von 4 m zu pflanzen. Reihenpflanzungen sind unzulässig.

Artenempfehlung:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Salweide (*Salix caprea*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*), Pfaffenhütchen (*Euyonimus europäus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Coryllus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- 1.11.2.2 Auf der im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Fläche entlang des Eschbaches im Norden zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher in einem maximalen Abstand von 4 m zu pflanzen. Reihenpflanzungen sind unzulässig.

Artenempfehlung:

Weiden (*Salix*) in Sorten, Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*), Hollunder (*Sambucus nigra*)

1.11.3 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße

- 1.11.3.1 Entsprechend dem im Plan eingetragenen Pflanzgebot von Bäumen entlang des Straßenraumes sind standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen. Der Baum - Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 2 m x 2 m pro Baum nicht unterschreiten. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalzigem Oberflächenwasser ist z.B. durch Einfassung der Baumscheibe mit einem erhöhten Pflasterkranz auszuschließen.

Artenempfehlung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Baumhasel (*Coryllus columa*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

1.11.4 Baumpflanzung entlang der Landesstraße L125

- 1.11.5 Entsprechend dem im Plan eingetragenen Pflanzgebot von Bäumen entlang der L 125 sind als Ergänzung zu der vorhandenen mit Linden und Kastanien bestandenen Baumallee Linden (*Tilia cordata*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

1.11.6 Fassadenbegrünung

Alle Gebäude sind mindestens an einer Außenwand wirkungsvoll mit kletternden und rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. In begründeten Ausnahmefällen, bei denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von der Fassadenbegrünung abgesehen werden. Bei einem begründeten Verzicht auf eine Fassadenbegrünung ist der Anteil der unversiegelten Fläche (Vegetationsfläche) zu erhöhen. Pro m² nichtbegrünter Fassadenfläche beträgt der Anteil 25%.

Artenempfehlung: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Knöterich (*Polygonum aubertii*).

1.12 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.12.1 Auf den im Plan mit F2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Versickerungsmulden anzulegen. Die Flächen sind als Wiesen, Staudenfluren oder als Rasen auszubilden. Pro 100 m² ist dabei ein einheimischer standortgerechter Baum oder Strauch zu pflanzen.

Artenempfehlung:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbime (*Pyrus communis*), Salweide (*Salix caprea*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Sträucher: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euyonimus europäus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Coryllus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind in einer dunkelroten bis braunen oder grauen Dacheindeckung oder als Dachbegrünung auszubilden. Dacheindeckungen in schwarz oder anthrazid sind nicht zulässig.

- 2.1.1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind nur zulässig wenn sie begrünt werden. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Aufbaudicke von max. 10 cm auszubilden und dauerhaft zu sichern.

- 2.1.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig

2.1.2 **Dachaufbauten**

- 2.1.2.1 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.2.2 Dachgauben sind nur bei Dächern mit mehr als 30° Neigung und insgesamt bis zu zwei Dritteln der Länge der dazugehörigen Traufe zulässig.
- 2.1.2.3 Mit den Gauben ist ein Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach. Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mind. 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.2.4 Anlagen die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen) sind zulässig.

2.1.3 **Fassaden**

- 2.1.3.1 Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

2.1.4 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen**

- 2.1.4.1 Für die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die gleichen gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude.

2.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur maximalen Traufhöhe und einer Fläche von maximal 6 m² zulässig.
- 2.2.2 Selbstleuchtende oder bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante Straße nicht überschreiten.
- 2.3.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

2.4 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Auf allen Baugrundstücken ist ein Grünflächenanteil von mindestens 25 % anzulegen. Als Anteil unversiegelter Flächen gelten Vegetationsflächen (einschließlich Versickerungsmulden) wie Rasenflächen, Wiesen etc., die auf den Grundstücksflächen liegenden Ausgleichsflächen, sowie wassergebundene Decken und wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine etc.)

- 2.4.2 Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen auf versiegelten Flächen wie Stellplätzen etc. können auf den Anteil unversiegelter Flächen angerechnet werden.
- 2.4.3 Dachbegrünungsmaßnahmen werden mit 50 % ihres tatsächlichen Flächenanteils auf den Anteil unversiegelter Flächen angerechnet.
- 2.5 **Oberflächenwasserversickerung**(§ 74 (3) Nr. 2 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.5.1 Vorbehaltlich einer qualitativen Beurteilung der Versickerbarkeit im Rahmen des Entwässerungsantrags ist das Niederschlagswasser der überbauten Flächen zu sammeln und zu verwerten und/ oder auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in dezentralen Versickerungsmulden zu versickern, sofern das vorhandene Geländegefälle dem nicht entgegensteht. Versickerungsmulden dürfen eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Versickerungsmulden können innerhalb der gekennzeichneten Flächen (F2) angeordnet werden. Für außergewöhnliche Niederschlagsereignisse, entsprechend dem 5-jährigen Niederschlag ist ein Notüberlauf der Versickerungsmulden (unter Vermischung des Niederschlagswassers verschiedener Grundstücke) über ein Mulden- Rigolensystem in den angrenzenden Vorfluter zulässig.
- 2.5.2 Neben der Muldenversickerung ist für wenig belastete Flächen die flächenhafte Versickerung in Form wasserdurchlässiger Beläge zulässig. Die flächenhafte Versickerung ist unzulässig bei Flächen für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, sowie für LKW Zufahrten-, Stellplätze- und Rangierplätze.
- 2.5.3 Bei der Anlage von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, daß sich keine punktuellen Bodenverunreinigungen innerhalb dieser Flächen befinden. Belastetes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 2.5.4 Für die geplante Oberflächenentwässerung des Plangebiets ist einschließlich evt. Öffentlicher Versickerungsanlagen vor der Bauausführung ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Sofern eine dezentrale Versickerung auf den privaten Gewerbeflächen vorgesehen ist, bedarf diese ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 2.6 **Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub** (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)
- 2.6.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung wird festgesetzt, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und wieder eingebaut wird.
- 2.6.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 2.6.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Ziffer 1.8 wird hingewiesen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.7.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.7.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Bodenfunde

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

3.2 Kulturdenkmale

Im Planungsgebiet (Flurstück 2070) befinden sich folgende Kulturdenkmale

- Ballrechter Str. 2, Flst. 2070, Dampfmaschine
- Ballrechter Str. 2, Flst.2070, „Heidelberger Haus“

Die aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammende Dampfmaschine ist nach § 2 DSchG aus wissenschaftlichen, technikgeschichtlichen sowie wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal. Ihre Erhaltung liegt wegen ihres dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Das sogenannte „Heidelberger Haus“ wurde gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmal i.S.d. §§ 12 und 13 DSchG in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Bei dem Haus handelt es sich um einen Prototyp, welches 1958 von den Architekten Bartning/ Dörzbach entwickelt wurde. Es entspricht einem System für schnell zu errichtende Ferien- und Wochenendhäuser, das auch in Notzeiten Unterkunft für die Bevölkerung bieten sollte. Aus wissenschaftlichen, architektonischen und zeitgeschichtlichen Gründen besteht an der Erhaltung des Gebäudes ein gesteigertes öffentliches Interesse.

Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

3.3 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem

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

3.4 **Bodenschutz**

Die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes dienen dazu, die Erhaltung des Bodens und Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 **Allgemeine Bestimmungen**

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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

2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 **Abfallwirtschaft**

3.5.1 **Grundsätze**

- 3.5.1.1 Nach § 1 Abs. 44 Satz 2 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) steht der Grundsatz der Abfallvermeidung bzw. -verminderung an erster Stelle (§ 4 (1)). Lassen sich Abfälle nicht vermeiden, so hat deren Verwertung Vorrang vor der Beseitigung (Ablagerung).

3.5.2 **Baugrubenaushub**

- 3.5.2.1 Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub, dessen Deponierung Umwelt und Landschaft beeinträchtigt.
 - 3.5.2.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist anzustreben, daß das zu erwartende Aushubmaterial auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
 - 3.5.2.3 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
 - 3.5.2.4 Voraussetzung für eine Verwertung ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.
- #### 3.5.3 **Abfallsammlung**
- 3.5.3.1 Um die im Hausmüll enthaltenen Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist eine getrennte Sammlung dieser Werkstoffe unabdingbare Voraussetzung.
 - 3.5.3.2 Es wird auf die nach §34 LBO bestehende Verpflichtung zur einwandfreien Beseitigung von Abfällen hingewiesen. Im Hinblick hierauf sind auch ausreichende Flächen zur getrennten Sammlung von Abfällen auf dem Grundstück vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - 3.5.3.3 Da die getrennte Sammlung von Wertstoffen aus dem Hausmüll künftig noch zunehmen wird, müssen insbesondere für mehrgeschossige Gebäude ausreichende Stellflächen für Mehrfachbehältnisse auf den Grundstücken vorgesehen werden. Die

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die erforderlichen Flächen zur Aufstellung dieser Behältnisse auf ihren Grundstücken bereitzustellen.

- 3.5.3.4 Gewerbeabfälle sollen innerhalb des Betriebs sortiert in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Ein geeigneter Standplatz ist hierfür freizuhalten.

3.6 Hinweise zu Altlasten

- 3.6.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der früheren Nutzung als uneingeschränkt Altlastenrelevant eingestuft. Eine großflächige Belastung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen ist aufgrund der Ergebnisse einer Grundwasserbeprobung und einer punktuell durchgeführten Bodenuntersuchung nicht wahrscheinlich. Da der Altlastenverdacht nicht völlig ausgeräumt werden kann, sind folgende Hinweise bei einer Beplanung des Geländes zu berücksichtigen:

- Die vorhandenen Grundwassermeßstellen sind zu erhalten
- Es muß gewährleistet sein, daß bei sensiblen Nutzungsbereichen (gärtnerische Nutzung, Spielfläche etc.) keine Belastung des Oberbodens vorliegt, bzw. ein Bodenaustausch erfolgt
- Bei Eingriff in den Untergrund ist bei Baumaßnahmen mit punktuellen Verunreinigungen zu rechnen. Das ggf. belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.6 Hinweise zur Grundstücksentwässerung/ Versickerung

- 3.6.1 Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer aus dem Plangebiet sind an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanalisation) der Stadt abzuleiten.
- 3.6.2 Da die Kanalisation im Trennsystem ausgeführt wird, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten.
- 3.6.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezugnahme auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt abgenommen werden.
- 3.6.4 Bei der qualitativen und quantitativen Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser ist der Arbeitsbericht der ATV- Arbeitsgruppe 1.4.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“ maßgeblich.

Stadt Staufen, den 28.04.99


Graf von Hohenhausen
Der Bürgermeister



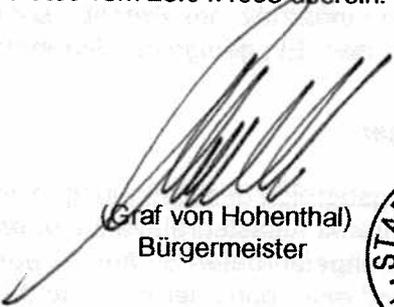
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barten • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 11 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 368 75-17


Der Planverfasser

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "Am Sägewerk" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.04.1998 überein.

Staufen i.Br., den 11.05.1999


(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.1.1 Das in Staufen, Ortsteil Grunern seit Jahrzehnten betriebene Sägewerk der Familie Grammelspacher hat aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Produktion im Jahr 1997 eingestellt. Ein Teil der im Südwesten gelegenen Produktionshallen wurde von der Firma Breisgau Haus übernommen. Zwischenzeitlich hat das Unternehmen die Produktion von Fertighäusern und Holztreppe wieder aufgenommen. Um konkurrenzfähig zu bleiben sind in näherer Zukunft Umbau- und Ausbaumaßnahmen des Gebäudekomplexes geplant.

1.1.2 Für Teilgrundstücke und die weitere Nutzung bestehender Hallen für gewerbliche Zwecke ist bereits ein reges Interesse vorhanden.

1.1.3 Um den Bedarf an Gewerbegrundstücken decken zu können, soll das Gebiet „Am Sägewerk“ qualitativ und quantitativ einer Neuordnung unter Berücksichtigung von ökologischen, städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Gesichtspunkten zugeführt und diese planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Lage des Plangebiets, bisherige Nutzungen und Planungen

1.2.1 Das geplante Gewerbegebiet liegt im Nordwesten des Ortsrandes von Grunern an der Landstraße L 125, welche im Osten an das Plangebiet angrenzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die den offenen Landschaftsbereich definieren. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets leitet sich aus den Flurstücken Nrn. G 270, G 270/1 und 2057/2 ab.

1.2.2 Die das Grundstück großräumig einnehmenden Gebäude stammen aus der vorhergehenden Nutzung des Geländes. Ergebnis einer Gebäudebewertung ist, daß zwei Hallen im Norden und ein Gebäudekomplex im Südwesten erhalten werden können. Diese Gebäude wurden bei der Planung und Konzeption des Gebietes berücksichtigt.

1.3 Flächennutzungsplan

1.3.1 Im derzeit in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche (GE) ausgewiesen. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen auf welchem eine gewerbliche Nutzung nach § 35 BauGB zulässig ist.

Im östlichen Teil befinden sich Bahngleise, welche im FNP als Bahnanlagen dargestellt sind. Eine Entwidmung dieser Anlagen wird in Abstimmung mit der Südwestdeutschen Eisenbahnbetriebsgesellschaft durchgeführt. Ein entsprechendes Schreiben zur Entwidmung und Verkauf der Bahnanlagen liegt vom Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden Württemberg in Stuttgart vor.

Die Fläche Flst. Nr. 270/1 ist im Flächennutzungsplan nicht als Gewerbefläche dargestellt. Die geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird noch im Sinne des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 Satz 1 angesehen. Der Bebauungsplan entspricht somit der beabsichtigten Darstellung im zukünftigen Flächennutzungsplan.

1.4 Verfahren

- | | |
|---------------------|---|
| 17.12.1997 | Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes „Am Sägewerk“, Gemarkung Grunern durch den Gemeinderat der Stadt Staufen |
| 15.06.98 - 15.07.98 | Verfahren nach § 4 (1) BauGB. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 16.07.1998 | Durchführung der frühzeitigen Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung. |
| 22.07.98 | Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat. Billigung des Entwurfes und Beschluß der Offenlage. |
| 14.08.98 - 14.09.98 | Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Offenlage. |
| 16.12.98 | Beschluß einer ergänzenden Festsetzung sowie Beschluß einer erneuten Offenlage |
| 19.02.99 - 19.03.99 | Eingeschränkte Offenlage |
| 28.04.99 | Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der nochmaligen Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschluß |

2 PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Zielvorstellung

- 2.1.1 Das Areal bietet sich hinsichtlich der schon vorhandenen Nutzung und der idealen Verkehrserschließung auch weiterhin als Gewerbefläche mit einer angemessenen verdichteten Baustruktur an. Dies liegt ganz im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- 2.1.2 Insgesamt gliedert sich das Areal in drei unterscheidbare Bereiche, was eine sinnvolle Aufteilung und Ausnutzung gewährleisten soll.
- 2.1.3 Der erste Bereich entlang der Haupteerschließungsstraße wird durch eine bereits bestehende Produktionshalle welche in ihrem Bestand erhalten werden soll bestimmt. Eine kleinere Einheit mit einer geplanten gastronomischen Nutzung soll den Eingangsbereich im Süden definieren.
- 2.1.4 Der südöstliche Bereich wird durch den erhaltenen Gebäudekomplex der Firma „Breisgau Haus“ bestimmt. Dabei wurde das Baufenster so gewählt, daß Betriebserweiterungen und Neubaumaßnahmen möglich sind.
- 2.1.5 Die daran anschließenden Gewerbegrundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen. Dabei wird das Thema der „Gewerbbehöfe“ aufgegriffen.

Begründung

- 2.1.6 Die Lage des Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand von Grunern erfordert eine sensible Einfügung in landschaftlicher und nutzungsmäßiger Hinsicht.
- 2.1.7 Festsetzungen zur Grünordnung sollen die äußere gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild sichern, die innere Gliederung durch Grünzäsuren unterstützen und somit insgesamt einen Ausgleich für die notwendige Flächeninanspruchnahme bieten. Dabei wurde durch die Ausweisung von Grünzäsuren, und die Festsetzung zu Gebäudehöhen auch Rücksicht auf klimatische Faktoren genommen.
- 2.2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die nach BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten im einzelnen differenziert wurden. Insbesondere sollen im Baugebiet im wesentlichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes zur Verfügung gestellt werden.
- 2.2.2 Wegen der bekannten Problematik von Wohnungen in Gewerbegebieten, insbesondere der Gefahr, daß zuerst die Betriebswohnung errichtet wird und die Errichtung des zugehörigen Betriebes später unterbleibt und somit durch eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eingeschränkt wird, wurde festgelegt, daß Wohnungen nur ausnahmsweise errichtet werden dürfen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und und Baumasse untergeordnet sind. Damit nicht zu viele Betriebswohnungen entstehen, wurde ferner die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 je Gewerbeeinheit festgesetzt.
- 2.2.3 Anlagen für kirchliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik, nämlich hauptsächlich der Unterbringung produzierender Gewerbebetriebe, nicht vereinbar sind.
- 2.2.4 Da in Grunern keine Einkaufsmöglichkeiten für Güter zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen, wurden im GE 3 Gebiet des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe bis maximal 700 m² Verkaufsfläche zugelassen.
- 2.2.5 Um die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zum funktionalen Schutz des Ortsbildes einzuschränken, sind im übrigen Gebiet (GE1 und GE2) Einzelhandelsbetriebe nur in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.
- 2.2.5 Zum Schutz der Ortsmitte von Grunern wurde die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften eingeschränkt.
- 2.2.6 Um Störungen für das Gebiet selbst und negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 2.2.6 Da entsprechend der Planungsabsicht die knapp bemessenen gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe gesichert werden und übermäßiger zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr mit damit verbundenen Verkehrserschließungs- und Emissionsproblemen vermieden werden soll, werden Tankstellen und KFZ-Lagerplätze ausgeschlossen
- 2.2.7 Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) 3 BauNVO – auch diejenigen, die gewerblich betrieben werden - sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungseinschränkung ist in dem allgemeinen städtebaulichen Planungsziel be-

gründet, die durch die Neuordnung des Planungsbereichs geschaffenen Gewerbeflächen insbesondere kleinen und mittleren Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot am Standort Staufen-Grunern zur Verfügung zu stellen.

Damit werden zugleich die Ziele einer angestrebten behutsamen Einfügung von neuen, eher kleinteilig dimensionierten Baumassen in den landschaftlich exponierten Standort des Gewerbegebiets berücksichtigt.

Mit Ausnahme der für den Fortbestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Fertighausbetriebs der Firma Breisgau Haus notwendigen Fläche sieht die gewählte Erschließungskonzeption deshalb eine prinzipiell kleinteilige Parzellierung der Grundstücke vor.

Großflächige Sportanlagen mit entsprechend dimensionierten Freiflächen und Baukörpern würden diesen Zielsetzungen widersprechen. Um damit aber standortverträgliche, kleinteiligere Dienstleistungsbetriebe mit sportlichem Schwerpunkt nicht grundsätzlich auszuschließen, sollen Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein. Als Beispiele für diese nach den genannten städtebaulichen Kriterien zulässigen sportlichen Anlagen gelten Fitness-Studios, Tanzschulen oder Judo-Trainingsanlagen.

2.3 Bauweise

2.3.1 Da bereits im Bestand Baukörper eine Länge von über 50 m aufweisen und je nach spezifischen Produktionsbedingungen der Betriebe diese Länge notwendig werden kann, wurde im GE 1 und GE 3 Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude grundsätzlich wie in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei aber auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

2.4.1 Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Gebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die landschaftliche Umgebung andererseits zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, dürfen die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu eng gefaßt werden. Gleichzeitig sprechen aber auch klimatische Gründe dafür, die Versiegelung zu beschränken. Unter Abwägung dieser an sich gegensätzlichen Interessen wurde eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt.

2.4.2 Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen auf 8,0 bzw. 12,0 m soll eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke und gleichzeitig auch die Einfügung in die Umgebung sicherstellen. Darüber hinaus sind die Höhenbeschränkungen notwendig, um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten.

2.5 Gestaltung baulicher Anlagen

2.5.1 Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Ortsrand, die vorhandenen Gebäude, sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitätvollen Gewerbegebiets maßgebend.

2.5.2 Um den Bauherren im Rahmen der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen einen gestalterischen Spielraum zu belassen wurden keine Dachneigungen

festgesetzt. Lediglich um das Erscheinungsbild großer, massiver Dachflächen zu verbessern, um die Dachflächen ökologisch aufzuwerten und um einen positiven Beitrag zum Kleinklima zu leisten, wurde festgesetzt, daß Dächer bis 20° Dachneigung nur zulässig sind, wenn sie mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

2.5.3 Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zum einen im Zusammenhang mit der Landschaft und zum anderen mit dem Ortsrand von Grunern zu gewährleisten, ist die Dacheindeckung als Begrünung oder in dunkelroter bis brauner oder grauer Eindeckung auszuführen, wobei gleichzeitig schwarze oder anthrazitfarbene Dächer ausgeschlossen wurden. Um negative Erscheinungsformen in der Dachlandschaft zu vermeiden, wurden Materialien wie Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien ebenso wie auch Negativgauben ausgeschlossen. Gauben wurden auf zwei Drittel der Trauflänge beschränkt, um durchgehende Gaubenbänder zu vermeiden. Die Anwendung der Gestaltungsvorschriften auch auf die Dächer von Garagen und Nebengebäuden erfolgte, um die oftmals negativen visuellen Erscheinungsformen von Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern oder unerwünschten Materialien auszuschließen und insgesamt ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu sichern.

2.5.4 Aus gleichen Gründen wurden bei der Fassadengestaltung die Verwendung von spiegelnden Fassaden ausgeschlossen.

2.5.5 Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen auf 6 m² und deren Beschränkung auf die Stätte der Leistung sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einschränken. Um Eingriffe in die Dachlandschaft auszuschließen, werden Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe von Gebäuden zugelassen. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wurde darüber hinaus selbstleuchtende oder bewegliche Schrift- und Bilderwerbung ausgeschlossen.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Allgemeines

In der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) gelten die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB) unmittelbar.

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

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen möglich:

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

3.2 Bestandssituation

Bei der zu überbauenden Fläche handelt es sich zum großen Teil durch beste-

hende Gebäude und Straßen bereits versiegelte Flächen. Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Bodenversiegelung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind daher als gering einzuschätzen.

3.3 Landschaftsbild

Im Osten des Plangebiets sind Gehölzbestände als Ortsrandeingrünung vorhanden, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden für die Schaffung und Erhaltung einer effizienten Ortsrandeingrünung und räumlichen Gliederung des Gebietes erlassen.

Zur Entwicklung eines ästhetisch ansprechenden Landschaftsbildes gehört darüber hinaus auch eine zurückhaltende Farbgebung der Außenwände und der Verzicht auf die flächenhafte Verwendung spiegelnder Fassaden.

3.4 Wasserhaushalt

Zur Vermeidung von Neubelastungen des Wasserhaushaltes, sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird angestrebt, daß das gesamte Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und versickert werden soll. Läßt dies die Grundstückssituation aus Gründen der Grundstücksgröße oder des Untergrundes nicht zu, oder ist bei Starkregen keine vollständige Versickerung möglich, so ist ein Überlauf in den Vorfluter oder zu den benachbarten Grundstücken, sofern keine Beeinträchtigung Dritter zu befürchten ist, vorzusehen.

Die Vorschrift, bei der Anlage von Wegeflächen, Zufahrten und Hofflächen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) soll zu einer optimalen Versickerung auf den Grundstücksflächen beitragen. Im übrigen soll das Wasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Hierzu sind Sickermulden o.ä. auf den Grundstücksflächen anzulegen (siehe Hinweise Bauvorschriften).

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sägewerksbetrieb ist das Gelände als uneingeschränkt altlastenrelevant eingestuft. Ob und inwieweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann wird unter Berücksichtigung der Altlastenerkundung mit der unteren Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde im Laufe des Verfahrens abgestimmt.

3.5 Bodenschutz

Das Baugesetzbuch fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zur Reduzierung der Bodeninanspruchnahme wurde festgesetzt, daß mindestens 25% Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken erhalten bleiben muß. Gleichzeitig soll eine flächenverbrauchende eingeschossige Bauweise möglichst vermieden werden. Wenn dies auch nicht ausdrücklich festgesetzt wurde, so sind mit den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sowie mit der GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 zumindest die Voraussetzungen für eine höhenmäßige Ausnutzung geschaffen.

Um die Ablagerung von Bodenaushub außerhalb des Plangebietes zu vermeiden wurden Festsetzungen zum Massenausgleich aufgenommen. Somit soll im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung die Höhenlage der Grundstücke so verändert werden, daß der anfallende Bodenaushub auf den Grundstücken verbleibt und wieder eingebaut wird. Bei Geländeauffüllungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist mit

der Festsetzung über die zulässige Höhe der Aufschüttungen (max. 0,5 m über Oberkante Straße) auch eine Obergrenze gesetzt worden, um Gebäude auf hohen Erdsockeln zu vermeiden.

3.6 Klima und Luft

Eine möglichst geringe Bodenversiegelung, angemessene Durchgrünung mit umfangreichen Strauch- und Baumpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen von Flachdächern und Fassadentragen tragen zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikro-Klimas bei.

4 VERKEHR

4.1 Erschließung

4.1.1 Allgemeines Ziel der Verkehrserschließung ist es; ein ökonomisches und funktional optimiertes Erschließungssystem zu finden.

4.1.2 Das Plangebiet wird im Norden über die vorhandene Brücke und im Süden über die bestehende Hauptzufahrt an die L 125 und das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dieser Straße zweigt eine kurze Stichstraße ab, welche die Gewerbegrundstücke im Nordwesten erschließt.

4.1.3 Die Straßen sind auf einen ausreichenden Straßenquerschnitt reduziert. Dabei wurde aufgrund der als gering einzuschätzenden Belastung durch den Fahrzeugverkehr auf gesonderte Fuß- und Radwege verzichtet. Die Straßen erhalten eine Art Mischcharakter, wobei Fußwege optisch durch einen Pflasterstreifen von der Straße getrennt werden. Diese Maßnahme erklärt sich auch aus der vorhandenen, das Gebiet tangierenden, sehr guten überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung.

4.1.4 Auf den privaten Grundstücken werden ausreichend Möglichkeiten für die Anlage von Garagen und Stellplätzen offen gehalten. Besucherparkplätze im öffentlichen Bereich sind entlang der Haupteinfahrtsstraße im nördlichen Bereich in Form eines parallel zur Fahrbahn angeordneten Parkstreifens (Schrägparken) vorgesehen.

4.2 Garagen und Stellplätze

4.2.1 Die Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um ausreichend Freiraum und Grünbereiche zu sichern und die Versiegelung einzuschränken.

4.3 Lärmimmission entlang der L 125

4.3.1 Da es sich bereits um ein in weiten Teilen bestehendes Gewerbegebiet handelt und eine weitere Gewerbenutzung mit entsprechenden eingeschränkten Anforderungen an den Lärmschutz vorgesehen ist, stellen die Lärmimmissionen der L125 eine nur unbedeutende Belastung des Gewerbegebietes dar.

4.3.2 Diese Tatsache wurde durch eine überschlägige Ermittlung der bestehenden und zukünftigen Lärmimmissionen von der Landesstraße auf das Gewerbegebiet bestätigt. Hierzu wurden die Ergebnisse einer amtlichen Verkehrszählung aus dem Jahre 1995 herangezogen (KFZ 4125, PV 4007, GV 118, SV 93 an der Zählstelle 81121201 in Grunern).

Danach ergeben sich bei einer angenommenen Verkehrsfrequenzsteigerung um 15%, nach der in diesem Bereich vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 kmh sowie nach minimalen Abständen zwischen den Baufenstern

und der Straßenmitte von 15m Lärmbelastungen von 63 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht.

Diese Werte bleiben innerhalb der Richtwerte der DIN 18005 (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht)

5 DENKMALSCHUTZ

5.1.1 Im südlichen Teil des Geländes befindet sich ein Prototyp des sogenannten Heidelberger- oder Katastrophenhauses. Das Haus wurde von den Architekten Dörzenbach/Bartning 1958 entwickelt und von der Firma Gramelspacher gebaut. Gemäß §§ 12 und 13 ist es vom Landesdenkmalamt in das Denkmalebuch eingetragen. Es ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet. Das in seiner Konstruktion gut erhaltene Haus könnte im Zusammenhang einer möglichen Ausstellungsfläche der Firma Breisgau Haus integriert werden.

5.1.2 In einer im nördlichen Teil des Geländes befindlichen Produktionshalle befindet sich eine vor dem zweiten Weltkrieg gebaute Dampfmaschine. Wegen ihrer wissenschaftlichen und technikgeschichtlichen Bedeutung könnte diese Maschine erhalten bleiben und gegebenenfalls an geeigneter Stelle der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

6 ALTLASTEN

6.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der früheren Nutzung als uneingeschränkt altlastenrelevant eingestuft. Hierzu wurde in einem ersten Schritt eine historische Erkundung vom Gewerblichen Institut für Fragen des Umweltschutzes (IFU) durchgeführt. In einem zweiten Schritt wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde Grundwassermeßstellen eingerichtet. Die durchgeführten Beprobungen der Grundwassermeßstellen lassen auf keine gesamtflächige Belastung des Grundwassers im Bereich des Bebauungsplanes schließen. Aufgrund der Ergebnisse dieser Grundwasserbeprobung, der Ergebnisse der punktuell durchgeführten Bodenuntersuchung sowie unter Berücksichtigung der im Planungsbereich verwendeten Betriebsstoffe wird eine großflächige Belastung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen für nicht wahrscheinlich gehalten (siehe Anlage Altlastengutachten).

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist unter Berücksichtigung der geforderten Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und durch Anschluß an die im Umfeld des Planungsgebiets vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Staufen gesichert. Die im Gebiet befindlichen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung werden ggf. in ein neues Oberflächenentwässerungskonzept integriert. Der vorhandene Schmutzwasseranschluß an den Verbandssammler in der Straße Flst. Nr. 2089 mit einem Durchmesser von 15 cm wird durch ein neues leistungsfähiges System im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Anschluß an den Verbandssammler im Bereich der vorhandenen Brücke über den Eschbach ersetzt bzw. ergänzt. In diesem Bereich wird auch ein neues Frischwassersystem für das Gesamtgebiet mit Leitung im öff. Straßenraum an die dort verlaufende Frischwasserversorgungsleitung angeschlossen.

Die vorhandene 20 kV Versorgungsleitung des Badenwerks sowie die Trans-

formatorenstation werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung neu verlegt.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig)

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 4,17 ha
Gewerbegebiete	ca. 3,28 ha
Verkehrsflächen inkl. Fuß- und Radweg	ca. 0,30 ha
Grünflächen privat	ca. 0,55 ha
Grünflächen öffentlich	ca. 0,015 ha

9 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten der Erschließung betragen für:

Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	310.000 DM
Kanalisation	205.000 DM
Wasserversorgung	65.000 DM
Gesamtkosten (incl. Nebenkosten)	<u>705.000 DM</u>

10 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Staufen und dem Vorhabens- und Erschließungsträger werden die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach §11 BauGB geschaffen.

Stadt Staufen, den 28.04.99


Graf von Helldorf
Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL. INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 78098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17


Der Planverfasser

SATZUNG

der Stadt Staufen über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sägewerk“ im Ortsteil Grunern

Der Gemeinderat hat am 29.03.2000 die 1. Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Am Sägewerk“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

§ 1

Gegenstand der Plan-Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Am Sägewerk“ mit Rechtskraft vom 20.05.1999. Die Bebauungsvorschriften vom 28.04.1999 werden für das durch die in § 3 festgesetzten Inhalte ergänzt.

§ 2

Bestandteile der Plan-Änderung

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus:

(1) Ergänzung der Bebauungsvorschriften vom 28.04.1999 nach § 3 dieser Satzung

Beigefügt ist:

(2) Begründung vom 12.01.2000.

§ 3

Inhalte der Plan-Änderung

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 (5) BauNVO wird die textliche Festsetzung der Ziffer 1.1.1.5 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan vom 28.04.1999 durch nachfolgende Festsetzung ergänzt:

In allen Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Pensionstierhaltungen sowie gewerblich betriebene Sportanlagen mit größerem Flächenbedarf wie z.B. Tennishallen bzw. Tennisplätze, Reithallen bzw. Reitplätze, Go-Kart Bahnen etc. unzulässig.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplan-Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB In Kraft.

Stadt Staufen, den 29.03.2000

Der Bürgermeister

(Graf von Hohenthal)



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Am Sägewerk" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.03.2000 überein.

Staufen i.Br., den 18.04.2000



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sägewerk".
Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Am Sägewerk" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.04.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 25.04.2000



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 23.06.1999.
Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 29.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes u. Beschluß zur Offenlage in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 26.01.2000.
3. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.02.2000 bis einschl. 20.03.2000.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 10.02.2000 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschuß in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2000.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20.04.2000 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 25.04.2000



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 2

1 ANLAß UND ZWECK DER PLANUNGSÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Stadt Staufen aufgestellte Bebauungsplan „Am Sägewerk“ wurde mit Bekanntmachung am 20.05.1999 rechtskräftig.

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

3 VERFAHREN

- 23.06.1999 Änderungsbeschluß
- 26.01.2000 Beschluß der Offenlage
- 18.02.2000 Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 20.03.2000 (einschl.)
- 29.03.2000 Behandlung der eingegangenen Anregungen. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

5 INHALTE DER PLAN-ÄNDERUNG

Mit der 1. Offenlage des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise und zugleich auch nur für Betriebe geringeren Flächenbedarfs mit einer entsprechenden Festsetzung der Ziffer 1.1.1.5 zugelassen. Als Beispiele hierfür wurden Fitnessstudio, Tanzschulen, Judo-Trainingsanlage genannt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Reitsporthalle, einer Pferdepensionstierhaltung (Nutzungsänderung einer ehemaligen Produktionshalle) mit Außenanlagen (Anlagung von Stellplätzen)

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 2

gestellt. Der Gemeinderat der Stadt Staufen sah in diesem Antrag die Ziele der städtebaulichen Entwicklung des Planungsbereichs gefährdet, nach denen für diesen Bereich insbesondere kleine und mittlere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot am Standort Staufen-Grunern zur Verfügung gestellt werden sollten.

Mit der Ergänzung der Festsetzungen in Ziffer 1.1.1.5 in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll diese planungsrechtliche Sicherheit hergestellt werden.

Im übrigen wird auf die Ziffer 2.2.7 der ursprüngliche Begründung verwiesen.

Stadt Staufen, den 29.03.2000

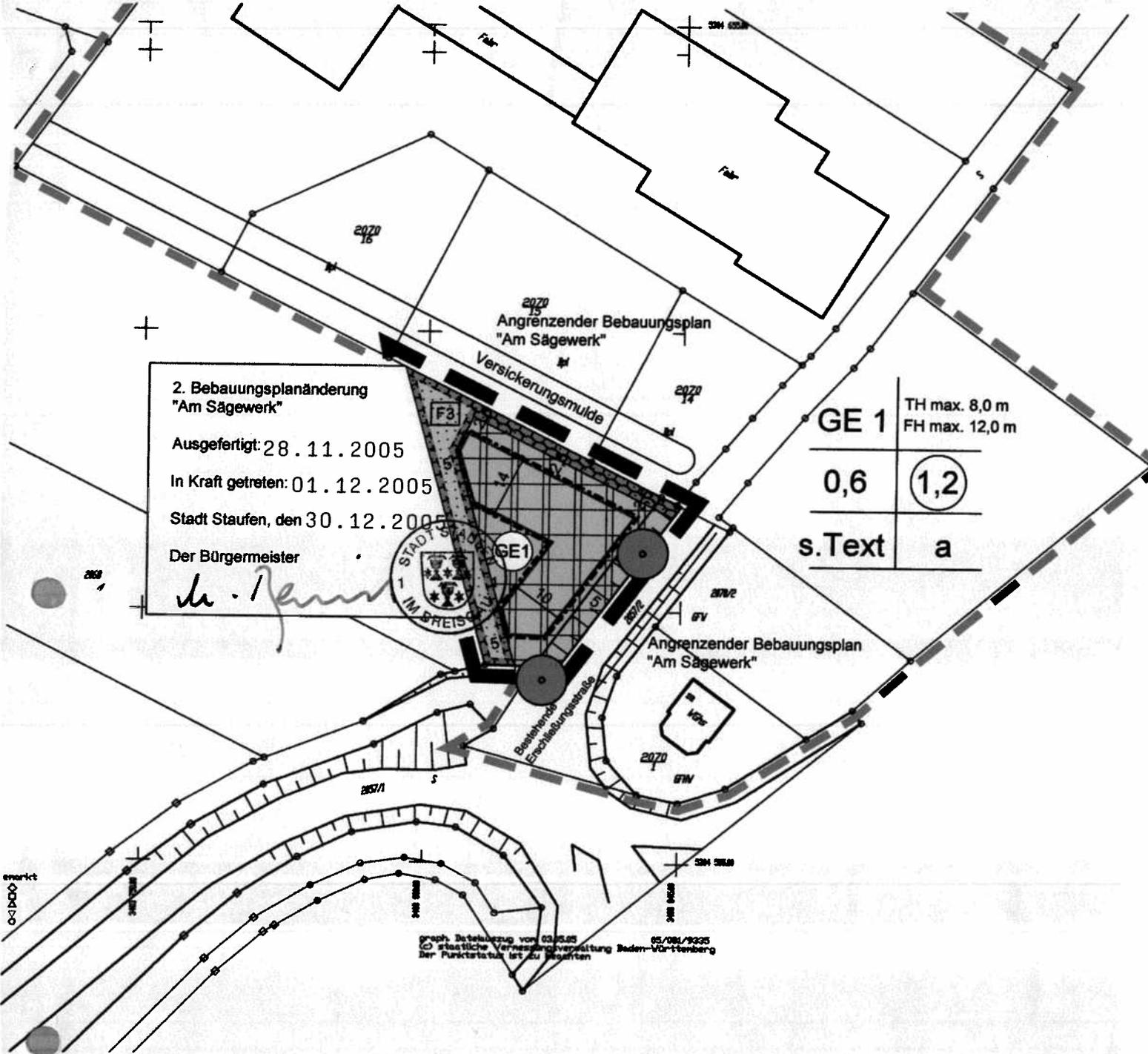
Der Bürgermeister

(Graf von Hohenthal)



Stadtbauamt Staufen i.Br.
-Bauamtsverwaltung-

(Pfeiffer)



Stadt Staufen OT Grunern

2. Bebauungsplanänderung "Am Sägewerk"

M. 1 / 1000
Im Originalformat

26.10.2005

fahlestadtplaner

Schwabentorring 11, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-11, Fax 0761/36875-17
 info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

SATZUNG

der Stadt Staufen über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Sägewerk“

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 26.10.2005
die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sägewerk“
unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m. W. v. 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

§ 1

Gegenstand der 2. Plan-Änderung

Gegenstand der 2. Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplan „Am Sägewerk“ vom 20.05.1999 (Rechtskraft).

§ 2

Inhalte der 2. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 26.10.2005 wird der Bebauungsplan „Am Sägewerk“ zeichnerisch durch ein Deckblatt (Teilgrundstück Flst. Nr. 2069 und Grundstück Flst. Nr. 2057/2) geändert bzw. erweitert und die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 1.3.1 wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert

In allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, und GE 3) sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Offene Stellplätze

sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Ziffer 1.12.2 wird für den Deckblattbereich neu eingefügt

Auf der im Plan mit F 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Versickerungsmulden anzulegen. Die Flächen sind als Wiesen, Staudenfluren oder als Rasen auszubilden. Pro 50 m² sind mindestens 1 heimischer, standortgerechter Baum und 2 Sträucher zu pflanzen.

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Salweide (*Salix caprea*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*), Pfaffenhütchen (*Euyonimus europäus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Coryllus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

§ 3

Bestandteile der 2. Änderung

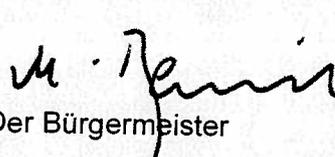
1. Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:1000 in der Fassung vom 26.10.2005 und den textlichen Festsetzungen in § 2 dieser Satzung.
2. Beigefügt ist die Begründung vom 26.10.2005

§ 4

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Sägewerk“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den 26.10.2005

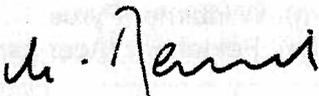

Der Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Sägewerk“ in der Fassung vom 26.10.2005 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.10.2005 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 25.11.2005

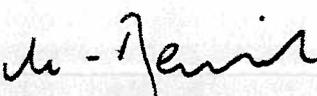

Bürgermeister Benitz



Vermerk über die Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Sägewerk“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.12.2005 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 30.12.2005


Bürgermeister Benitz



BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Stadt Staufen aufgestellte Bebauungsplan „Am Sägewerk“ wurde mit Bekanntmachung am 20.05.1999 rechtskräftig.

Der Stadt Staufen liegt nun ein Antrag auf Erweiterung dieses Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich, nämlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 2069 (Teil) auf der Gemarkung Grunern vor.

Geplant ist, auf diesem bisher landwirtschaftlich genutzten Teilgrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 1.316 qm ein Galerie- und Bürogebäude mit dazugehörendem Ausschank für Galeriegäste und eine Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zu realisieren.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die bestehende Erschließungsstraße von Osten her gesichert.

Um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für eine Gewerbebebauung in diesem Bereich offenzuhalten, kann der rückwärtige Grundstücksbereich (Flst. Nr. 2069) im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Nordwesten über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der entsprechend ausgebaut werden muss, von Westen her erschlossen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Juli 2004 nach eingehender Diskussion dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Sägewerk“ grundsätzlich zugestimmt.

Die Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung berührt lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 16.12.1998 (Satzung). Alle übrigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden für den Erweiterungsbereich übernommen.

2 VERFAHREN

Da sich die Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet nur unwesentlich und auf die Nachbargebiete nicht auswirkt, wird von der Möglichkeit des § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt. Bei diesem Verfahren wird eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

29.06.2005 Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung und gleichzeitig die Offenlage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sägewerk“ entsprechend dem vorgelegten Planentwurf.

05.08.2005 bis 05.09.2005 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

26.10.2005 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung als Satzung.

BEGRÜNDUNG

3 RECHTSGRUNDLAGEN

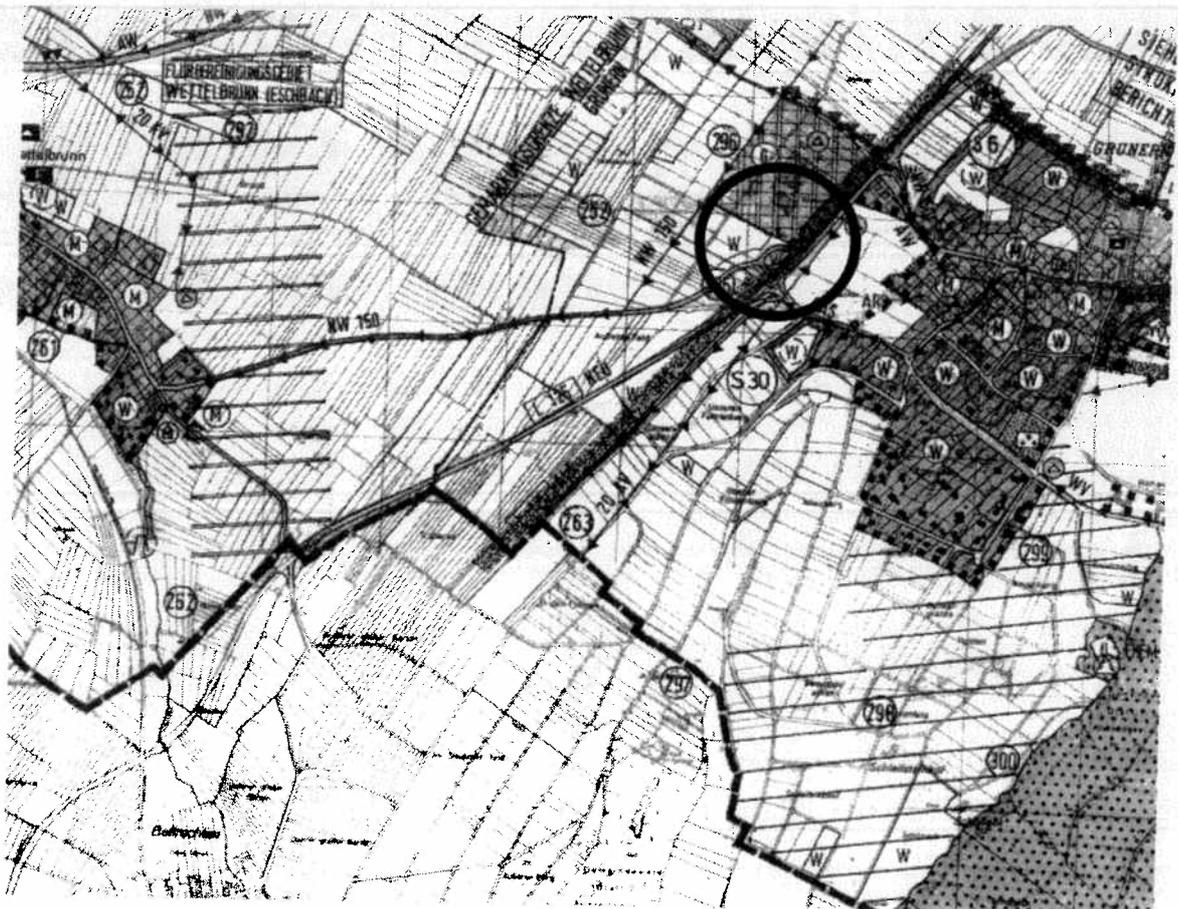
Die Bebauungsplanänderung ergeht aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m. W. v. 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist der Bebauungsplan „Am Sägewerk“ als Gewerbefläche und der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird noch im Sinne des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 Satz 1 angesehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000



5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Am Sägewerk“ um den Neubau eines Galerie- und Bürogebäudes mit einer Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zu ermöglichen.

Entsprechend dieser Planung bzw. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird der wesentliche Teil des Erweiterungsbereiches als Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Galerie soll der Ausschank von Getränken für Besucher möglich sein.

Um einen möglichst großen Spielraum bezüglich der geplanten Bebauung zu erreichen, wurde das Baufenster mit einem Mindestabstand von 5 m zu den bestehenden bzw. geplanten Grundstücksgrenzen relativ groß gefasst.

Entlang dieser geplanten Grundstücksgrenzen zum Ortsrand im Westen und zum bestehenden Plangebiet im Norden wird eine private Grünfläche (F2) festgesetzt. Diese Grünfläche wird intensiv mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, um eine Eingrünung des geplanten Baukörpers zur offenen Landschaft zu gewährleisten. Zusätzlich kann auf dieser Grünfläche das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden.

Bisher waren Stellplätze im gesamten Plangebiet „Am Sägewerk“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. In der Vergangenheit wurden im Rahmen von Befreiungen, Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll nun für das Gesamtgebiet einheitlich geregelt werden, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind.

Die bisherigen Regelungen zur Art (Gewerbegebiet) und zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,2, TH max. 8,0 m, FH max. 12,0 m) bei einer abweichenden Bauweise entsprechen dem nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbegebiet GE 1.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang des Bodens ist als Anlage der Satzung beigelegt.

6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß des § 21 des BNatSchNeuregG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

BEGRÜNDUNG

Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt und weist eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Wesentlicher Konfliktpunkt ist die geplante, zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung von ca. 685 m² insbesondere durch das geplante Gebäude (Bau- fenster) sowie Stellplätze mit Zufahrten und die damit verbundenen Einschränkungen der Boden- und Wasserfunktionen.

Als Ausgleichsmaßnahme für o.g. Eingriffe wird zum Ortsrand im Südwesten und an- grenzenden Bebauungsplangebiet im Norden eine private Grünfläche (F 3) mit einer Größe von insgesamt 403 m² festgesetzt, die entsprechend aufgewertet und intensiv mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Auf dieser Fläche kann zusätzlich das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden. Des weiteren ist entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes neben den mit F gekennzeichneten Flächen pro 400 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung et- waiger Pflanzgebote ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Nach Abwägung geht die Stadt Staufen davon aus, dass bei Umsetzung dieser Aus- gleichs- und Ersatzmaßnahmen der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen wird.

7 FOLGEWIRKUNGEN

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

Staufen, den 26.10.2005

Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabentorring 17 79098 Freiburg
Fon 076 1/36375-17 Fax 076 1/36375-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser