

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

chriften

zum Bebauungsplan der Stadt Staufen i.Br. (Landkreis Breisgau-  
Hochschwarzwald) für das Gewann "Gottesackergärten"

#### A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom  
23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341),
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom  
26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planninhalts  
(PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durch-  
führung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbau-  
ordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 in  
der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom  
25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129).

#### B. Festsetzungen

##### I. Art der baulichen Nutzung

###### § 1

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst  
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der BauNVO).
2. Die Abgrenzung des "Räumlichen Geltungsbereiches" des  
Bebauungsplanes ergibt sich aus dem "zeichnerischen Teil"  
des Bebauungsplanes (Straßen- und Baulinienplan).

3. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden die
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
  3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke

generell zugelassen;

wobei jedoch die Ziffern

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen und
6. Ställe als Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zugelassen werden.

## § 2

### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Ziffer 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziffer 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.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO)
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil". Sofern eine Festsetzung nicht erfolgt ist, gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die überbaubaren Flächen z.T. als Höchstgrenze z.T. zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Zeichnerischen Teil.

-2a-

§ 3 (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)<sup>1</sup> nach § 20 BauNVOerfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil". Sofern eine Festsetzung nicht erfolgt ist, gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO.
- 3) Die Zahl der Vollgeschosse ist für die überbaubaren Flächen z.T. als Höchstgrenze zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im "Zeichnerischen Teil".

---

<sup>1</sup> 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



*Brenneisen*  
Brenneisen

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 4

##### Bauweisen

1. Als Bauweisen im Sinne des §§ 22 BauNVO werden im Bebauungsplan festgesetzt
  - a) "Offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO
  - b) "Geschlossene Bauweise" nach § 22 Abs. 3 BauNVO
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Für die Stellung und Dachform der Gebäude sind die Eintragungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

#### § 5

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "zeichnerischen Teil" durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### § 6

##### 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.  
Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Sockelhöhe 45 cm, bei mehrgeschossigen 60 cm nicht überschreiten.
2. Die Dachneigung ist im "zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung sind nicht zulässig.  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.  
Bei geneigten Dächern ist Satteldach festgesetzt. Walmdächer sind nicht zulässig. Bei winkelförmiger Gebäudeanordnung ist die Dachabwalmung beim Aufeinandertreffen zweier Gebäudekörper als Ausnahme zulässig.

§ 6 (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.  
Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Sockelhöhe 45 cm, bei mehrgeschossigen 60 cm nicht überschreiten.
  
- 2) Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung sind nicht zulässig.  
  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.  
  
Bei geneigten Dächern ist Satteldach festgesetzt. Walmdächer sind nicht zulässig. Bei winkelförmiger Gebäudeanordnung ist die Bachabwalmung beim Aufeinandertreffen zweier Gebäudekörper als Ausnahme zulässig.
  
- 3) Eingeschossige Häuser dürfen zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand-Unterkante Sparren- eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten;  
  
mehrgeschossige Häuser dürfen zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand-Unterkante Sparren- eine Höhe von 3,0 m mal der Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.
  
- 4) Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
  - a) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
  - b) Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
  - c) Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
  
- 5) Speziell für SchlepPGAuben gilt zusätzliches:
  - a) Ihre Gesamtlänge dürfen max. 50% 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.

6) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:

- a) Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50% der jeweiligen Gebäude-seitenlänge betragen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.

7) 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°.

- 8) 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 Hauptgebäu-deflucht vorspringen.
- b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- c) Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.
- d) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.

- 9) Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gilt Abs. 4 und 5 a) entsprechend.

- 10) Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

- Angezeigt -  
gem. § 11 BauGB

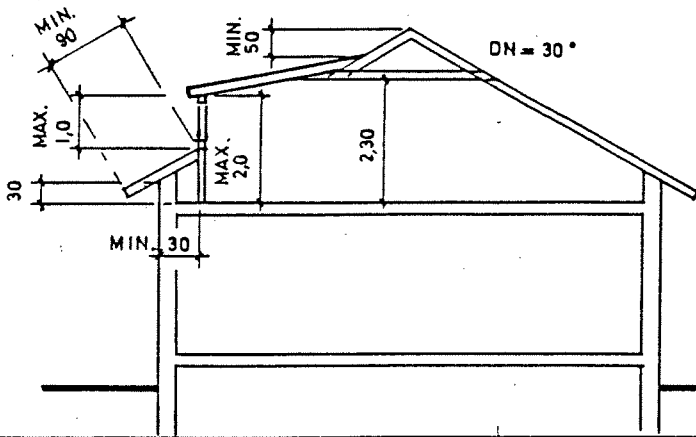
Freiburg, den 20. JAN. 1993  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*R. Breuninger*  
Breuninger

BILDLICHE DARSTELLUNG  
DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTE  
FÜR DACHGAUBEN UND  
DACHAUFBAUTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

① BEISPIEL SCHLEPPGAUBE : QUERSCHNITT

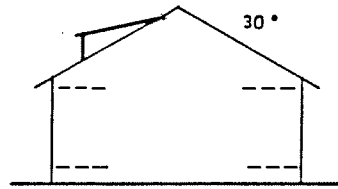
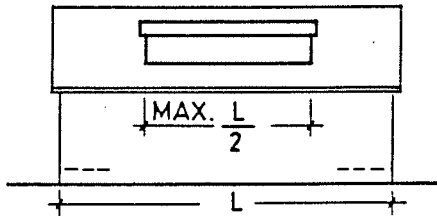


STAUFEN, 16.8.1991  
STADTBAUAMT

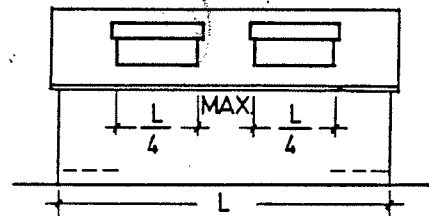
*[Handwritten signature]*

"Gottesackergeräten"

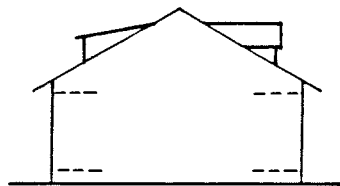
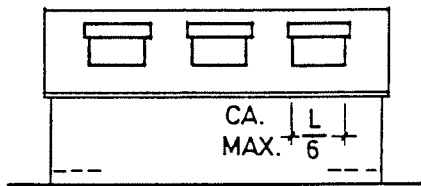
② SCHLEPPGAUBE



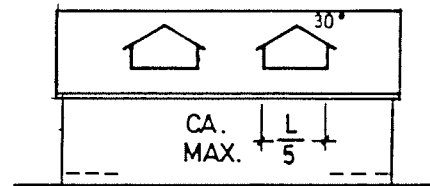
③ SCHLEPPGAUBEN



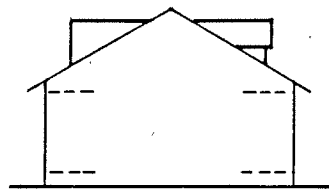
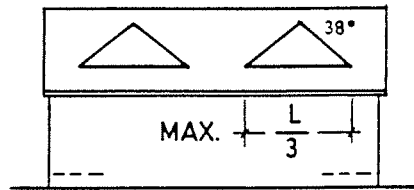
④ SCHLEPPGAUBEN



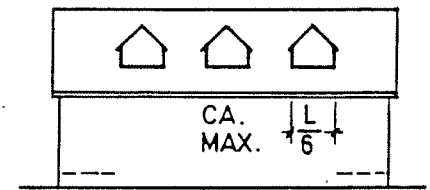
⑤ GIEBELGAUBEN



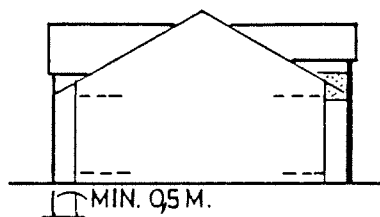
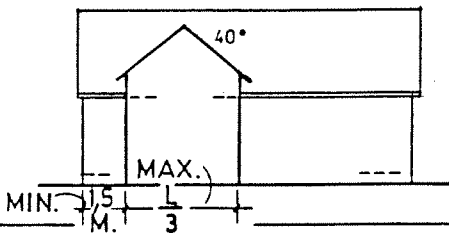
⑥ DREIECKSGAUBEN



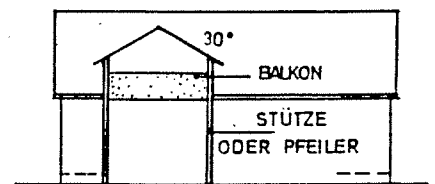
⑦ GIEBELGAUBEN



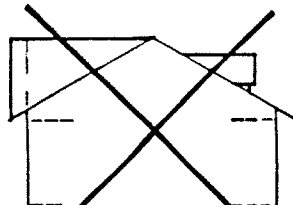
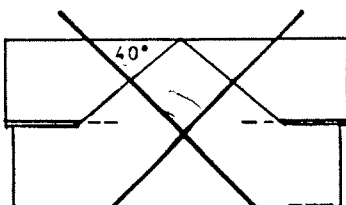
⑧ ZWERCHGIEBEL



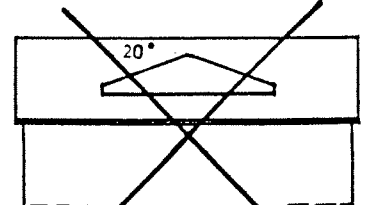
⑨ NOCH ZWERCHGIEBEL



⑩ NICHT ZULÄSSIG



⑪ NICHT ZULÄSSIG





– Angezeigt –  
gem. § 11 BauGB

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



*Remig*  
Breunissen

3. Eingeschossige Häuser dürfen zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten;

mehrgeschossige Häuser dürfen zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 3,00 m mal der Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

4. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens  $40^\circ$  zulässig. Ihre Gesamtlänge pro Dachfläche darf 50 % der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.

5. Die höchstzulässige Höhe des Kniestocks von Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenseite der Umfassungswände, darf betragen:

bei $20 - 30^\circ$	Dachneigung	=	30 cm
bei $35 - 55^\circ$	Dachneigung	=	80 cm

6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

## § 7

### Garagen

1. Im "zeichnerischen Teil" ist für einen Teil der Gebäude die Stellung der Garagen und Stellplätze festgesetzt. Wenn weder öffentliche Belange noch nachbarliche Interessen dem entgegenstehen, kann eine andere Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Auf den "überbaubaren Grundstücksflächen" ist die Errichtung von Garagen zulässig.
2. "Als Dachform der Garagen sind nicht nur Flachdachgaragen, sondern auch mittige und außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird bei diesen Garagen zwischen  $15^\circ$  und  $30^\circ$  festgesetzt."
3. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig, jedoch in das Erdgeschoß. Hiervon ist eine Ausnahme jedoch bei Flst.Nr. 2052 möglich, wenn eine Sammelzufahrt angelegt wird.
4. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
5. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

3. Eingeschossige Häuser dürfen zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten;
- mehrgeschossige Häuser dürfen zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 3,00 m mal der Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.
4. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens  $40^\circ$  zulässig. Ihre Gesamtlänge pro Dachfläche darf 50 % der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
5. Die höchstzulässige Höhe des Kniestocks von Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenseite der Umfassungswände, darf betragen:
- |                     |             |   |       |
|---------------------|-------------|---|-------|
| bei $20 - 30^\circ$ | Dachneigung | = | 30 cm |
| bei $35 - 55^\circ$ | Dachneigung | = | 80 cm |
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

## § 7

### Garagen

1. Im "zeichnerischen Teil" ist für einen Teil der Gebäude die Stellung der Garagen und Stellplätze festgesetzt. Wenn weder öffentliche Belange noch nachbarliche Interessen dem entgegenstehen, kann eine andere Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Auf den "überbaubaren Grundstücksflächen" ist die Errichtung von Garagen zulässig.

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

möglich, wenn eine Sammelzufahrt angelegt wird.

4. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
5. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit ebener Hinterfüllung mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe sonstiger Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Auf die Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen und Kreuzungen wird verwiesen.

2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen des Nachbargrundstücks anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Einfahrten und Abstellplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 10

Sichtdreiecke

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

§ 11

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 Hausanschluß in doppelter Fertigung einzureichen..

§ 12

Bauvorlagen

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

14. Feb. 1975

Staufen i.Br., den.....



*[Handwritten Signature]*  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Staufen i.Br., den 14. Februar 1975.

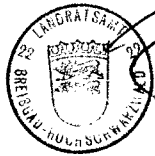
Stadtbauamt:

*[Handwritten Signature]*  
(Baumgartner)  
Stadtbauamt

Die Änderung des  
Der Bebauungsplans der Gemeinde  
Häufen für das Gebiet  
„Sottesackgärten“  
wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
(ges. Bl. I S. 341) genehmigt.

Freiburg, den 17. 11. 75

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
in Vertretung



*Bleuler*

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Teilbebauungsplanes der Stadt Staufen i.Br. für das Gewann "Gottesackergärten".

Die Änderung bezieht sich auf den am 12. März 1969 vom Landratsamt Müllheim genehmigten Bebauungsplan Gottesackergärten.

### I. Gegenstand der Änderung:

1. Die bisher zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse für die 4- und 6-geschossige Bauweise auf dem Eckgrundstück zwischen der L 123 und L 123 c soll nunmehr in 1- und 4-geschossige Bauweise zwingend geändert werden.
2. Im Bereich der 1-geschossigen Bauweise sollen Ladengeschäfte zur Deckung des örtlichen Bedarfs ermöglicht werden durch die dort neu vorgenommene Festsetzung "Ladengeschäfte".
3. Die bisherige Festsetzung von Gemeinschaftsgarage entlang der Grenze zu Flst.Nr. 2048 ist in dieser Größenordnung nach der neuen LBO nicht mehr möglich. Diese Fläche soll für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen werden.
4. Die Stadt Staufen hat vom Altgrundstück Flst.Nr. 2052 im Bereich des Sichtdreiecks eine Teilfläche erworben zur Anlegung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens. Diese Nutzung hierfür ist planungsrechtlich neu ausgewiesen.
5. Die Bebauungsvorschriften vom 9.10.1968 werden neu gefaßt und ersetzt durch die Bebauungsvorschriften vom 14.2.1975, einerseits um die neuesten gesetzlichen Rechtsgrundlagen zu haben und andererseits zur Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung einschl. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde als WA belassen; es wurden jedoch die in § 4 Abs. 4 BauNVO Ziffer 1 - 3 genannten Ausnahmen generell zugelassen, wobei die Ziffern 4 - 6 nicht zugelassen werden.

(Siehe § 1 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften.)


II. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes wird vorgenommen, um die Bebaubarkeit der Grundstücke Flst.Nr. 2050- 2052 durch Anpassung an den geänderten Bauantrag zu ermöglichen, für welchen ein öffentliches Interesse besteht.

Auf die Begründung vom 3. Oktober 1967 wird Bezug genommen.

Staufen i.Br., den 14. Februar 1975

Stadtbauamt:

  
(Baumgartner)  
Stadtbaumeister



Kopie

## S a t z u n g

der **Stadt Staufen**, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über die Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackergrärten", 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 "Gottesackergrärten" als **Satzung** beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Die "Bebauungsvorschriften" vom 14.02.1975, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 17.11.1975.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 15.06.1988 werden die Bebauungsvorschriften durch folgende Neufassung des § 7 Abs. 2 wie folgt ersetzt:

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

### § 3

#### Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes

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

#### A. Bestandteile

1. "Zeichnerischer Teil" (M1:500) vom 04.04.1967 (Anlg. 1, 1 Blatt) zuletzt geändert am 14.08.1975, genehmigt durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 17.11.1975
2. "Bebauungsvorschriften" vom 14.02.1975 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988 (Anlg. 2, Blatt 1-6)

## B. Beifügungen

1. "Begründung" v. 14.02.1975 (Anlg. 3, 2 Blatt)
2. "Begründung"/ Änderung v. 15.06.1988 (Anlg. 4, 1 Blatt)
3. "Übersichtsplan" (M 1:5000) v. 02.10.1967 (Anlg. 5, 1 Blatt)

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

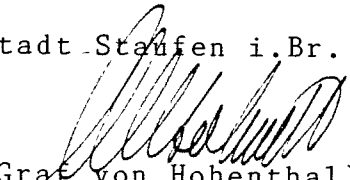
Ordnungswidrig in Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

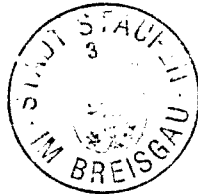
### § 5

#### Inkrafttreten

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

Stadt Staufen i.Br., den 14.10.1988

  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



Aktenvermerk:

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

Mit Verfügung vom 30.12.1988 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht.

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

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 26.01.1989 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 17.03.1989

i.A.  
(Pfeiffer)  
Stadtbauamt Staufen



— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 30 DEZ 1988  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brennisen*  
Brennisen

**B e g r ü n d u n g**

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackergrärten" der Stadt Staufen, Gemarkung Staufen.

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

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

In dem bisher genehmigten Bebauungsplan ist in § 7 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften eine sogenannte "Flachdachregelung" für Garagen enthalten, d.h., daß Garagen ohne dem notwendigen Grenzabstand max. 2,5 mtr. hoch sein dürfen; gemäß der "alten" LBO konnte somit keine andere Dachform, als Flachdach zugelassen werden. Nachdem nach der jetzt gültigen Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nunmehr Grenzgaragen unter bestimmten Voraussetzungen eine Gesamthöhe von 4,0 mtr. und eine mittlere Höhe von 3,0 mtr. haben können, paßt sich die Stadt Staufen aus städtebaulichen Erwägungen dieser Entwicklung an und will u.a. auch aus diesem Grunde die Bebauungsvorschriften so ändern, daß zukünftig auch geneigten Dächer auf Garagen grundsätzlich zulässig sind.

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

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

(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



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

(Pfeiffer)

- Angezeigt -  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 30. DEZ. 1988  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Renn*  
Brenneiselt

Aktenvermerk:

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

Mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 30.12.1988 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht.

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

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 26.01.1989 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 17.03.1989

i.A.

(Pfeiffer)

Stadtbauamt Staufen



## Satzung

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

Der Gemeinderat hat am 23. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackergrärten", 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 § 3 (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 14.02.1975 i.d.F. der Änderung vom 15.06.1988.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 03.12.1991 wird:

- 1) § 6 der bisherigen Bebauungsvorschriften durch die Neufassung vom 23.09.1992, Anlage zur Satzung, ersetzt.
- 2) § 3 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 Bebauungsvorschriften vom 23.09.1992
- 2) Begründung vom 03.12.1991

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

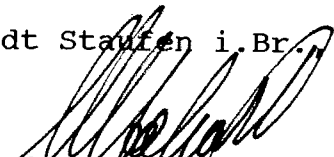
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund vom § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Stadt Staufen i.Br. den 23. September 1992

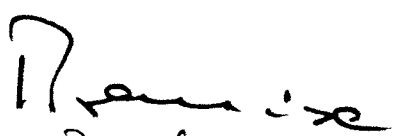
  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



- Angezeigt -  
gem. § 11 BauGB

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



  
Breunisch

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

AUSGEFERTIGT, DEN 10.02.1993



  
(GRAF VON HOHENTHAL)  
BÜRGERMEISTER

**AKTENVERMERK:**

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

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

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

DIE ÄNDERUNG WURDE DAMIT AM 11.02.1993 RECHTSVERBINDLICH.

STAUFEN I.BR., DEN 03.03.1993



I.A.   
(PFEIFFER)  
STADTBAUAMT STAUFEN



## Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackergärten",  
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.

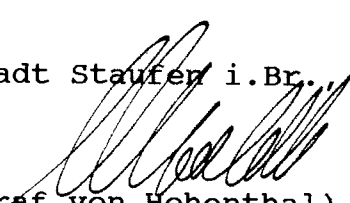
Oft ist ein sinnvoller Ausbau bzw. Wohnnutzung jedoch erst möglich, wenn der Einbau von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig ist. Dieser Bebauungsplan läßt auch bei großzügiger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften derzeit den Einbau von Gauben oder Dachaufbauten und somit eine vernünftige Wohnnutzung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

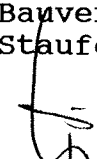
Zusätzliche Kosten durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Staufen nicht.

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