

**Stadt Staufen**  
**Bebauungsplan „Innerer Runzgraben II“ (Stadtteil Wettelbrunn)**

**Inhalt:**

1.	Satzung vom	
2.	Zeichnerischer Teil (M 1 : 500)	Anlage 1
3.	Bebauungsvorschriften	Anlage 2
4.	Begründung	Anlage 3
5.	Begründung zum Grünordnungsplan (einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen)	Anlage 4
6.	Funktionsplan	Anlage 5
7.	Schnitt I-I	Anlage 6
8.	Flächennachweis	Anlage 7
9.	Übersichtsplan	Anlage 8
10.	Abschätzung der Verkehrslärm-Immissionen	Anlage 9
11.	Übersichtsplan Lärmpegelbereiche	Anlage 10
12.	Arbeitsblatt A 138	Anlage 11

**Satzung:**

Fertigung 1

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan "Innerer Runzgraben II"

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Innerer Runzgraben II".

Der Gemeinderat hat am 22.4.1998 den Bebauungsplan "Innerer Runzgraben II" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

### § 2

#### Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- |    |                                      |                                    |
|----|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1:500) | vom 22.4.1998 Anlage 1, 1 Blatt    |
| 2. | den "Bebauungsvorschriften"          | vom 22.4.1998 Anlage 2, Blatt 1-11 |

Der Satzung beigefügt sind:

1.	der "Funktionsplan"	(M. 1:500)	vom 22.4.1998	Anlage 5, 1 Blatt
2.	die "Begründung"		vom 22.4.1998	Anlage 3, Blatt 1-7
3.	die „Begründung zum Grünordnungsplan“ (einschl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)		vom 22.4.1998	Anlage 4, Blatt 1-15
4.	der "Übersichtsplan"	(M. 1:10000)	vom 22.4.1998	Anlage 8, 1 Blatt
5.	der "Flächennachweis"	(M. 1:500)	vom 22.4.1998	Anlage 7, 1 Blatt
6.	die "Schnitte I-I"	(M. 1 :200)	vom 22.4.1998	Anlage 6, 2 Blätter
7.	die Abschätzung der Verkehrslärm-Immission		vom 22.4.1998	Anlage 9, Blatt 1-3
8.	Übersichtsplan Lärmpegelbereiche		vom 22.4.1998	Anlage 10, 1 Blatt
9.	Arbeitsblatt 138		vom 22.4.1998	Anlage 11, 1 Blatt

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4

#### Änderung Bebauungsplan "Innerer Runzgraben"

Im südlichen Bereich (Feldweg Flst. Nr. 1625) überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben II" den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben II" wird dieser überlagerte Bereich im Bebauungsplan "Innerer Runzgraben" aufgehoben.

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den **22. April 1998**



.....  
Graf von Hohenthal, Bürgermeister



### Ausfertigung:

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

Staufen i.Br., den 26.05.1998

  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



### Verfahrensvermerk:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.06.96.  
Der Beschluß wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 11.07.96 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Informationsveranstaltung) erfolgte am 21.04.97
3. Frühzeitige Beteiligung der TÖB vom 05.06.97 bis einschl. 11.07.97.
4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes u. Beschluß zur Offenlage in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 24.09.97.
5. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.01.98 bis einschl. 19.02.98.  
Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 09.01.98 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
6. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluß in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 22.04.98.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.98 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 02.06.1998

  
(Graf von Hohenthal)  
Bürgermeister



Stadt Staufen

Fertigung: 1

**Bebauungsvorschriften**

Anlage: 2

Blatt: 1-11

zum Bebauungsplan "Innerer Runzgraben II"

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

## 1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1.0 Arten der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 Bau NVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Als Ausnahmen unzulässig sind:

Nr. 5 - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 (BauNVO))

#### 1.1.2 Dauerkleingärten (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zulässig ist die gärtnerische Nutzung für den Privatbedarf.

Für den im Norden abgegrenzten Teilbereich sind ausschließlich gärtnerische Nutzungen zulässig, die mit dem Erhalt der Hochstammobstbäume vereinbar sind.

#### 1.2.0 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, eingeschränkt auf "nur Einzel- und Doppelhäuser".

Bei einer Grundstücksteilung ist das Gebäude als Doppelhaushälfte auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

#### 1.3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 1.3.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet festgesetzt:

- durch die Grundflächenzahl (GRZ)
- durch die Zahl der Vollgeschosse (Z)
- die im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzte Geschosßzahl enthält nicht ein evtl. zählendes Vollgeschosß im Dachraum. Dieses kann als Ausnahme zusätzlich zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)
- durch die Höhe baulicher Anlagen

##### 1.3.2 Sockelhöhe:

Als maximale Sockelhöhe zwischen Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude und Oberkante Rohfußboden EG wird festgesetzt: 0,60 m.

### 1.3.3 Traufhöhe:

Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,80 m.

Bei den Gebäuden Plan Nr. 5 bis 10 darf an der Südseite ( bei "einhüftiger Bauweise" – eingeschossig auf der Nordseite und zweigeschossig auf der Südseite) eine Traufhöhe von 6,60 m erreicht werden.

### 1.3.4 Firsthöhe:

Als maximale Firsthöhe zwischen O.K. Rohfußboden Dachgeschoß und dem Schnittpunkt U.K. Sparren im First wird festgesetzt: 5,50 m ( entsprechend höher in Fällen von "einhüftiger Bauweise" bei Plan Nr. 5 bis 10 ).

1.3.5 Als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und /oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,00m. Die maximale Firsthöhe wird auf 6,00 m über alles festgesetzt. Die Vorschriften der LBO über Grenzgaragen bleiben unberührt.

### 1.4.0 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO

### 1.5.0 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

### 1.6.0 Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| a) pro Einzelhaus:      | max. 3 Wohneinheiten |
| b) pro Doppelhaushälfte | max. 2 Wohneinheiten |

### 1.7.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) -Festsetzungen zur Grünordnung-

#### 1.7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB;

Zum Schutz von landschaftsprägenden, vitalen Obstbäumen sind durch Planeintrag im Bebauungsplan Pflanzbindungen für den Erhalt festgesetzt. Im Planungsgebiet sollen 4 wertvolle Einzelbäume erhalten bleiben.

In Ausnahmefällen ist die Entfernung dieser Bäume und Gehölzgruppen zulässig, wenn die zugelassene bauliche Nutzung die Beseitigung von Bäumen unbedingt erfordert, oder die Bäume die zulässige Nutzung des Grundstückes sonst unzumutbar beeinträchtigen.

Wenn ein Baum entfernt wird, ist als Ersatzpflanzung ebenfalls ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

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

#### 1.7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

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

#### 1.7.3 Anpflanzungen auf der Wohnbaufläche

##### 1.7.3.1 Baumpflanzung in den Hofflächen und Hausgärten

Zwischen der Erschließungsstraße und dem Haus ist auf den mittleren 6 Privatgrundstücken je ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. In den Hausgärten der 4 äußeren Grundstücke soll in nicht mehr als 3 m Entfernung vom Weg- und Straßenrand ein Laubbaum gepflanzt werden.

Artempfehlung:	Apfel, Birne, Zierapfel, Zierkirsche
Größe:	Stammumfang mind. 12 cm
Anpflanzungszeit:	die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

##### 1.7.3.2 Fassadenbegrünung

Die nordexponierten Außenwände der Garagen und Nebengebäude sind mit kletternden und rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

##### 1.7.3.3 Gehölzpflanzung im Straßenraum

Zwischen den Parkierungsflächen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stellplätze sind insgesamt 8 hochstämmige, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Artempfehlung:	Zierapfel, Zierkirsche, Rotdom
Größe:	Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm
Anpflanzungszeit:	die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

Am Rande des Baugebietes (zur Ausgleichsfläche hin) wird auf der Böschung der im Westen gelegenen Parkplätze eine Strauchgehölzpflanzung gemäß Planeintrag festgesetzt.

Artempfehlung:	Weißdom, Pfaffenhütchen, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Liguster, Hartriegel, Heckenrose
Anpflanzungszeit:	die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

#### 1.7.4 Gehölzpflanzung auf der Ausgleichsfläche

1. Auf der Ausgleichsfläche (OZ 1.7.6.1) wird die Pflanzung von robusten, standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen (20 Stück) festgesetzt.

Artempfehlung: Mostbire (Schweizer Wasserbire, Weilersche Mostbire, Gelbmöstle etc.  
Apfel (Jakob Fischer), Bohnapfel etc.  
Kirschen (z.B. Dollenseppler)  
Walnuß

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

2. Auf der östlichen Ausgleichsfläche hin wird im Süden an die Stellplätze angrenzend eine Gehölzpflanzung gemäß Planeintrag festgesetzt.

Artempfehlung: Weißdom, Pfaffenhütchen, Schlehe, Gem. Schneeball, Liguster, Hartriegel, Heckenrose etc.

#### 1.7.5 Obstbaumpflanzung auf den Kleingartenflächen

Auf allen Kleingartenparzellen wird auf den durch OZ 1.7.6.2 festgesetzten Teilflächen zum Ausgleich die Pflanzung von jeweils mindestens einem robusten, standortgerechten, hochstämmigen Obstbaum festgesetzt.

Artenempfehlung und Anpflanzzeit siehe unter OZ 1.7.4.

#### 1.7.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Im Nordwesten und Nordosten des Planungsgebietes wird je eine Streuobstwiesenfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Bepflanzung dieser Fläche regelt OZ 1.7.4. Die Fläche soll max. 2mal pro Jahr gemäht und nicht gedüngt werden.
2. Im Westen der westlichen Kleingartenparzelle und im Norden aller übrigen 9 Kleingartenparzellen werden ebenfalls Streuobstwiesenflächen als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Erhalt und die Pflege dieser Streuobstbestände ist sicherzustellen.

#### 1.7.7 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Norden, im Westen und im Osten des Planungsgebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Zulässig ist hier die gärtnerische Nutzung zum Privatbedarf. Auf den nach Pkt. 3 abgegrenzten Teilflächen (Ausgleichsfläche) sind ausschließlich gärtnerische Nutzungen zulässig, die mit dem dauerhaften Erhalt der Hochstamm-Obstbäume vereinbar sind.

#### 1.7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB



In den Dauerkleingärten werden Teilflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese sind als Rigol-Mulden von maximal 30 cm Einbautiefe auszubilden.

#### 1.8.0 Festsetzungen zum Grundwasser

Zum Schutz gegen Grundwasser und zum Schutz der Keller gegen Grundwasser sind die Gebäudekeller als wasserdichte Wanne auszubilden.

#### 1.9.0 Schallschutzmaßnahmen bezüglich K 4943

##### 1.91 Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind durch Garagenstellung und Zwischenwände vorzunehmen.

##### 1.92 Passive Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen haben durch Grundrißgestaltung und Außenbauteile zu erfolgen (siehe auch OZ 3.4).

#### 1.10 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

### 2.0.0 **Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 74 LBO)

#### 2.1.0 Gestaltung der Bauten (§ 74 LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer ( teilweise "einhüftig" zugelassen ) mit Dachüberstand und dunkelroter bis brauner Dacheindeckung ( bei Ziegeldächern auch "naturrot" ) festgesetzt.

2.1.1 Dachneigung und Dachform von Doppelhäusern müssen gleich sein.

#### 2.1.2 Antennen

Soweit die Möglichkeit des Anschlusses an Gemeinschaftsantennen besteht, ist die Errichtung von Antennenanlagen über der Dachhaut untersagt.

#### 2.1.3 Dachgaupen und Dacheinschnitte

a) Dachgaupen sind allgemein zulässig

b) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

c) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.

- d) Speziell für Schleppgaupen gilt zusätzliches:  
Ihre Gesamtlänge darf max. 50% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.  
  
Die Dachneigung muß mindestens 15% betragen.  
Die Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten.
- e) Speziell für Giebelgaupen gilt zusätzliches:  
Ihre Gesamtlänge dürfen max. 50% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.  
  
Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen.
- f) Speziell für Dreiecksgaupen gilt zusätzliches:  
Ihre Gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.  
  
Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen.
- g) Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.
- h) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- i) Ihre Gesamtlänge darf max. 50% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- j) Der Dacheinschnitt ist vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.

## 2.2.0 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 2.2.1 Garagen sind nur zulässig auf den hierfür im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen.
- 2.2.2 Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- 2.2.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## 2.3 Gestaltungsvorschriften zur Grünordnung

1. Gestaltung der unbebauten Flächen  
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Bei Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Die Kfz.-Stellplätze, Straßen und Höfe sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (Pflaster, Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.)

2. Einfriedigungen  
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Mauern und Zäune sind einfach und zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden.

Nadelholzhecken (Fichten, Thuja) sind im Baugebiet unzulässig.

3. Regenwassernutzung  
gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser der überbauten bzw. versiegelten Flächen ist in den Versickerungsmulden (OZ 1.7.8) zu versickern. Die Vorschaltung von Regenwasserzisterne und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und wird empfohlen, vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigung zur Brauchwassernutzung.

**3.0.0 Hinweise**

3.1.0 Hinweis zum Erdaushub

Der Baugrubenaushub muß, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebracht werden.

Überschüssige Erdmassen müssen, soweit möglich, auf den angrenzenden Ausgleichsflächen, im übrigen nachweislich anderweitig verwertet werden.

3.2.0 Hinweise zum Bodenschutz

1. Allgemeine Hinweise

1.1 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 nicht zulässig.

1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten Nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5 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.

1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

- 1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. Hinweise zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Oberboden
  - 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
  - 2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
  - 2.3 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.
  - 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.3.0 Hinweise zur Wasserwirtschaft

1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Staufen abzuleiten.  
  
Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser – soweit nicht versickerbar - in den Regenwasserkanal abzuleiten.
2. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:  
(siehe auch Anlage Nr. 11: Arbeitsblatt A 138)
  - 2.1 Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern, jedoch so, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.  
  
Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden gemäß dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 Bild 3, anzulegen und zu bemessen. (siehe Anlage 11)
  - 2.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder –drainagen, sind nicht zugelassen.
  - 2.3 Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

- 2.4 Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in die öffentliche Kanalisation oder auch das angrenzende Gelände überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.
- 2.5 Alternativ zu den Rasenmulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Diese sind entsprechend der beiliegenden Prinzipskizze anzulegen. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.
3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt/Gemeinde bzw. einen von der Stadt/Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt / Gemeinde ist anzufertigen.
4. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
5. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
6. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt anzuwenden.

#### 3.4.0 Hinweis zum Schutz gegen Verkehrslärm

- a) Bezüglich der K 4943 liegt die Bebauung der Grundstücke Plannummern 1 bis 4 nach der DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.  
Hierbei ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und in Büroräumen und ähnlichem ein Luftschalldämmwert von 30 dB zu beachten.
- b) Bezüglich der K 4943 liegt die Bebauung der Grundstücke Plannummern 5 bis 18 nach der DIN 4109 im Lärmpegelbereich I.  
Hierbei ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Luftschalldämmwert von 30 dB zu beachten.

#### 3.5.0 Hinweis zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Teil. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3.6.0 Hinweis zur Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### 3.7.0 Hinweise zur Abfallverwertung

#### 1. Einsammeln von Abfällen

Um eine geordnete und kostengünstige Entsorgung des Hausmülls und hausmüllähnlichen Gewerbeabfalles gewährleisten zu können, ist es erforderlich, daß die zu entsorgenden Grundstücke durch Müllfahrzeuge angefahren werden können. Folgende Punkte sind dabei zu beachten.

1. Sackgassen sind mit einem Wendehammer zu versehen (der Wendekreis eines Müllfahrzeuges beträgt 22 m).
2. In engen Straßen sollte das Parken nur auf einer Straßenseite möglich sein, da die Müllfahrzeuge eine Durchfahrbreite von mindestens 3,00 m benötigen.
3. Straßeneinfahrten sind durch Halteverbotsschilder so zu gestalten, daß auch für Fahrzeuge mit einem größeren Wendekreis das Einbiegen möglich ist.

#### 2. Einsammeln von Wertstoffen

Um Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuzuführen, müssen diese in getrennten Sammelsystem erfaßt werden. Die getrennte Erfassung von Wertstoffen erfolgt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald unter anderem mittels Depotcontainern. Hierfür sind geeignete Stellplätze auszuweisen. Folgende Vorgaben sollten hierbei beachtet werden:

1. Für die Anlieferer und die Sammelfahrzeuge müssen die Sammelplätze gut erreichbar sein (z.B. öffentliche Parkplätze, private Flächen)
2. Eine optische und akustische Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung ist ratsam.
3. Um bei den Einwohnern eine hohe Akzeptanz zu erreichen, sollten mehrere Stellplätze ausgewiesen werden (Richtwert: 1Sammelplatz für 500 EW)
4. Die Reinigung und Pflege sollte ohne hohen Kostenaufwand möglich sein.

3. Verwertung von Erdaushub

Verunreinigter Erdaushub kann nur mit Bescheinigung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, Herrn Sörensen, Tel. 0761/70866-17 und einem vereinfachten Entsorgungsnachweises bzw. Entsorgungsnachweises der Abfallwirtschaft Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (0761/2187-562) entsorgt werden. Eine Bodenanalyse ist den Behörden vorzulegen.

Stadt Staufen, den 22. 04. 98



*[Signature]*  
Hof von Hohenthal, Bürgermeister

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen

,den 22.4.1998

*[Signature]*  
Allgayer, freier Stadtplaner

**Ausfertigung:**

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

Staufen i.Br., den 26.05.1998



*[Signature]*  
Hof von Hohenthal  
Bürgermeister

**Begründung  
zum Bebauungsplan „Innerer Runzgraben II“ der Stadt Staufen (Stadtteil Wettelbrunn)**

Fassung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Planungsabsichten1.1 Anlaß der Planaufstellung

Im Jahre 1983 hat die Stadt Staufen für ihren Stadtteil Wettelbrunn an dessen südwestlichen Ortsrand („Innerer Runzgraben“) einen Bebauungsplan aufgestellt. Er zielte vorwiegend auf den örtlichen, schwerpunktmäßig sogar stadtteilbezogenen Bedarf und wies Ein- bis Zweifamilienhäuser auf mittelgroßen Grundstücken aus. Diese wurden teilweise auch mit Doppelhäusern bebaut. Entsprechend dem damals überschaubaren Bedarf wurde von der städtebaulichen Gesamtkonzeption, welche den Bereich zwischen dem „gewachsenen Ortsrand“ und der Kreisstraße 4943 betrachtete, nur ein erster, ortsnaher Abschnitt als Bebauungsplan festgesetzt und der Erschließung und Bebauung zugeführt.

Straßenerschließung und Versorgungsanlagen wurden jedoch bereits auf den zweiten Bauabschnitt ausgerichtet. Die Stellung der Häuser am zwischenzeitlichen Ortsrand sowie dessen Gestaltung durch Einfriedigungen, Eingrünung usw. läßt jedoch erkennen, daß es sich um einen unfertigen Zustand handelt.

Da nun weiterer Baulandbedarf erkennbar ist, hat sich der Gemeinderat entschlossen, den 2. Planungsabschnitt in Angriff zu nehmen. Die Bebauung soll nach wie vor schwerpunktmäßig auf den örtlichen, besonders stadtteilbezogenen Bedarf ausgerichtet sein und innerhalb dieser Zielsetzung vor allem familienfreundliche Wohnformen anbieten. Gegenüber der ursprünglichen Überlegungen soll den Fragen der Ortsrandbildung / Eingrünung sowie den ökologischen Aspekten erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

1.2 Lage des Plangebietes

siehe Übersichtsplan, Anlage 1

1.3 Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist bereits seit der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal als Wohnbaufläche dargestellt und in der laufenden Fortschreibung beibehalten. Das bisherige Verfahren der Flächennutzungsplanfortschreibung hat, auch unter der nun stärkeren Gewichtung ökologischer und Naturschutzfragen im Rahmen des Landschaftsplanes keine Gründe erbracht, welche es angeraten sein ließen, auf diese Fläche (Flächenerweiterung) zu verzichten.



## 2. Planung

### 2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet, in sehr günstiger räumlicher Zuordnung zur Ortsmitte ist im wesentlichen eben mit leichtem Gefälle nach Nordwesten. Nach den Erfahrungen im ersten Teil des Plangebietes ist es für die Bebauung mit 1 - 1 ½ geschossigen Häusern vom Untergrund her geeignet. Verkehrslage zum überörtlichen Verkehr, auch zur Kernstadt, ist durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße günstig. Der Feldweg, welcher das bestehende Baugebiet im Norden begrenzt, soll teilweise aufgehoben werden. Der Plan überlappt daher teilweise mit „Innerer Runzgraben I“.

Nach Mitteilung des Geologischen Landesamtes sind im Plangebiet bindige setzungsempfindliche Deckschichten über vorwiegend rolligen Lockergesteinen zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Fortführung der Ausweisung im ersten Teil des Baugebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gegenüber einer Ausweisung als „reines Wohngebiet“ (WR) soll hiermit der inneren Nutzung ein gewisser Spielraum aufgelassen werden, jedoch mit starker Betonung der Wohnnutzung. Aus diesem Grunde wurde das allgemeine Wohngebiet mit Ausnahme des Ausschlusses von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht weiter gegliedert. Je nach Vollzug des Baugeschehens und der sich entwickelnden Nutzung werden Nutzungsabsichten im Grenzbereich nach § 15 BauNVO zu beurteilen sein. Hierbei ist auch der Randbereich des Planungsabschnittes I mit in die Betrachtung des Einzelfalles mit einzubeziehen.

Weiterhin werden im Baugebiet Grünflächen – Dauerkleingärten festgesetzt. Zulässig sind hier nur „gärtnerische Nutzungen für den Privatbedarf“. Für den im Norden abgegrenzten Teilbereich sind ausschließlich gärtnerische Nutzungen zulässig, die mit dem Erhalt der Hochstammobstbäume vereinbar sind.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen (Normal-) Höchstwerte in § 17 Abs. 1 BauNVO für WA vorgesehenen Höchstwerte mit 0,4 festgesetzt. Relativ eng bemessene überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) in Verbindung mit Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung (Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe) grenzen das maximale Bauvolumen so ein, daß auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl bzw. einer zulässigen Geschoßflächen verzichtet werden konnte.
- b) **Zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
Der städtebauliche Entwurf sieht eine im Prinzip eingeschossige Bebauung in Anlehnung an den angrenzenden Neubaubestand, aber auch in Rücksichtnahme auf das Dorfbild vor. Zur Gewährleistung einer günstigen Gebäudenutzung, aber auch aus gestalterischen Gründen, sind steilere Dächer vorgesehen oder zugelassen (siehe auch Ausführungen zur städtebaulichen Gestaltung OZ 2.3). Im Hinblick darauf, aber auch unter Berücksichtigung einer Variante mit „einhüftigen Dächern“ (eingeschossig auf der Nordseite und zweigeschossig auf der Südseite – siehe

auch Traufhöhenfestsetzung in den Bebauungsvorschriften OZ 1.33) weist der Bebauungsplan zwei zulässige Vollgeschosse aus. Im Prinzip ist dies als „einschließlich eines zählenden Dachgeschosses“ zu verstehen.

### 2.2.3 Bauweise

Das städtebaulich gestalterische Leitbild des Planentwurfes ist der freistehende Baukörper des Hauptgebäudes auf mäßig großen bis mittleren Bauparzellen. Im Hinblick auf den Kreis der voraussichtlichen Bauherren und unter Berücksichtigung des Gedankens einer das Baugebiet ergänzenden Kleingartenanlage, welche den Stammgrundstücken jeweils zuzuordnen sind, zielt jedoch die Festsetzung der Bauweise auf die generelle Möglichkeit der Grundstücksteilung zu Doppelhaushälften ab. Insofern wurde eine offene Bauweise spezifiziert: Einzel- und Doppelhaus im Plan festgesetzt.

### 2.2.4 Gemeinbedarf und öffentliche Nutzgrünflächen

Wegen seines geringen Umfanges kann das (Teil-) Baugebiet voll von den vorhandenen Einrichtungen mit versorgt werden. Dies trifft insbesondere für die Erholungs- und Spielgrünflächen, welche in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, zu.

Zu den im Bebauungsplan enthaltenen Grünausweisungen sowie zu den Anforderungen nach § 8 a ff BNatSchG siehe separate Grünordnungsplanung mit Erläuterungen (Anlage 4).

## 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, die beiden Straßenansätze („Stummel“) durch Weiterführung nach Norden und ringförmiger Erschließung zu erweitern, ließ sich unter Beachtung derzeit geltender städtebaulicher Maßstäbe und Erkenntnisse nicht mehr verwirklichen. Von besonderer Bedeutung für den gestalterischen Neuansatz waren die Überlegungen zum Schallschutz gegenüber der vorbeiführenden Kreisstraße. Die im alten (Erweiterungs-) Entwurf verbliebene Restfläche zwischen Baugebiet und Kreisstraße hätte zwar ausgereicht, dort eine Schallschutzwand, bzw. Erdwall vorzusehen – so war dies auch früher einmal gedacht gewesen. Die Vorstellung eines dörflichen Ortsrandes aber ließen sich damit schwer vereinbaren. Das Dorf sollte nicht von der Kreisstraße aus gesehen hinter einem Maulwurfshügel verschwinden. Ein Erdwall hätte darüber hinaus relativ viel Fläche in Anspruch genommen ohne einen Bewirtschaftungsnutzwert oder ökologische Anforderungen zu erfüllen. Aus diesem Grund verzichtete man auf eine zweizeilige Bebauung um zum einen durch Abstand von der Lärmquelle dieses Problem zu entschärfen. Zum anderen sollten mit dieser Konzeption innerhalb des Baugebietes die notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Natureingriff bereitgestellt werden können. Die Orientierungslage des Baugebietes bzw. der Haupteerschließung erleichtert eine Bewältigung des Schallproblems: Die Häuser können im Prinzip alle von Norden her erschlossen werden und erhalten ihre Wohnausrichtung mit Wohngarten nach der Südseite hin. Durch entsprechende Grundrißgestaltung der Gebäude läßt sich, in Verbindung mit einer entsprechenden bautechnischen Ausführung der Außenwandbauteile eine gute Wohnqualität erreichen. Bei Gesamtverwirklichung des Baugebietes entsteht jeweils nach Süden hin im Zusammenwirken der gesamten baulichen Anlage ein jeweils schallgeschützter Innenbereich.

Die notwendigen Garagen und ggf. sonstigen Nebengebäude wurden zusätzlich so genutzt, daß sie, im Norden der Wohngebäude angeordnet, zwischen sich und den Wohn-

gebäuden nochmals einen schallabgeschirmten ebenerdigen Außenbereich schaffen, welcher an der Eingangsseite der Gebäude jeweils kleine Wohn- bzw. Wirtschaftshöfe entstehen läßt. Hierzu wird in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, daß die Nebengebäude / Garagen jeweils durch Zwischenmauern zu verbinden sind.

Im Planungsgebiet wird eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten festgesetzt. Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Einschränkung der höchstzulässigen Wohneinheiten ist aufgrund der begrenzten Erschließung (Straßendimensionierung) und der Parkierung (Stellplatznachweis) erforderlich. Durch einen erhöhten Nachweis erforderlicher Stellplätze auf dem Grundstück könnte auch das Schallschutzkonzept, wie im vorhergehenden Absatz beschrieben, nicht mehr verwirklicht werden.

Zur Abschätzung der Schall- bzw. Lärmsituation ist den Planunterlagen eine überschlägige Berechnung beigelegt (Anlage 9). Um die Nutzung und die Ausnutzung der Südorientierung zu optimieren, wurden für die innen liegenden drei Baukörper (ggf. 6 Doppelhaushälften) nämlich Plan Nr. 5 bis 10 wahlweise eine sogenannte „einhüftige Dachgestaltung“ zugelassen. Es würde sich bei ihrer Verwirklichung zur Straßenseite hin (Norden) eine lang abgeschleppte Dachfläche zeigen. In dieser Seite könnten im Obergeschoß Nebenräume bzw. weniger schallempfindliche und sonnenbedürftige Räume untergebracht werden, dagegen könnte an der Südseite die volle Sonneneinstrahlung von der lärmabgewandten Seite eingefangen werden. Diese Variante ist jedoch für die äußeren Bauten aus städtebaulichen Gründen (weniger hohe Erscheinungsformen) nicht vorgesehen.

Insgesamt soll sich die Höhenentwicklung der neuen Gebäudeanordnung in die Silhouette des Bestandes einfügen. Aus diesem Grunde wurden Sockel- Trauf und Firsthöhen der angrenzenden Bebauung vermessen. Im beigelegten Prinzipschnitt (Anlage 4) sind die entsprechenden Höhenbezüge nachgewiesen.

Die bereits oben beschriebene Absicht, die eigentlichen Baugrundstücke möglichst klein und kostengünstig zu halten, lassen es wünschenswert erscheinen, daß möglichst viele Baukörper als Doppelhäuser errichtet werden. Den Ausgleich an Freiflächen bietet der grüne Restbereich zwischen Erschließungsstraße und Kreisstraße in Form von Hausgärten an (siehe Grünordnungsplan).

Dieser baugebietsbegleitenden Grünzone kommt jedoch auch erhebliche gestalterische Bedeutung zu – unabhängig von ihrem Gebrauchs- und ökologischen Nutzen. Es wird mit dieser Planungsabsicht das Ziel der Gestaltung eines dorfgemäßen Ortsrandes verbunden.

## 2.4 Verkehr

Das Straßenerschließungssystem ist bereits durch den ersten Planungsabschnitt vorgeprägt und stellt dessen sinnvolle Ergänzung dar. Damit ist auch der Anschluß an das überörtliche Straßennetz gelöst.

Die neu zu bauende Erschließungsstraße wurde, da sie nur einseitig genutzt werden kann, auf das Minimalmaß reduziert, welches sich aus bautechnischen verkehrstechnischen und insbesondere aus den tiefbaulichen Erfordernissen wegen Leitungsführung und dergleichen, ergibt, reduziert. So wurde bereits ab den bereits vorhandenen Straßenstummeln, welche bereits ausgebaut sind, die Breite eingeschränkt. Um für eventuelle Verkehrsregelungen zur Verkehrsberuhigung vorbereitet zu sein, wurden an den

Eckpunkten des Baugebietes kleine Ausweitungen des Straßenraumes vorgenommen, welche ggf. als Wendeanlagen dann genutzt werden können, wenn die Erschließungsstraße etwa in der Mitte unterbrochen werden würde. Diese Wendeanlagen dienen gleichzeitig dazu, jeweils eine kleine Gruppe von Besucherparkplätzen (öffentliche Parkierung) zu erschließen, da ein Beparken der Erschließungsstraße innerhalb der Zulässigkeit der Straßenverkehrsordnung nicht möglich ist. In den Zeiträumen, in welchen die Besucherparkplätze nicht genutzt sind, stellen sie jeweils zusammen mit Straße und Wendemöglichkeit kleine platzartige Ausweitungen dar, welche unter anderem auch zum Spielen der Kinder geeignet sind. Unter diesem gestalterischen Anspruch wurden sie daher mit Bäumen (Pflanzgebote) betont.

Für jede ausgewiesene bzw. ermöglichte Doppelhaushälfte sieht der Bebauungsplanentwurf je eine Doppelgarage vor, es ist somit auch für den Fall der maximalen Belegung bzw. Bebauung Rechnung getragen. Pro Wohneinheit ist der erhöhte Nachweis von 1,5 Einstellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben, da der öffentliche Verkehrsraum nicht ausreicht, um dort zusätzliche Parkierung aufzunehmen, insbesondere eine größere Anzahl von Besuchern. Andererseits ist wegen der ländlichen Lage und der beschränkten Möglichkeiten des ÖPNV mit einer höheren Anzahl von PKW zu rechnen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Weiterführung bzw. Anpassung der entsprechenden Planung aus dem Gebietsteil I sichergestellt. Im Bebauungsplanentwurf ist bereits der Straßenplanentwurf auch hinsichtlich seiner Höhenlage mit dargestellt. Die im Plan enthaltenen und ausgewiesenen straßenbautechnischen notwendigen Böschungen beruhen auf den tatsächlichen Verhältnissen von Straßengradiente und natürlichem Gelände.

Der Bebauungsplanentwurf insbesondere die Festsetzung von Erschließungsflächen und Höhenstellung der Gebäude läßt nicht in jeder Figuration die Verteilung des Baugrubenaushubs auf den Grundstücken selbst zu. Zum einen weil die ausgewiesenen Baugrundstücke im Verhältnis zur überbauten bzw. überbaubaren Fläche relativ klein ist, zum anderen weil die Zielsetzung war, aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Nachbarbeziehungen, die neue Gebäudereihe höhenmäßig an den Bestand anzupassen.

Bei entsprechender Planung läßt sich jedoch auf den anschließend ausgewiesenen ökologischen Flächen in gewissem Umfang unbelastetes Erdmaterial einbauen.

Die Elektroversorgung ist mittels Erdkabel vorgesehen.

Im Planungsgebiet ist die Aufstellung eines Schaltkastens für die Telekommunikation vorgesehen. Die hat jedoch keinen Einfluß auf die vorliegende Planung.

Das Baugebiet erhält Versorgung mit Erdgas.

Entgegen dem Kanalisationsplan von 1982, wo ein Baugebiet eine Oberflächenentwässerung im Trennsystem mit Ableitung in den Vorfluter Neugraben geplant ist und wasserrechtlich genehmigt wurde, sieht die vorliegende Planung als Oberflächenentwässerung eine straßenparallele Versickerungsmulde vor. Das hierfür erforderliche separate Wasserrechtsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.

Beim Abwasserzweckverband Staufener Bucht ist bereits ein entsprechendes Abwasserkontingent für den Stadtteil Wettelbrunn vorgesehen.

## 2.6 Grünordnung

siehe Anlage 4 (Begründung zum Grünordnungsplan, einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).

## 2.7 Grundwasser

Nach Mitteilung der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein sind im Planungsgebiet zeitweise sehr hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen. Nach Sondierung der zugesandten Grundwasserpegel GW-Pegel-Mo von 1973 bis 1996 und der amtlichen Grundwassermeßstelle 104/071-8 ist keine Änderung der bisherigen Sockelhöhenfestsetzung von 0,60 m über OK Erschließungsstraße erforderlich. In den Bebauungsvorschriften wird jedoch festgesetzt, daß zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz der Keller gegen Grundwasser die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden sind. Somit werden die Grundwasserstände ausreichend berücksichtigt.

## 2.8 Änderung Bebauungsplan „Innerer Runzgraben“

Im Bereich des Feldweges Flst. Nr. 1625 überlagert der Bebauungsplan „Innerer Runzgraben II“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben II“ wird dieser überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Innerer Runzgraben“ aufgehoben.

## 3. Folgeeinrichtungen

Wegen der geringen Größe des Baugebietes hat dieses keine Auswirkungen auf öffentliche Folgeeinrichtungen.

## 4. Städtebauliche Daten

Private Grundstücksfläche	6.205 qm	(45,9 %)
Private Grünflächen	5.965 qm	(44,2 %)
Verkehrsflächen	1.330 qm	( 9,9 %)
<hr/>		
Gesamt	13.500 qm	(100 %)

## 5. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Staufen für die Erschließung des Baugebietes entstehen, betragen ca.


Straße	195.000,-- DM
Beleuchtung	15.000,-- DM
Abwasser	315.000,-- DM
<u>Wasser</u>	<u>95.000,-- DM</u>
	620.000,-- DM

zuzüglich Kosten für Durchgrünung und Ausgleichsmaßnahmen.

6. Bodenordnung

Die Stadt Staufen hat die Plangrundstücke erworben, um sie nach Überplanung und Erschließung an die Bauinteressenten bzw. früheren Grundstückseigentümern zu veräußern. Die Bodenordnung kann durch Vermessung erfolgen.

Staufen, den 22. April 1998

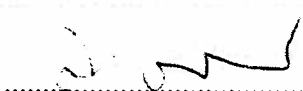
  
.....  
Graf von Hohenthal, Bürgermeister



---

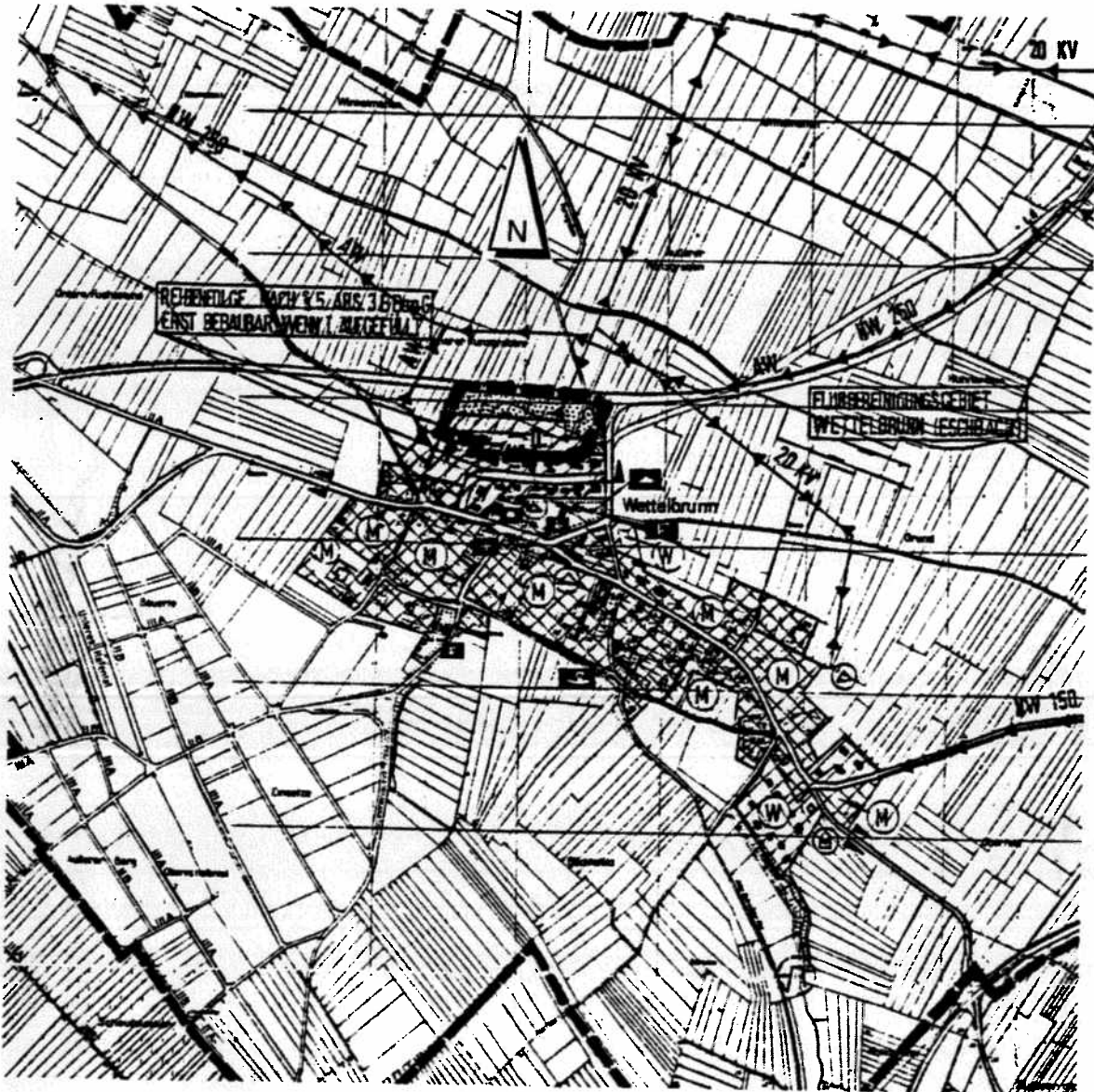
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

Freiburg, den 22.4.1998

  
.....  
Allgayer, freier Architekt und Stadtplaner

# STADT STAUFEN

## Bebauungsplan "Innerer Runzgraben II"



Übersichtsplan

M. 1 : 10000

22.04.98

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

**Stadt Staufen****Bebauungsplan "Innerer Runzgraben - II"****Ermittlung der Lärmpegel bezüglich Kreisstraße K 4943**

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Innerer Runzgraben - Erweiterung" (Stadtteil Wettelbrunn) grenzt im Norden an die bestehende Kreisstraße K 4943 an. Bezüglich den von der Kreisstraße ausgehenden Lärmemissionen sind im geplanten Baugebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Grundlage für die Ermittlung der Schallpegel und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist der DTV-Wert (durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen).

Nach Mitteilung des Straßenbauamtes Freiburg liegt zwischenzeitlich eine Hochrechnung von Kurzzeitzählungen 1995 vor. Für das geplante Baugebiet ist die Zählstelle Nr. 81121410 zwischen Heitersheim und Wettelbrunn maßgebend. Die Hochrechnung für diese Zählstelle ergab einen DTV-Wert von 2498 Kfz pro 24 Stunden. Für den Güterverkehr (über 3,5 to) wurden 100 Kfz prognostiziert. Dies sind 4 % des gesamten Verkehrsaufkommens.

Hinsichtlich Schallimmissionen wurde ein Mittelungspegel bei langem geraden Fahrstreifen in 25 m Abstand zur Fahrbahnachse  $L_m(25)$  von 60,3 dB(A) am Tag und 52,5 dB(A) nachts ermittelt. Nach Korrektur dieses Mittelungspegels ergibt sich ein Emissionspegel in 25 m Abstand  $L_m, E$  von 59,9 dB(A) tags und 52,1 dB(A) nachts. Diese Werte werden mit dem Faktor 1,15 multipliziert. Daraus erhält man den Prognosewert. Der Prognosewert für den Mittelungspegel  $L_m(25)$  beträgt 60,9 dB(A) tags und 53,1 nachts. Der Prognosewert für den Emissionspegel  $L_m, E$  beträgt 60,5 dB(A) tags und 52,2 dB(A) nachts.

Nach der DIN 4109 wurde eine Grobabschätzung der einzelnen Lärmpegel im geplanten Baugebiet vorgenommen. Mit Hilfe des Nonogramms zur Ermittlung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen wurden die folgenden Lärmpegel ermittelt. Angesetzt wurde hierbei die Straßenkategorie C: Gemeinde-(Stadt) Straßen: Hauptverkehrsstraßen (2-6 spurig, 10% Lkw-Anteil). Bei dem vorliegenden Lkw-Anteil (Güterverkehr) von 4% dürften die tatsächlichen Lärmpegel etwas geringer sein, als die hier prognostizierten. Um jedoch im sicheren Bereich zu bleiben erfolgen hier keine weiteren Korrekturen.



- Es wurden folgende Mittelungspegel (L<sub>Am</sub>) ermittelt:  
60 dB(A) in ca. 33 m Abstand zur Fahrbahnachse.  
55 dB(A) in ca. 80 m zur Fahrbahnachse.  
50 dB(A) in ca. 170 m Abstand zur Fahrbahnachse.

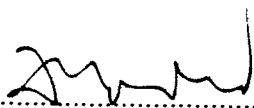
Nach der Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 liegen die Gebäude im geplanten Baugebiet im Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)). Für Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, sowie für Büroräume und ähnliches gilt hier jeweils ein Luftschalldämmwert von Außenbauteilen von 30 dB.

Diese ermittelten Werte gelten für freies ebenes Gelände, bei dem sich der Lärmpegel gleichmäßig ausbreiten kann und nicht durch vorhandene Bebauung oder Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen und Mauern reduziert wird.

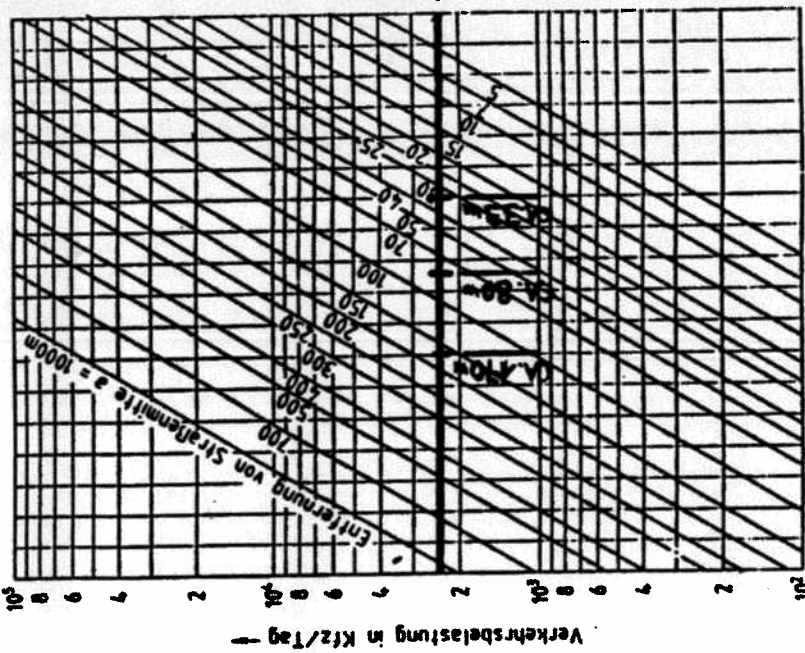
Orientiert man sich an dem prognostizierten Emissionspegel der Hochrechnung des Straßenbauamtes werden vermutlich die Gebäude auf den geplanten Grundstücken Nr. 3, 12 und 14 sowie die südlichen Gebäudeteile auf den Grundstücken Nr. 5 bis 10 im Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A)) liegen. Auch für diesen Lärmpegelbereich I ist ein Luftschalldämmwert von Außenbauteilen von 30 dB nach der Tabelle 8 festgesetzt. Dieser gilt jedoch nur noch für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches. Für Büroräume und ähnliches wird in diesem Lärmpegelbereich I kein Luftschalldämmwert mehr festgesetzt.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
, den 22.04.98



.....  
Allgayer, Freier Stadtplaner



Mittelungspegel  $L_{w}$  in dB(A)

A	Industrie- und Gewerbebetriebe (25% Lärmanteil)	50	55	60	65	70	75
B	Büro-, Lehr-, Arzt-, Dienstleistungsbetriebe (25% Lärmanteil)	50	55	60	65	70	75
C	Wohngebiete (25% Lärmanteil)	55	60	65	70	75	
D	Wohngebiete (50% Lärmanteil)	60	65	70	75		

Abb. 39: Nomogramm zur Ermittlung des "maßgeblichen Außenlärmpiegels" vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen (ergänzende Erläuterungen im Text), (Quelle: DIN 4109)

**STADT STAUFEN**  
**BEI INNERER RUNDECKELN BEWEITERUNG**  
**ABSCHÄTZUNG DER VERKEHRSLÄRMERBESTIMMUNGEN**

Tab. 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	Raumarten		5
			3	4	
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpiegel" dB(A)	Bettenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Bahnbetriebsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürosräume und ähnliche
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 9. Korrekturfaktoren für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{w,p}/S_G$

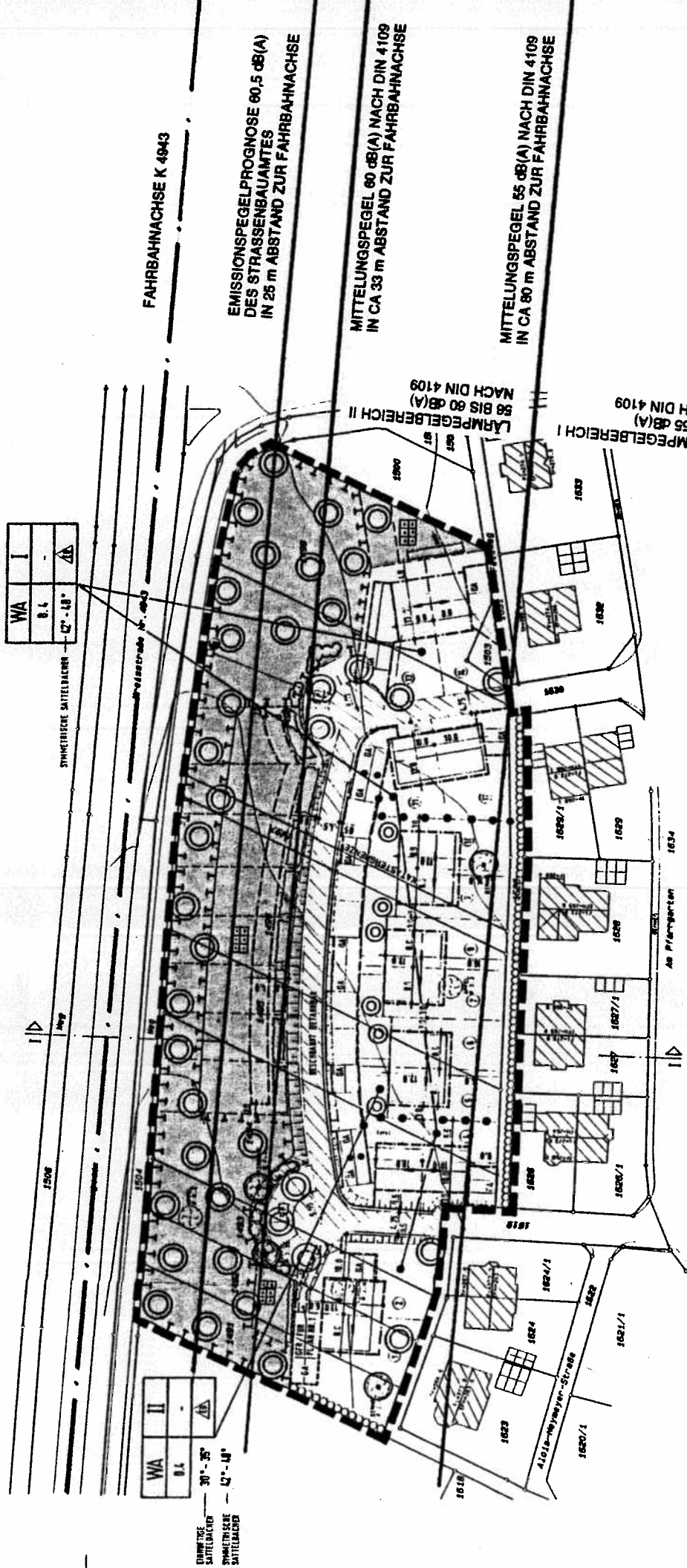
Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{w,p}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+8	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{w,p}$ : Gesamtläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$   
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$

Tab. 10. Erforderliche Schalldämmmaße ert.  $R_{w,ext}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	ert. $R_{w,ext}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	50/30
2	35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
3	40	40/32	40/32	45/35	45/35	45/37	40/37
4	45	45/37	45/37	50/40	50/40	50/42	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	60/45

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß ert.  $R_{w,ext}$  des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.



WA	I	
0,1	-	12° - 18°
		AA

SYMMETRISCHE SATTELANTEN

WA	II	
0,1	-	30° - 35°
		12° - 18°
		AA

EMITTIERE SATTELANTEN  
SYMMETRISCHE SATTELANTEN

STADT STAUFEN  
BEBAUUNGSPLAN „INNERER RUNZGRABEN II“  
ÜBERSICHTSPLAN LÄRMPEGELBEREICHE  
UNMASSTÄBLICH

**Bau und Bemessung  
von Anlagen zur dezentralen Versickerung  
von nicht schädlich verunreinigtem  
Niederschlagswasser**

Arbeitsblatt  
A 138  
Januar 1990

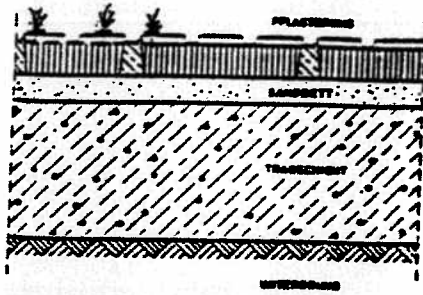


Bild 2: Flächenversickerung durch Sandschichtbau

Bild 2 zeigt als Beispiel für die Flächenversickerung Sandströme als wassertragende und wasserzuleitende Filterung. Für die gleichmäßige Überleitung von nassen Flächen in unebene Geländeformen können z. B. Tierschwämme in Frage.

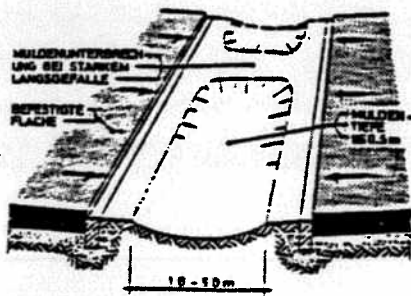
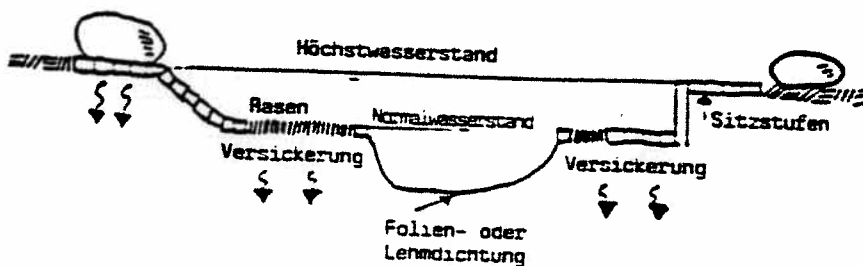
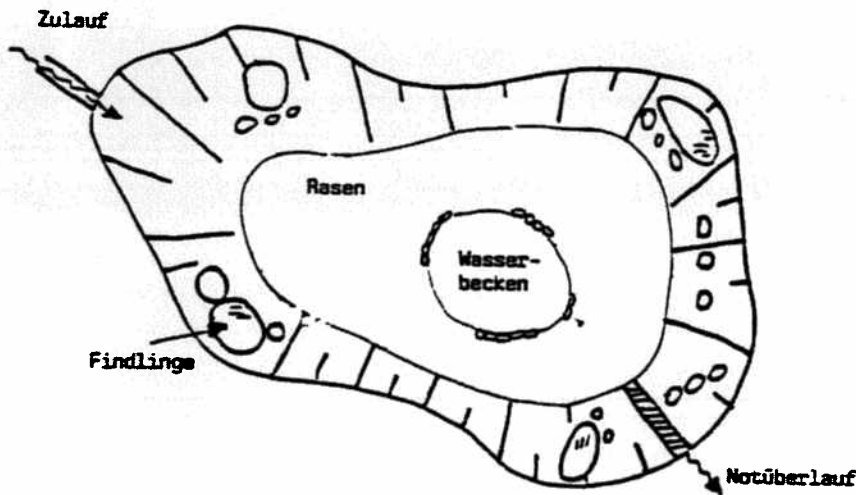


Bild 3: Muldenversickerung

Die Muldenversickerung (Bild 3) ist eine Variante der Oberflächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung in Rechnung gestellt werden kann. Damit kann die Versickerungsrate geringer als der Niederschlagszufluß sein. Die Muldenversickerung kommt bei Grundstücken mit wirtschaftlich genutzten Grünflächen in Betracht, aber auch für die Seitenräume von Fuß- und Radwegen sowie untergeordneten Wegen und Plätzen.

**Feuchtbiotop zur Versickerung von Regenwasser**



# STADT STAUFEN

## GRÜNORDNUNGSPLAN "INNERER RUNZGRABEN", ORTSTEIL WETTELBRUNN

### BEGRÜNDUNG

---

Stand September 1997

---

# GRÜNORDNUNGSPLAN "INNERER RUNZGRABEN"

## STADT STAUFEN, ORTSTEIL WETTELBRUNN

---

### BEGRÜNDUNG

---

#### 1. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

##### REGIONALPLAN

Der REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN sieht für das Planungsgebiet keine Regionalen Grünzüge oder Grünzäsuren (die eine Besiedlung behindern würden) vor.

##### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Staufen/Münstertal (1984) ist der südliche Bereich des Planungsgebietes als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich als Grünfläche ausgewiesen.

##### LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan für die Stadt Staufen (1996) wird der südliche Teil des Planungsgebietes als geeignete Fläche für Bebauung bezeichnet. Im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes ist eine Eingrünung des Ortsrandes erforderlich.

Die Fläche weist mit Ausnahme der Versiegelung wertvoller Böden keine erheblichen ökologischen Risiken gegenüber einer Bebauung auf.

Zum Schutz des Bodens ist der Abfallvermeidungsgrundsatz anzuwenden. Danach muß bei der Entsorgung von Bodenaushub ein Massenausgleich innerhalb des Baugebietes hergestellt werden.

Regenwasserrückhaltung ist zu berücksichtigen.

#### 2. ENTWICKLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMEN

##### ZIEL DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

- Schaffung eines sanften, landschaftsästhetisch reizvollen Übergangs zwischen dem neuen Wohngebiet und der offenen, wenig strukturreichen Landschaft, unter Verwendung ortstypischer Elemente.

- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushalts am Nordrand von Wettelbrunn als Grundlage eines attraktiven Wohnumfelds

## 2.1 EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

Ein weicher Übergang von Bauflächen zur offenen Landschaft soll durch eine zonierte Anordnung der Elemente Nutzgarten und Streuobstwiesengürtel erreicht werden.

Der Gehölzbestand des Planungsgebietes wurde aufgenommen und bewertet und in einem BAUMKATASTER (s. Anhang) dargestellt. Er beschränkt sich auf 7 Hochstammobstbäume, die als reliktsicherer Rumpfbestand eines ehemaligen, ortsumschließenden Streuobstwiesengürtels verstanden werden können. Ein solcher Streuobstwiesengürtel ist am südlichen und z.T. am nordwestlichen Siedlungsrand von Wettelbrunn noch gut ausgeprägt. Dieses traditionelle Element soll als locker und transparent gruppiertes Band dem neuen Wohngebiet einen Rahmen zur offenen Landschaft hin geben. Die vitalen Exemplare des aktuellen Bestands sollen als Grundstock für den zu entwickelnden Bestand erhalten werden.

Dazu wird der Erhalt der o.g. Obstbäume planungsrechtlich gesichert.

Der Schaffung eines zonierten, sanften Übergangs zwischen Bauflächen und offener, wenig strukturierter Landschaft dienen auch die Kleingärten, die die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und dem Streuobstwiesen-Band einnehmen. Die Kleingartenparzellen ragen im Norden in den Streuobstwiesengürtel hinein. Für diese Teilflächen wird deshalb eine Pflanzbindung mit Hochstamm-Obstbäumen festgelegt.

Der zu entwickelnde Streuobstwiesengürtel verbessert nicht nur die landschaftsästhetischen Qualitäten sondern auch die Lebensraumfunktion für (Pflanzen und) Tiere. Dies gilt insbesondere für ältere Streuobstwiesen-Bestände, deren Entwicklung allerdings voraussetzt, daß die Obstbäume entsprechend gepflegt und geschnitten (Aufbau-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt) werden. Günstig wäre hier eine Verpachtung mit Pflegepflicht für den Pächter.

Auf eine Düngung der (möglichst 2-schürigen) Wiesen sollte verzichtet werden, da sich nur bei einem mäßigen bis geringen Nährstoffangebot im Boden arten- bzw. blütenreiche Wiesen ausbilden können.

## 2.2 REDUZIERUNG DER BODENINANSPRUCHNAHME, AUSGLEICH VON BODENFUNKTIONS-VERLUSTEN

Hinsichtlich der Bebauungsdichte wird eine Verdichtung mit Grundstücksgrößen pro Doppelhaushälfte von etwa 350 bis 500 qm in mäßigem Umfang gewährleistet. Eine stärkere Verdichtung mag zwar aus Gründen des Bodenschutzes erstrebenswert sein, ist jedoch in Hinsicht auf das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand von Wettelbrunn nicht unbedingt wünschenswert.

Mit Vorgaben zur gepflasterten bzw. wasserdurchlässigen Ausführung von Parkierungsflächen, Anliegerstraße und Hofflächen wird der Grad der Bodenversiegelung innerhalb des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Der verbleibende Verlust an Bodenfunktionen - insbesondere in Hinsicht auf die Aus-

gleichsfunktion im Wasserhaushalt - soll in Form einer Versickerungsfläche für Niederschlagswasser ausgeglichen werden. Dazu soll das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen aller Baugrundstücke Versickerungsmulden zugeführt und versickert werden.

Durch die Muldenversickerung wird die ehemalige Niederschlagsrückhaltungs-Funktion des Bodens in anderer Form wiederhergestellt und damit ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet. Gleichzeitig bleibt die ursprüngliche Grundwasserneubildungsfunktion des Gebiets weitgehend erhalten.

### **2.3 UNTERBRINGUNG DES ANFALLENDEN BODENAUSHUBS IM BAUGEBIET**

Entsprechend dem Abfallvermeidungs-Grundsatz sollte anfallender Erdaushub innerhalb des Baugebiets wieder untergebracht werden. Dies geschieht auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Höhenlagen von Gebäuden und Straßen werden auf diese Vorgabe hin ausgerichtet.

### **2.4 QUALITÄTVOLLE DURCHGRÜNUNG DES WOHNGEBIETES**

Das geplante Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wettelbrunn. Blickt man von der am Nordrand verlaufenden Kreisstraße auf das Planungsgebiet, so präsentieren sich hinter dem transparenten Obstbaumgürtel als erste Baukörper die Garagen / Nebengebäude.

Damit diese neuen Baukörper sich nicht zu schroff von der vorgelagerten Grünflächen (Nutzgärten, Streuobstwiesen-Gürtel) abheben, wird eine entsprechende Fassaden-Bepflanzung vorgegeben.

*Im Hofbereich soll jeweils ein hochstämmiger, kleinkroniger Hausbaum gepflanzt werden, der optisch auch für den Straßenraum in Erscheinung tritt. .*

### **2.5 AUFWERTUNG DES ORTSEINGANGSBEREICHS**

Als grünordnerisches Element sollte östlich des Planungsgebiets beidseitig der Straße jeweils eine Reihe hochstämmiger Laubbäume gepflanzt werden. Als Fortsetzung der Streuobstwiese sind z.B. Nußbäume geeignet. Von außerhalb (z.B. von der Kreisstraße) aus betrachtet markiert diese Allee deutlich den Ortseingangsbereich und wertet diesen bisher verkehrstechnisch- funktional betonten, etwas großzügig dimensionierten Einmündungsbereich mit grünordnerischen Elementen optisch auf.



### 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG NACH § 8a BNatSchG

§ 8a-c BNatSchG verpflichtet zur förmlichen Behandlung der Eingriffs-/Ausgleichsfrage im Rahmen der Bauleitplanung.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich naturschutzrechtlich um einen Eingriff.

*“Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.” (§ 8 BNatSchG).*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a-c BNatSchG vorbereitet. Die durch die Bodeninanspruchnahme und Versiegelung sowie Nutzungsintensivierung zu erwartenden Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen. Dem Gemeinderat obliegt die Abwägung.

#### 3.1 EINGRIFFSSITUATION UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Auf aktuell landwirtschaftlichen Flächen mit Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung werden ca. 0,7 ha als Wohngebiet angelegt, die Grünflächen umfassen ca. 0,6 ha. Dies bedeutet hinsichtlich des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zunächst einmal eine nachhaltige Veränderung des Gebietes.

Der Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, beinhaltet eine vollständige Umnutzung des Planungsgebietes. In der untenstehenden Flächenbilanz wird unterschieden zwischen dem Ist-Zustand und der aufgrund des Bebauungsplanes beabsichtigten Veränderung der Planungsgebietes. Die flächenmäßige Zuordnung dieser Bilanz zeigt der BESTANDSPLAN des Grünordnungsplanes und der GESTALTUNGSPLAN des Bebauungsplanes (mit integriertem Grünordnungsplan).

Der IST-ZUSTAND wird anhand der derzeit *tatsächlich vorhandenen* Flächennutzung ermittelt. Der PLANUNGSZUSTAND wird entsprechend der im Gestaltungsplan dargestellten Flächennutzung berechnet.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, daß grob zusammengefaßt etwa 4.600 qm gegenüber dem derzeitigen Zustand zusätzlich versiegelt/befestigt werden.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden verschiedene Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB aufgeführt: die Bepflanzung des Planungsgebietes, der Erhalt wertvoller Gehölze, die Anlage einer Ausgleichsfläche etc. Hinzu kommen bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen zur Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.

Im Folgenden werden die Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter detailliert aufgeführt und den jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

## FLÄCHENBILANZ

---

### BESTAND

#### Vegetationsfläche

Acker	5.700 qm
Wiese	6.700 qm
Streuobstwiese	700 qm

<u>Planungsfläche insg.</u>	<u>13.100 qm</u>
-----------------------------	------------------

---

### PLANUNG

Vegetationsfläche wird in Wohnbauland umgewandelt (Eingriffsfläche) :

Acker	2.800 qm
Wiese	4.000 qm
Streuobstwiese	400 qm
	<u>7.200 qm</u>

Vegetationsfläche bleibt Grünfläche :	<u>5.900 qm</u>
---------------------------------------	-----------------

#### **Wohnbauland :**

##### Befestigte Flächen :

Gebäude	2.000 qm
Pflaster	2.600 qm

##### Vegetationsfläche :

Hausgärten	2.600 qm
------------	----------

#### **Grünfläche :**

##### Ausgleichsfläche :

Streuobstwiese	2.900 qm
Wiesenfläche	1.600 qm

<u>Kleingärten :</u>	1.400 qm
----------------------	----------

<u>Planungsfläche insg.</u>	<u>13.100 qm</u>
-----------------------------	------------------

### 3.1.1 BODEN UND WASSER

#### IST- ZUSTAND

##### Boden

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Hugelheim - Heitersheimer Hugellandzone. Unmittelbar nördlich grenzt der Naturraum Staufener Bucht an. Die Lage am Hangfuß der nach Süden hin ansteigenden, lobedeckten Hügel hat im Planungsgebiet zur Ablagerung des von den Hügeln abgeschwemmten Lomaterials geführt.

So stehen nach Angabe der Bodenkonzeptkarten (1 : 25.000) als Grundlage der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 200.000 (Geologischen Landesamt, hier übernommen aus dem Landschaftsplan) im Planungsgebiet überwiegend Lolehme nicht bekannter Mächtigkeit an. Dabei handelt es sich um Kolluvien bzw. Parabraunerden. Eine Erkundung (Schurfgrube) im Jahr 1997 ergab, da auch Pseudogley-Böden auftreten

In Form von Düngemitteln und Pestiziden besteht eine ackerbaulich bedingte Vorbelastung der Böden mit Agrochemikalien.

Die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist entsprechend der Bodenkundlichen Kartieranleitung (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, 1982) mittel bis gering einzustufen (kf 3 bis kf 2 bei der Einstufung der Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden). Der Pseudogley weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

##### Wasser

Die durch die Bodenart bedingte, mittleren bis geringen Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist gleichzeitig mit einer hohen Filter- und Pufferfunktion verbunden. Das versickernde Oberflächenwasser (z.B. Niederschläge) birgt deshalb ein sehr geringes Beeintrachtigungspotential für das Grundwasser.

Fliegewasser sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Runzgraben als nächster natürlicher Vorfluter verläuft ca. 100 m nördlich des Planungsgebiets.

#### EINGRIFFSSITUATION

Die Flächenbilanz (s.o.) für das gesamte Planungsgebiet zeigt, da die gesamte versiegelte Fläche ca. 4.600 qm beträgt. Dabei sind jedoch die vollversiegelten Flächen (z.B. Dachflächen) von den Pflasterflächen zu unterscheiden. Auf beiden Flächentypen gehen die Standortfunktion für Kulturpflanzen und Lebensraumfunktion für Bodentiere im vollen Umfang irreversibel verloren.

Die Bodenfunktionen Puffer-, Filterungs-, und Abfluregulationsfunktion gehen auf den vollversiegelten Flächen vollständig verloren, während sie auf den Pflasterflächen in deutlich reduziertem Umfang gegeben sind. Bezogen auf die Abfluregulationsfunktion im Sinne von Niederschlagsversickerung ist bei den Pflasterflächen von einer Minderung um 60 - 90 % auszugehen, d.h. 10 - 40% der Funktion bleibt erhalten.

In Hinsicht auf die Abfluregulationsfunktion und der Grundwasserneubildungsrate ist davon auszugehen, da auch bei einem hohen Anteil wasserdurchlässiger Bodenbeläge nach Abschlu der Bebauung erheblich weniger Wasser im Boden versickert als derzeit, soweit keine Manahmen zur Niederschlagsruckhaltung und -versickerung durchgeführt werden. Ohne solche Manahmen trägt das Baugebiet durch sein ab-

zuführende Niederschlagswasser zur Erhöhung von Hochwasserspitzen der nachfolgenden Vorfluter bei, steuert also zur Verschärfung von Hochwasserrisiken auf lokaler, regionaler und überregionaler Ebene bei, wenn auch nur im geringen Umfang (aber: die Hochwasserproblematik ist das Resultat der Summe der vielen kleinen wasserabführenden Maßnahmen).

Hinsichtlich der Bodenbewegungen ist davon auszugehen, daß im Bereich der geplanten Wohnbaufläche ein tiefgreifender Eingriff in die Bodenstruktur vorgenommen wird. Durch die getrennte Abschiebung und Lagerung von Mutterboden und Unterboden geht dieser wertvolle  $A_n$ -Horizont jedoch nicht irreversibel verloren, sondern kann bei der Aufschüttung und Erdmodellierung des Aushubmaterials im Bereich der Hausgärten wieder als Oberboden eingebracht werden.

Die Veränderungen des Boden- und Wasserhaushalts sind als schwerwiegendster vorhabensbedingter Eingriff im Untersuchungsgebiet anzusehen. Hier liegt ein Schwerpunkt bei der Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

### AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Ein vollständiger Ausgleich (1:1) für den Eingriff in die Schutzgüter Boden /Grundwasser (Versiegelung) ist allgemein nur durch Entsiegelung von versiegelten Flächen möglich. Dazu stehen im Planungsgebiet als auch im sonstigem Gemeindegebiet keine Flächen zur Verfügung.

Erreicht werden kann jedoch eine Minderung des Versiegelungsgrades und ein weitgehender (Voll-)Ausgleich in Bezug auf die Funktionen Abflußregulation des Bodens und Grundwasseranreicherung durch Versickerung vor Ort. Die vorliegende Bodenart gewährleistet ein hohes Maß an Filter- und Pufferfunktion und schützt somit vor Grundwasserverunreinigungen.

- ▷ Die Wiederherstellung der Abflußregulationsfunktion und Grundwasserneubildung wird (nach der Versiegelung von Teilflächen) im Planungsgebiet durch das Sammeln und Versickern des Niederschlagswassers Versickerungsmulden erreicht. Diese Versickerungsflächen werden in einer Reihe hintereinander geschalteter Rigol-Mulden unmittelbar parallel zur Anliegerstraße am Süden der einzelnen Nutzgartenparzellen angelegt. Die aneinandergereihten Mulden ergeben das Bild eines breiten, flachen Grabens. Für seltene Starkniederschlags-Ereignisse wird am Westende dieses "Grabens" ein Überlauf geschaffen. Über eine naturmah schlängelnde Flutmulde kann hier bei Extremereignissen das Wasser abfließen, welches in den Mulden-Rigolen nicht schnell genug versickern kann. Für das bis zum Ende der Flutmulde noch nicht versickerte Wasser wird am Nordrand des Planungsgebiets eine Rohrleitung vorgesehen, die das verbleibende Wasser nach Westen abführen kann.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird diesen dezentralen Versickerungsmulden zugeführt. Zur Anwendung kommt dabei das Mulden-Rigolensystem, bei dem unter einer belebten Oberbodenschicht sich eine Filterkies-schicht befindet, die als Wasser-Zwischenspeicher dient und durch ein Vlies vor Verschlämmung geschützt wird. Aufgrund der Mächtigkeit und der günstigen Filter- /Puffereigenschaften des lehmigen bis tonigen Schluff-Unterbodens ist eine Mächtigkeit des belebten Oberbodens von ca. 15 cm ausreichend. Zur Nutzung des Niederschlagswassers kann jeder Versickerungsmulde (vom Eigentümer) eine Zisterne vorgeschaltet werden

Die Dimensionierung der Versickerungsmulde orientiert sich an der Abflußmenge, die bei einem Bemessungsabfluß von den angeschlossenen Hof- und Dachflächen abgeführt werden muß. Daraus ergibt sich eine Versickerungsfläche von ca. 300 qm mit einer (Wasser-)Tiefe von 0,25 bis 0,35 m.

- ▷ Durch die Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Straßen-, Hof- und Parkierungsflächen (2.600 qm) wird auf einem Teil der beanspruchten Fläche eine Minderung der Eingriffsintensität erreicht. Ein Teil der Bodenfunktionen (s.o.) bleibt hier im verringerten Umfang erhalten.
- ▷ Im Vergleich zur aktuellen, ackerbaulich bedingten Vorbelastung der Böden mit Agrochemikalien ist aufgrund der Restriktionen zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Bereich von Privatgärten und durch die extensive Bewirtschaftung der sonstigen Grünflächen (Streuobstwiese) zukünftig ein verminderter Eintrag von boden- und grundwasserbelastenden Agrochemikalien zu erwarten. Diesbezüglich führt die Nutzungsänderung zu einer Entlastung.
- ▷ Die Anlage von Zisternen und deren Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen, vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigung zur Brauchwassernutzung. Streng genommen sind *Empfehlungen* nicht als Ausgleichsmaßnahmen zu werten. Da sie jedoch auch dazu dienen können, die Eingriffe zu mindern, werden sie in diesem Zusammenhang aufgeführt.

## BILANZ/FAZIT

Der Eingriff in das Schutzgut BODEN und WASSER kann nicht durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eine Wiederherstellung der wichtigen Abflußregulationsfunktion des Bodens und der Grundwasseranreicherung wird durch Versickerungsmulden (in Kombination mit Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß) erreicht.

Die Standortsfunktion für landwirtschaftliche Kulturpflanzen kann nicht kompensiert werden. Die Lebensraumfunktion für Bodentiere geht quantitativ flächenhaft auf allen versiegelten Flächen verloren. Eine Teilkompensation in qualitativer Hinsicht ergibt sich jedoch in Folge der Entlastung von Agrochemikalien aller Vegetationsflächen.

Der verbleibende Resteingriff ist in die Abwägung miteinzubeziehen.

### 3.1.2 KLIMA

#### IST-ZUSTAND

Die bioklimatischen Klimaverhältnisse im Raum sind gekennzeichnet durch Wärmebelastung in den Sommermonaten, wenn bei austauscharmen Wetterlagen hohe Temperaturen mit hoher Luftfeuchtigkeit (Schwüle) einhergehen. Die bei Wettelbrunn durchschnittlich auftretenden 30 Schwületage pro Jahr stellen eine mäßig hohe Wärmebelastung dar (Landschaftsplan 1995).

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Münstertäler Bergwinds, dessen Kaltluft (in einem mäßigen Umfang) zu einer Entlastung von der nächtlichen Wärmebelastung führt.

## EINGRIFFSSITUATION

Durch die Überbauung nimmt die klimaregulierend wirksame offene, vegetationsbestandene Fläche ab. Auch hier sind jene 4.600 qm zu nennen, die durch die Überbauung versiegelt werden und somit als klimatische Ausgleichsfläche nicht mehr zur Verfügung stehen. Ein erheblicher Anstieg der lokalen Wärmebelastung ist jedoch nicht zu befürchten:

Eine lokale Steigerung der Wärmebelastung kann durch die geplante Bebauung bewirkt werden. Das Maß an zusätzlicher Wärmebelastung, hängt ab vom Verhältnis von versiegelter Fläche zu vegetationsbestandener Fläche (wobei die kaltluftproduzierende Funktion dieser offenen Vegetationsflächen berücksichtigt wird). Dieses Verhältnis gestaltet sich im Untersuchungsgebiet relativ günstig. Die öffentlichen Grünflächen, die Hausgärten und die Kleingärten ergeben in ihrer Summe einen hohen Anteil an Vegetationsflächen (8.500 qm) im Vergleich zur überbauten Fläche (4.600 qm). Darüber hinaus ist noch der absolute Flächenumfang an überbauter Fläche d.h. die relativ geringe Größe des Untersuchungsgebiets zu berücksichtigen. Der Erwärmungseffekt wird deshalb insgesamt auf der dichter bebauten Flächen mit Baukörpern und Hofflächen beschränkt bleiben.

Deshalb ist eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Situation nicht zu befürchten.

Die Baukörper können für die bestehenden Bebauung als Barriere gegenüber dem Einfluß des Münstertäler Bergwinds wirken. Aufgrund des hohen Anteils vegetationsbestandener Freifläche ist jedoch von einer ausreichenden Durchlüftung der geplanten und der angrenzenden, bestehenden Siedlungsfläche auszugehen. Der Barriereeffekt wird als gering eingeschätzt.

## AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

- ▷ planungsrechtliche Festsetzungen zur Anpflanzung von ca. 19 Laubbäumen
- ▷ Anlage einer offenen (Wiesen-) Ausgleichsfläche, deren Erhalt planungsrechtlich gesichert wird. Anpflanzen von ca. 29 hochstämmigen Obstbäumen

## BILANZ/FAZIT

Der ohnehin nur geringfügige Eingriff in das Schutzgut KLIMA kann durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden. Der verbleibende Resteingriff ist unerheblich.

### 3.1.3 ARTEN UND BIOTOPE

#### IST-ZUSTAND

Das gesamte Planungsgebiet unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Es ist geprägt von Ackerflächen, intensiv genutzten Wiesen, einem Restbestand Streuobstwiese sowie 7 einzelnen Obstbäumen.

### Biotop nach § 24 a LNatschG

Eine Kartierung der § 24a Biotop wurde auf dem Gebiet der Stadt Staufen im Jahr 1995 durchgeführt, wobei keine besonders geschützten Biotop nach § 24 a LNatschG im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden.

### Obstbaumbestand

Der lichte Bestand an vereinzelt Obstbäumen konzentriert sich auf den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die überwiegend älteren Bäume zeichnen sich durch ein sehr unterschiedliches Maß an Vitalität aus (Lage siehe BESTANDSPLAN, Vitalität und Stammdurchmesser siehe BAUMKATASTER). Neben dem Stammhöhlen-Reichtum und dem Flächenumfang des Gesamtbestands drückt sich die Wertigkeit auch im Totholzanteil und im Baumalter aus. Nach diesen Kriterien kommt dem Bestand im Untersuchungsgebiet eine (mittlere) Schutzwürdigkeit zu.

### Wiesen

Eine kursorische Bestandsaufnahme des Arteninventars deutet auf eine mittlere bis hohe Nutzungsintensität der Wiesen hin. Es handelt sich um Glatthafer-Fettwiesen mit folgenden Arten (unvollständige Artenliste):

Glatthafer	Arrhenatherum elatius	Wiesen-Schwingel	Festuca pratensis
Wiesen-Labkraut	Gallium mollugo	Wiesen-Rispengras	Poa pratensis
Wiesen-Klee	Trifolium pratense	Herculesstaude	Heracleum sphondylium
Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acris	Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Knäulgras	Dactylis glomerata	Rauher Löwenzahn	Leontodon hispidus

Über den faunistischen Artenbestand der Wiesen (als auch des gesamten Untersuchungsgebiets) liegen keine Daten vor. In Hinsicht auf Nutzungsintensität, floristischem Artenbestand und potentieller Lebensraum-Eignung für die Insektenfauna können die Wiesenflächen im Vergleich zur nördlich angrenzenden, strukturarmen Ackerlandschaft als von mittlerer Wertigkeit bezeichnet werden.

### Acker

Die Ackerflächen des Untersuchungsgebiets besitzen keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Die Bewirtschaftungshäufigkeit und Intensität, insbesondere aber die (ordnungsgemäße) Verwendung von Agrochemie macht die Äcker zu lebensfeindlichen Flächen für die wildlebenden Pflanzen und Tiere.

## EINGRIFFSSITUATION

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotop ist vor allem der Verlust der Streuobst(rest)flächen bzw. einzelner Obstbäume, aber auch der Eingriff in die Wiesenflächen zu nennen. Störungen durch das neue Baugebiet auf die angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten.

Einzelne Obstbäume können jedoch auch innerhalb des Baugebietes erhalten werden.

Die BESTANDSKARTE zeigt den Bestand und die Wertigkeit der Obstbäume, der

Gestaltungsplan zeigt, in welchem Umfang diese einzelnen Obstbäume erhalten werden können. Ein Baum ist bereits abgängig und würde auch ohne das Vorhaben in nächster Zeit beseitigt bzw. ersetzt werden müssen. Von insgesamt 6 verbleibenden Bäumen gehen 2 Bäume durch das Vorhaben verloren. Die verbleibenden 4 Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

## AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

### Innerhalb des Planungsgebietes

- ▷ Erhalt der oben genannten wertvollen (4) Einzelbäume
- ▷ Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes mit zwei zu entwickelnden Teilbiotopen:
  - Neuanlage einer Streuobstwiese mit Neupflanzung von ca. 15 Hochstamm-Obstbäumen im Nordosten.  
Der Erhalt und die Pflege dieser Streuobstbestände ist sicherzustellen.
  - Herstellen einer Versickerungsmulde, in deren Randbereich ebenfalls (7) Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind  
Die Versickerungsmulde stellt eine wechselfeuchte Fläche dar, die neben der Niederschlags-Rückhaltung und -Versickerung auch dem Arten- und Biotopschutz dient. Die Versickerungsmulde wird durch eine Wiesenansaat angelegt. Mittelfristig ist hier jedoch eine Entwicklung von Röhrichtbeständen auf Teilflächen zu erwarten, so daß sich ein Mosaik aus (Feucht-)Wiese und Röhricht-Trupps ergibt.  
Der Erhalt und die Pflege dieser Streuobstbestände ist sicherzustellen.
- ▷ Die Anpflanzung von (7) Hochstamm-Obstbäumen am Nordrand der Kleingarten-Anlage (siehe Kapitel 3.1.4 Landschaftsbild und Erholung)

### Außerhalb des Planungsgebiets (als Absichtserklärung der Gemeinde)

- ▷ Ergänzungspflanzungen von Straßenbäumen zur Anbindung der Ortslage Wettelbrunn an die Kreisstraße

## BILANZ/FAZIT

Der Eingriff in das Schutzgut ARTEN und BIOTOPE wird durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen.

## 3.1.4 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

### IST-ZUSTAND

Das Untersuchungsgebiet stellt am Nordrand von Wettelbrunn eine Übergangssituation zur freien Landschaft von mittlerer bis geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit dar. Aufgrund des nach Norden hin leicht abfallenden Geländes tritt die aktuelle Siedlungs-



grenze exponiert hervor. Die struktur- bzw gehölzarmen vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen des Untersuchungsgebiets vermitteln keinen weichen Übergang zur offenen Landschaft. Der lichte Bestand an vereinzelt Obstbäumen vermag diese schroffe Übergangs-Situation nur unwesentlich aufzuwerten.

Die Erholungseignung des Untersuchungsgebiets ist als gering einzustufen.

## EINGRIFFSSITUATION

Mit der geplanten Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Wohnbaugebiet und eine Grünfläche geht eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes einher.

Es ergibt sich von Süden nach Norden eine Abfolge von Zonen, die durch eine Verringerung der Größe der Baukörper gekennzeichnet ist : Die Zonierung verläuft von den Wohngebäuden über die vorgelagerten und niedrigeren Nebengebäude hin zu den Kleingärten mit ihren an einer Baulinie anzuordnenden Geräteschuppen.

## AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Dem Leitbild des weichen Übergangs vom Siedlungsrand zur offenen Landschaft entsprechend, soll die abnehmende Bedeutung der Baukörper von Süden nach Norden mit der zunehmenden Verwendung von Grünelementen kombiniert werden.

Weitere Zielsetzungen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ist die Hervorhebung der Ortseingangssituation im Nordosten des Untersuchungsgebiets und eine Durchgrünung der Wohnbaufläche

Die Neugestaltung des Landschaftsbildes erfolgt u.a. mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen:

- ▷ Im Norden aller Kleingartenparzellen werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen getroffen. Auf jeder Kleingartenparzelle sind die Bäume so zu pflanzen, wie es mittels Pflanzgebot im Gestaltungs- / Rechtsplan festgelegt ist.  
So entsteht am Nordrand des Kleingartengeländes ein durchgehendes lockeres Band von Hochstamm- Obstbäumen, welches die gleichartigen Bestände im Osten (Streuobstwiese) und im Westen (Hochstamm-Obstbäume am Nordrand der Versickerungsmulde) verbindet und einen transparenten Rahmen für das Gesamtgebiet Runzgraben II bildet. Der Erhalt und die Pflege dieser Streuobstbestände ist vom Eigentümer/ Pächter der jeweiligen Kleingartenparzelle sicherzustellen.
- ▷ Fassadenbegrünung der nordexponierten Außenwände der Nebengebäude mittels Festsetzungen zur Anpflanzung von Kletterpflanzen
- ▷ Durchgrünung der Wohnbaufläche mittels Festsetzungen zur Anpflanzung von mittel- und kleinkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken
- ▷ Zur Vermeidung schroffer, technisch betonter Geländekanten wird die Nordbö-

schung der Anliegerstraße einschließlich der Parkplatz-Böschungen mit einer Böschungsneigung von  $\geq 1 : 4$  gestaltet.

- ▷ Betonung der Ortseingangssituation durch Empfehlungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen östlich des Planungsgebiets

Die genannten Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftsbildes dienen auch der Erholungseignung der Landschaft.

**BILANZ/FAZIT**

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gem. § 11 NatSchG ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild nach Beendigung des Eingriffs wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Durch die genannten Maßnahmen wird eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erreicht, aufgrund derer mittelfristig keine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt und langfristig die Siedlungsrandssituation in landschaftsästhetischer Hinsicht verbessert werden kann.

**ERGEBNIS DER EINGRIFF- /AUSGLEICHSBEWERTUNG**

AUFGRUND DER GENANNTEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH, UND ZUR MINDERUNG DES EINGRIFFS IST ZU ERWARTEN, DASS MITTELFRISTIG KEINE ERHEBLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES ODER DES LANDSCHAFTSBILDES ZURÜCKBLEIBEN WERDEN.

Denzlingen, den *Sept. 1997*

Staufen, den **22.04.98**

*Losert*  
.....  
Krupp, Losert und Partner

*[Signature]*  
.....  
Der Bürgermeister  
(Graf von Hohenthal)



## ANHANG

### 1. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Anlage Wiese (4.500 qm)	1,00 DM / qm	4.500,- DM
2. Obstbäume (22 Stück)	200,- DM / Stück	4.400,- DM
3. Strauchpflanzung (125 qm)	25,00 DM / qm	3.100,- DM
4. Erdmodellierung (Versickerung)		? -,- DM
5. Überlauf/ Leitungen (Versickerung)		? -,- DM
		<hr/>
		12.000,- DM

FLÄCHEN	m <sup>2</sup>	%
PRIVATE GRUNDSTÜCKSFÄCHE WA	6 205	45,9
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	5 965	44,2
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	1 330	9,9
GESAMT	13 500	100

PRIVATE GRÜNFLÄCHE 5 965 m<sup>2</sup>

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE 1 330 m<sup>2</sup>

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
WA 4 335 m<sup>2</sup>

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
WA 845 m<sup>2</sup>

Stadt Staufen  
Stadtteil Wettelbrunn

Bebauungsplan „Innerer Runzgraben II“

Flächennachweis M. 1:500

22.04.98

FLÄCHEN	m <sup>2</sup>	%
PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE WA	6 205	45,9
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	5 965	44,2
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	1 330	9,9
G E S A M T	13 500	100

PRIVATE GRÜNFLÄCHE 5965 m<sup>2</sup>

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE 1330 m<sup>2</sup>

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
WA 4 335 m<sup>2</sup>

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
WA 845 m<sup>2</sup>

Stadt Staufen  
Stadtteil Wettelbrunn

Bebauungsplan „Innerer Runzgraben II“

Flächennachweis M. 1:500

22.04.98