
Bebauungsplan "W o l f a c k e r"

Inhalt:

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1. | Satzung vom 25.6.1997 | |
| 2. | Zeichnerischer Teil | Anlage 1 |
| 3. | Grünordnungsplan (Zeichnerischer Teil) | Anlage 2 |
| 4. | Bebauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen)
- mit textlichen Festsetzungen zum GOP | Anlage 3 |
| 5. | Funktionsplan | Anlage 4 |
| 6. | Begründung mit Anhang 1 und 2 | Anlage 5 |
| 7. | Textteil zum GOP
(einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) | Anlage 6 |
| 8. | Übersichtsplan | Anlage 7 |
| 9. | Flächennachweis | Anlage 8 |
| 10. | Schnitt I-I und II - II | Anlage 9 |
| 11. | Variante Kreisverkehr | Anlage 10 |
| 12. | Schallgutachten Ingenieurbüro Rink | Anlage 11 |

Satzung:

Fertigung 1

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan "Wolfacker"

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Wolfacker".

Der Gemeinderat hat am 25.6.1997 den Bebauungsplan "Wolfacker" 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)

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1:500) 2. dem "Grünordnungsplan" - Zeichn. Teil (M. 1 : 500) 3. den "Bebauungsvorschriften" | <p>vom 25.06.1997, Anlage 1, 1 Blatt
vom März 1997, Anlage 3, 1 Blatt
vom 25.06.1997, Anlage 2, Blatt 1-13</p> |
|--|--|

Der Satzung beigefügt sind:

- | | | | | |
|----|---|--------------|----------------|----------------------|
| 1. | der "Funktionsplan" | (M. 1:500) | vom 25.06.1997 | Anlage 4, 1 Blatt |
| 2. | die "Begründung" mit Anhang 1 und 2 | | vom 25.06.1997 | Anlage 5, Blatt 1-12 |
| 3. | der Textteil zum "Grünordnungsplan"
(einschl. Eingriff-Ausgleich-Bilanz) | | vom 25.06.1997 | Anlage 6, Blatt 1- |
| 4. | der "Übersichtsplan" | (M. 1:10000) | vom 25.06.1997 | Anlage 8, 1 Blatt |
| 5. | der "Flächennachweis" | (M. 1:500) | vom 25.06.1997 | Anlage 7, 1 Blatt |
| 6. | die "Schnitte I-I und II-II" | (M. 1:200) | vom 25.06.1997 | Anlage 9, 2 Blätter |
| 7. | die Variante Kreisverkehr | | vom 25.06.1997 | Anlage 10, 1 Blatt |
| 8. | das Schallgutachten Ing.Büro Rink | | vom 11.11.1996 | Anlage 11 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Änderung Bebauungsplan "Busper-Steiner"

Im südöstlichen Bereich (Bereich Grunerner Straße L 125) überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wolfacker" den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Busper-Steiner". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Wolfacker" wird dieser überlagerte Bereich im Bebauungsplan "Busper-Steiner" aufgehoben.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den **25. 06. 97**



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Anzeige bestätigt

20. Okt. 1997

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
Brenneisen

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

Ausgefertigt, den 27. Oktober 1997

[Signature]
(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister



Aktenvermerk:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 04.08.1997 zur Anzeige vorgelegt.

Mit Verfügung vom 22.10.1997, AZ. 407.2-621.41 wurde mitgeteilt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Die Anzeige wurde entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Staufen i.Br. am 30.10.1997 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen i.Br. öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 30.10.1997 rechtsverbindlich.

Staufen i.Br., den 31.10.1997

[Signature]
(Graf von Hohenenthal)
Bürgermeister



Bebauungsvorschriften

Fertigung: 1
 Anlage: 3
 Blatt: 1-13

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO§ 1Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2Art der baulichen Nutzung

1. Der Bebauungsplan enthält eine "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kindergarten)
2. Der übrige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
3. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ziff. 2 ("sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, 4 ("Gartenbaubetriebe") und 5 ("Tankstellen") ausgeschlossen.

§ 3Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.
2. Nebengebäude sind auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Vorschriften über die offene Bauweise zulässig, soweit nicht der "Zeichnerische Teil" die Fläche als "von Bebauung freizuhalten" ausweist.

§ 4Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

a)	der Zahl der Vollgeschosse	(Z)	nach § 20 BauNVO
b)	der Grundflächenzahl	(GRZ)	nach § 19 BauNVO
c)	der Höhe baulicher Anlagen		nach § 18 BauNVO

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzten Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
4. Zu der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann zusätzlich ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum i.S. von § 2 (6) LBO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Gestaltungsvorschriften nach § 8 der Bebauungsvorschriften eingehalten werden.
5. Es werden folgende Sockelhöhen festgesetzt (Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und OK Rohfußboden EG).
 - a) Einzel- und Doppelhäuser max. 0,50 m
 - b) ("Reihenhausbebauung") Hausgruppen 0,50 m bis 0,70 m
 - c) ("Geschoßwohnbau") mehr als 2-geschossige Bebauung max. 1,50 m
Siehe auch Eintrag in den Nutzungsschablonen (Z.T.)
6. Für die Traufhöhen gelten folgende Maße (Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und Schnittpunkt Außenmauer mit UK Dachhaut):
 - a) eingeschossige Bebauung max. 4,00 m
 - b) zweigeschossige Bebauung Einzel- und Doppelhäuser max. 7,00 m
 - c) Geschoßwohnbau

zweigeschossig	max. 8,00 m
dreigeschossig	max. 11,00 m
viergeschossig	max. 14,00 m
fünfgeschossig	max. 17,00 m
7. Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese Bereiche sind im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnet (Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und OK Sparren im Schnittpunkt First).
 - a) eingeschossige Bebauung max. 9,50 m
 - b) zweigeschossige Bebauung Einzel- und Doppelhäuser max. 11,00 m
Reihenhausbebauung max. 11,20 m
8. Für den Geschoßwohnbau (Bereich der Gebäude über 2 Vollgeschosse) wird eine maximale Kniestockhöhe von 1,80 m festgesetzt.
Ab einer Höhe von 0,60 m muß das Dachgeschoß 1,50 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

§ 5Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Diese sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

§ 6Bauweisen

1. Offene Bauweise

Als Bauweise ist teils "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie ist überwiegend eingeschränkt auf "nur Einzel- und Doppelhäuser".

2. "Besondere (abweichende) Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Für den Geschosßwohnbau und die Bebauung entlang der Grunemer Straße wird eine abweichende (besondere) Bauweise (b) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt - offene Bauweise ohne Beschränkung der Baukörperlänge.

§ 7Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 8Stellung der Gebäude

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

§ 9Lärmschutz1. Aktiver Lärmschutz – Lärmschutzwand

Entlang der Grunemer Straße (L 125) ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Mindesthöhe von 3,0 m (ausgehend vom Niveau der bestehenden Landesstraße L 125) festgesetzt (siehe Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Dipl.-Ing. Wolfgang Rink in Reute vom 11.11.1996). Siehe auch Festsetzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1)

2. Passiver Lärmschutz

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den Anlagen 2 bis 5 und 10 des Schallgutachtens des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Dipl. Ing. Wolfgang Rink in Reute vom 11.11.1996 auszuführen.

§ 10

Grünordnung

1. Grünflächen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die als öffentliche und private Grünflächen dargestellten Flächen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche entlang der stillgelegten Bahnlinie ist mit einzelnen Bäumen (siehe Pflanzgebot) zu bepflanzen, ansonsten der natürlichen Sukzession zu überlassen und 1x/Jahr zu mähen. Die öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand ist auf einem bis zu 1.00 m hohen Wall aus humusfreiem Boden durch Baum- und Gebüschpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen; vorhandene Bäume und Sträucher sind dabei zu erhalten.

2. Pflanzbindung und Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen entlang des Siedlungsrandes dienen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Sie sind mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung ungeschnittener Hecken mit einzelnen darüberhinausragenden Bäumen.

Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bäume sind als Pflanzgebote auszusprechen. Es sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, auf Grundstücken und Grünflächen insbesondere Stieleiche, Feldulme, Feld- und Bergahorn, sowie stadtvträgliche Linden und Speierling als Straßenbäume.

Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Auf den mit Pflanzgeboten festgelegten Flächen sind standortgerechte einheimische Laubbäume als Bäume, Sträucher oder ungeschnittene Hecken anzupflanzen bzw. dauerhaft zu unterhalten.

Flachdächer und leicht geneigte Dächer, welche eine Bepflanzung zulassen, sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Bei extensiver Begrünung ist eine Erdüberdeckung von 10 cm ausreichend.

Garagen und Nebengebäude sowie Carports sind extensiv mit allergenarmen Pflanzen zu begrünen.

Im Bereich des Mehrgeschoßwohnungsbaus sind Stellplätze

a) z.T. als Tiefgarage mit extensiv begrüntem Flachdachern

b) z.T. als halbtiefe überdachte und mit allergenarmen Pflanzen extensiv begrünzte Stellplätze auszubilden (siehe § 15 Abs. 5 Bebauungsvorschriften).

Einfahrten und geeignete Fassadensegmente sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

Terrassen über Untergeschoßflächen bzw. Unterkellerungen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, Sitzplätze als befestigte Flächen sind zugelassen. Intensivbegrünung mit Erdüberdeckung über 10 cm Auflage ist gärtnerisch zu unterhalten.

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

Unbebaute und nicht oberflächenbefestigte Flächen wie z.B. Gartenanlagen und Repräsentationsanlagen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Mit jedem Baugesuch ist ein Freilächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Größe und den Umfang der vorgesehenen Bepflanzung einzureichen. Der Freilächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Oberflächenwasser von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächern, Terrassen und Höfen, ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die hierfür notwendigen Flächen sind auf jedem Grundstück (mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation) vorzusehen. Grundstückseigentümer sollten ihre Versickerungsflächen räumlich zusammen legen (Vorschläge im GOP), um die Einhaltung vorgeschriebener Grenzabstände zu erleichtern. Einzelheiten sind im Entwässerungsgesuch zu klären.

Einzäunungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis in einer Höhe von 1,20 m eingezäunt werden. (siehe Bebauungsvorschriften § 14 (1+2). Zu "Eingrünungen" werden keine Höhenfestsetzungen getroffen. Auf Maschendrahtzäune am Ortsrand ist zu verzichten.

- Auf allen Grundstücksflächen ist auf die Verwendung von Streusalz und Bioziden zu verzichten.
- Bei Vegetationsschutzmaßnahmen während der Bauphase gilt DIN 18920.
- Bodenschutz während der Bauphase DIN 18915, BodSchG.
- Während der Bauphase ist die unnötige Verdichtung und Umlagerung von Boden zu vermeiden. Für die Behandlung von Oberboden sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Die im GOP vorgeschlagene Ausgleichsfläche Flst. Nr. W 1616, Gemarkung Wettelbrunn, wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Flächen für Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend dem Ausgleichskonzept anzulegen und zu pflegen; Renaturierung des Eschbachs, Entwicklung von Feuchtgebüschchen und extensiv genutztem Grünland.

§ 11

Stromversorgung

1. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2. Hinweis:
Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen (Badenwerk) erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschrank und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen

Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom EVU im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

§ 12

Sichtfelder

1. Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 125 müssen von Sichthindernissen über 0,80 m ab eingeebnetem bzw. fertig hergestelltem Gelände freigehalten werden.
2. Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Bahnlinie sind zur Erhaltung der freien Sicht nur als Hochstämme mit freier Stammlänge von 3,00 m zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 74 LBO

§ 13

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
Die im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Schnitte dienen zur Veranschaulichung der beabsichtigten höhenmäßigen Einordnung.
2. Für Dächer gelten folgende Festsetzungen:
 - a) Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (~~Versatz max. 1,0 m~~) mit symmetrischer Neigung zugelassen.
 - b) Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
 - c) Für die Zwischenbauten beim Geschoßwohnbau wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt.
 - d) Bei Grasdächern können die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Dachneigungen unterschritten werden, soweit dies technisch notwendig ist.
 - e) Beim Einsatz von regenerativen Energien kann von den im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, soweit dies technisch notwendig ist.
3. Für Dachgauben gelten folgende Festsetzungen:
 - a) Dachgauben 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 mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.

- d) Speziell für Schleppgauben gilt zusätzliches:
Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- Die Dachneigung muß mindestens 15° betragen.
Die Stimseiten sind möglichst niedrig zu halten.
- e) Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
- Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen.
- f) Speziell für Dreiecksgauben 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.
4. Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gelten folgende Festsetzungen:
- Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.
 - Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
 - Der Dacheinschnitt ist vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
5. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Gruppengaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
6. Für rechtwinkelige Anbauten gelten folgende Festsetzungen:
- Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen.
 - Die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.
 - Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
 - Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.
7. a) Für die Dachdeckung ist rotes bis rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden.
- b) Grasdächer sind zulässig.
8. Solaranlagen sind allgemein zulässig, sofern sie sich in die Gesamtgestaltung einfügen.

§ 14Einfriedungen

1. Einzäunungen, mit Ausnahme von Eingrünungen, an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 80 cm ab OK Gehweginterkante sein.
2. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m, entlang der Bahnlinie bis 1,50 m, über eingeebnetem Gelände eingezäunt werden.
3. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
4. Bei der Gestaltung der Einfriedigungen ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

§ 15Garagen

1. Die Garagen sind auf den im Plan eingezeichneten Flächen zu errichten (Geschoßwohnbau siehe O.Z. 5).
2. Sie können ausnahmsweise auch an anderen Stellen genehmigt werden, wenn folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:
 - a. städtebauliche, gestalterische
z. B. einheitliches Straßenbild - Zusammenfassung mehrerer Baukörper - Einbeziehung in das Hauptgebäude.
 - b. verkehrliche
z. B. Einhaltung der Stauräume (Sicherheitsabstände) zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen - Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen - Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen.
 - c. gesundheitliche und nachbarliche
z. B. Schaffung und Erhaltung ruhiger Wohnbereiche - Schutz vor Lärm - Sicht und Besonnung.
3. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen (steile Abfahrten) und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
4. Für Garagen gilt ebenfalls die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzte Dachneigung. Ausnahmen hiervon sind bei Zusammenziehung von Garagen mit dem Hauptbaukörper und bei der Anordnung von Carports möglich.
5. Für den Geschoßwohnbau gelten folgende Garagenfestsetzungen:
Die Kellerebene ist als Parkierungsebene festgesetzt (Verteilung auf dem Baugrundstück freibleibend).
Von den notwendigen Einstellplätzen müssen :
 - a) 1/3 überdeckte Einstellplätze (Tiefgarage, Garagenebene im KG, frei aufgestellte Sammelgaragen),
 - b) 1/3 Stellplätze unter Pergola sein.

6. Für die Reihenhausbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf den im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Reihenhausgrundstücken zu errichten.
7. Garagen aus Profilblech sind nicht zulässig.
8. Je Wohneinheit sind 1,5 Einstellplätze (Garagen oder Stellplätze) zu errichten.

§ 16

Außenantennen

Soweit die Voraussetzung für den Anschluß an eine Gemeinschafts-Antenne gegeben ist, ist die Errichtung einer Außenantenne unzulässig.

§ 17

Grünordnung

Verkehrsflächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster mit Rasenfugen, Forstmischungen u.ä.). Sie sind mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Rasen- bzw. Garten- oder Versickerungsflächen zu versehen.

C Hinweise

§ 18

Hinweise zur Wasserwirtschaft

Bei Einzelbauvorhaben sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- a) Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Staufen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Staufferer Bucht in Grezhausen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, auch in den Regenwasserkanal abzuleiten.

- b) Pro Grundstück ist eine Versickerungsmulde von mindestens 0,5 m Tiefe mit ausreichendem Speichervolumen anzulegen. Zur Berechnung siehe Anhang zum GOP Seite 11 und 15.
- c) Die Wiederverwendung des Regenwassers soll über Zisternen erfolgen.

- d) In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
- e) Die Anlage von Dränagen mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder Vorfluter bzw. das Abpumpen des Grundwassers bei hohen Grundwasserständen ist unzulässig.
- f) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Untergeschossen ist nicht zulässig (Heizöllagerungen ohne Sicherung sind nicht erlaubt).
- g) Das Grundwasser ist sowohl während des Baues als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- h) Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bau-schutt - aufzufüllen.
- i) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen / das Stadtbauamt abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.
- j) Es ist dafür zu sorgen, daß unschädliches Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen möglichst breitflächig auf den Grundstücken dem Boden und damit dem Grundwasser zugeführt und nicht abgeleitet wird (z.B. Garagenzufahrten so kurz wie möglich, untergeordnete Hofflächen und Stellplätze mit durchlässigen Materialien herstellen, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Gefälle zu angrenzenden Rasenflächen etc.).
- k) Der Antrag auf Entwässerung und Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung ist bei der Stadt Staufeu zu stellen.
- i) Hinweis:
Im Baugebiet ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es ist Sache des Bauherrn, sich gegen stauende oder drückende Nässe zu sichern.

§ 19

Hinweise zum Bodenschutz

- 1. Allgemeine Bestimmungen
 - 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie der für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
 - 1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach festem Boden und bei niederschlagfreier Witterung durchzuführen.
 - 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

- 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 1.6 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. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
- 2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 2.2 Vor Wiederauftragung 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 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

§ 20

Hinweise zum Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und dort wieder eingebaut werden. Überschüssiger Baugrubenaushub kann nachweislich anderweitig im Baugebiet verwertet werden.

§ 21

Flächen zur Aufstellung von Behältnissen zur Abfallentsorgung

Die Grundstückseigentümer haben die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Behältnissen zur Abfallentsorgung bereitzustellen.

§ 22

Hinweis Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das zuständige Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

§ 23Hinweis Heilquellen-Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellen-Schutzgebietes für die Thermalbrunnen Bad Krozingen.

§ 24Hinweis zur Schwermetallbelastung der Böden aus dem alten Erzbergbau

Bezüglich der geplanten Kinderspielplätze sollte ein Bodenaustausch oder eine Überdeckung des bleibelasteten Bodens stattfinden. Die abdeckende Schicht mit unbelastetem Material sollte 40 cm betragen.

Die Bodenuntersuchung bezüglich Schwermetallbelastung durch das Büro Landschaftsökologie + Planung, Dr. Bruns, ergab in den Bereichen der geplanten Kinderspielplätze (A1/A2: Kinderspielplatz am südwestlichen Baugebietsrand, B1/B2: Kinderspielplatz am nordwestlichen Baugebietsrand und C1/C2 Kinderspielplatz im Norden) folgende Analyseergebnisse.

Parameter	Einheit	Probe A 1 0 – 25	Probe A 1 25 – 40	Probe A 2 0 – 25	Probe A 2 25 – 40
Blei	mg/kg TS	260	280	260	240
Cadmium	mg/kg TS	1,3	0,85	0,89	0,85
PH-Wert		6,6	6,5	6,5	6,2
Parameter	Einheit	Probe B 1 0 – 25	Probe B 1 25 – 40	Probe B 2 0 – 25	Probe B 2 25 – 40
Blei	mg/kg TS	230	220	230	250
Cadmium	mg/kg TS	0,81	0,84	0,95	0,97
PH-Wert		5,7	5,9	5,5	5,5
Parameter	Einheit	Probe C 1 0 – 25	Probe C 1 25 – 40	Probe C 2 0 – 25	Probe C 2 25 – 40
Blei	mg/kg TS	280	300	280	270
Cadmium	mg/kg TS	1,2	1,3	1,3	1,2
PH-Wert		5,9	5,9	5,8	5,2

Als Ergebnis wurde für alle untersuchten Standorte eine deutliche Überschreitung des in Baden-Württemberg geltenden Prüfwertes für Blei hinsichtlich einer Kinderspielplatznutzung festgestellt. Daher ist aus der Sicht eines vorsorgenden Gesundheitsschutzes eine langfristig unbedenkliche Kinderspielplatznutzung erst nach einer entsprechenden bodengerichteten Sicherungsmaßnahme gewährleistet.

5. Kosten

Kanalisation: Wolfacker	DM	1.760.000,--
Umbau Wettelbrunner Straße	DM	90.000,--
Wasserversorgung	DM	900.000,--
Straßenbau (mit Beleuchtung)	DM	3.750.000,--
	DM	<u>6.500.000,--</u>

6. Bodenordnung

Die Stadt Staufen hat einen erheblichen Teil der Grundstücke im Baugebiet im Laufe der Zeit erworben. Es ist jedoch noch erheblicher Streubesitz vorhanden, so daß eine Baulandumlegung nach § 45 BauGB eingeleitet wurde.

Stadt Staufen, den

ergänzt am 2.10.1997



(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister



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

, den 25.06.1997

(Allgayer)
Allgayer, freier Stadtplaner

Anzeige bestätigt

20. Okt. 1997

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



(Brenneisen)
Brenneisen

§ 25

Bahnlinie

Entlang der Bahnlinie von Staufen nach Untermünstertal ist eine Abschränkung des Geländes max. 1,50 m Höhe ab eigeebnetem Gelände gegen die Bahnlinie durch einen tür- und torlosen Zaun zu errichten.

§ 26

Hinweise zum Baugrund

Sorgfältige Untersuchungen des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit, Grundwasserstand und evtl. Kontaminierung wird dringend empfohlen.

Stadt Staufen, den
ergänzt am 02.10.1997



[Handwritten signature]
.....
(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister
(Graf von Hohenthal)



Freier Architekt und Stadtplaner • Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstr. 43 Telefon 0761 / 38 30 18

, den 25.06.1997

[Handwritten signature]
.....
Allgayer, freier Stadtplaner

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. Okt. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brenneisen

STADT STAUFEN**Bebauungsplan "Wolfacker"**

Fertigung: 1
Anlage: 5
Blatt: 1-12
und
Anhang 1 und 2

Begründung**1. Planungsabsichten****1.1 Anlaß der Planaufstellung und Aufstellungsverfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan wird von der Stadt Staufen aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbaufläche, sowohl für 1 bis 2 Familienhäuser als auch für den Geschosßwohnungsbau, für einen längeren Zeitraum zu decken.

Bereits vor ca. 14 Jahren wurde über das vorliegende Gebiet ein Planaufstellungsverfahren eingeleitet, welches bis zur Offenlage geführt wurde. Es ist damals vor allem wegen Fragen der Verkehrsplanung ("große Umgehungsstraße"/Anschluß der "Grunemer Straße" L 125) und wegen tiefbautechnischer Probleme nicht zu ende geführt worden. Wegen z.T. geänderter Planvorstellungen, besonders aber, weil erwartet wurde, daß sowohl bei Behörden als auch bei der anzusprechenden Bürgerschaft neue Beurteilungskriterien bestehen, wurde das Verfahren mit vorliegender Planung neu eingeleitet.

Vom 19.8. bis 19.9.1994 fand die (1.) Offenlage des Planes statt. Der Gemeinderat hat am 19.7.1995 die eingegangenen Bedenken und Anregungen abgewogen und den BP als Satzung beschlossen.

Aus Verfahrensgründen war jedoch eine nochmalige Beteiligung erforderlich, die nun in Form einer eingeschränkten Offenlage durchgeführt wird.

Bei dieser Gelegenheit wurden in den Plan auch Erkenntnisse eingearbeitet, die inzwischen aus dem laufen Bodenordnungsverfahren und der Tiefbauplanung gewonnen wurden.

Hauptsächlich handelt es sich dabei um folgende Änderungspunkte:

- Festsetzung der Wohneinheiten im Planungsgebiet
- Präzisierung der Schallschutzvorschriften (aktiver und passiver Lärmschutz). Nachweis durch ein Lärmschutzgutachten.
- Überarbeitung des Planentwurfes bezüglich der Bestimmungen zur "neuen" LBO
- Nochmalige Abstimmung der notwendigen Maßnahmen bezüglich des Grundwasserschutzes, der Oberflächenwasserversickerung (Dachflächenwasser) und einer möglichen Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen
- Präzisierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

- Herausnahme von "Stichwegen" zwischen den geplanten Reihenhaushgruppen entlang der Grunerer Straße.
- Herausnahme der geplanten Geh- und Radwegeverbindung im Bereich der stillgelegten Bahnlinie der SWEG nach Grunern.
- Herausnahme des begleitenden Geh- und Radweges, Bereich Grunerer Straße.
- Klare textliche Festsetzung / Formulierung bezüglich der Dachneigung für Garagen und Nebengebäude
- Endgültige Festlegung der Standorte für Straßenbäume.
- Städtebauliche Begründung für die erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5, entsprechend der neuen LBO.
- Überlagerung durch den Bebauungsplan „Busper-Steiner / Schulsportgelände“

1.2 Lage des Plangebietes

(siehe beigefügter Übersichtsplan als Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan). In diesem Plan, Maßstab 1 : 10000, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragen. Es sei besonders darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich aus zwei Teilbereichen besteht, dem Baugebiet "Wolfacker" und der "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" im westlichen Bereich der Gemarkung an der L 4943. Die inzwischen durch Gemeinderatsbeschluß im Grundsatz gebilligte veränderte Trassenführung (weiter vom Stadtrand entfernt), ist im Übersichtsplan ebenfalls eingetragen.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Staufen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, als Planung des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal aus dem Jahre 1984. Der Bebauungsplan ist durch die FNP-Darstellung voll abgedeckt. Seit längerer Zeit wird vom Gemeindeverwaltungsverband eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betrieben. Diese beabsichtigt jedoch nicht an der Flächendarstellung des vorliegenden Plangebietes etwas zu ändern.

1.4 Änderung Bebauungsplan "Busper-Steiner"

Im Bereich "Grunerner Straße" (L 125) – siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes überlagern sich die Bebauungspläne "Wolfacker" und "Busper-Steiner". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Wolfacker" wird der überlagerte Bereich im Bebauungsplan "Busper-Steiner" aufgehoben.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein im wesentlichen ebenes Gelände, welches derzeit überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt wird. Nach den Erfahrungen im nordwest-

lich davon gelegenen Baugebiet "Falkenstein", insbesondere mit den dort ausgeführten Hochhäusern, ist der Baugrund für die vorgesehene niedrige bis mittelhohe Bebauung von seiner Tragfähigkeit her geeignet. Sorgfältige Untersuchungen des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit, Grundwasserstand sowie eventuelle Kontaminierung wird vor Baubeginn dringend empfohlen. Die Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Dienstleistungen des städtischen Kerngebietes ist günstig und soll vor allem für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der vorliegenden Planung (Anschluß Geh- und Radwegenetz) noch weiter verbessert werden.

Die Besiedlung wird schwerpunktmäßig durch Eigenbedarf der Stadt Staufen, im gewissen Umfang jedoch auch durch Zuzug von außen erfolgen.

Die bisherige Planung der "Großen Umgehung", für die auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet wird, sieht eine wesentliche Entlastung des Durchgangsverkehrs auf der Neumagen- und Münstertaler Straße in Staufen vor. Sie wird auch zu einer Entlastung des Zugangsverkehrs für das Baugebiet "Wolfacker" beitragen, da der überörtliche Verkehr über die Grunerner Straße unmittelbar an die "Große Umgehung" angeschlossen werden wird."

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des geplanten "Wohncharakters" werden die als Ausnahme zulassungsfähigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Nr. 2 ("sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe"), Nr. 4 ("Gartenbaubetriebe") und Nr. 5 ("Tankstellen") ausgeschlossen.

Für ausgesprochen gewerbliche Nutzung plant die Stadt Staufen eine Erweiterung des Gewerbegebietes "Gaisgraben". Im Bereich der Flurstücke 2097 bis 2084 ist ein Kindergarten vorgesehen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist besonders aus gestalterischen Gründen für das Baugebiet von Bedeutung, da unter anderem einerseits die Hochhausbebauung des angrenzenden Baugebietes "Falkenstein", andererseits ein "weicher" Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt werden muß.

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser wird eine Ein- bzw. Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei die eingeschossigen Gebäude fast ausschließlich im südwestlichen Bereich, am Übergang zur freien Landschaft, geplant sind. Die Ein- und Zweifamilienhäuser im Innenbereich und im nördlichen Bereich des Baugebietes sind als zweigeschossige Gebäude konzipiert, ebenso die Reihenhausbauung entlang der Grunerner Straße. Für den Geschosswohnbau ist eine Zwei- bis Fünfgeschossigkeit vorgesehen. Damit soll ein gleitender Übergang in Form einer Abstufung von der Hochhausbebauung "Falkenstein" zu den Ein- und Zweifamilienhäusern im Baugebiet "Wolfacker" geschaffen werden.

Da z.T. zulässige Dachneigungen festgesetzt sind, bei welchen auf die Zahl der Vollgeschosse zählende Dachgeschosse auftreten können, wurde in den textlichen Festsetzungen

eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit zugelassen. (§ 4 Abs. 4 und 7 Bebauungsvorschriften).

Untergeschosse (Keller- und Garagengeschosse), welche nach § 2 Abs. 6 LBO als Vollgeschosse zählen („Vollgeschosse im Untergeschoß“) sind in den Nutzungsschablonen nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, daß deren Anrechenbarkeit durch entsprechende Geländegestaltung („... ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken“) nach der gültigen Fassung der LBO vermieden werden kann. Dem städtebaulichen Regelungsanspruch ist durch Einhaltung der festgesetzten (max.) Sockelhöhen (OK Erdgeschoß Fußboden) genüge getan.

Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Im gesamten Baugebiet wurde die Grundflächenzahl als Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl konnte verzichtet werden, da durch die übrigen Nutzungsziffern in Verbindung mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften die Städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.

2.2.3 Bauweise

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur genaueren Definition der planerischen Zielsetzung und Verhinderung von Fehlentwicklungen (z.B. Parkierungsproblem) ist diese überwiegend auf "Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.

Für den Geschoßwohnbau (über zweigeschossige Bebauung) und die Reihenhausbebauung ("Hausgruppen") wird eine abweichende (besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt - offene Bauweise ohne Baukörperlängenbegrenzung –(bzw. Begrenzung nur durch jeweiliges Baufenster). Damit wird dem städtebaulich-räumlichen Konzept Rechnung getragen, welches für den Bereich der verdichteten Wohnbebauung möglichst zusammenhängende Baukörper vorsieht, um die Zentrale Wärmeversorgung technisch und wirtschaftlich zu ermöglichen (kurze Leitungsführung, geringe Wärme-Verluste).

2.2.4 Wohneinheiten

Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, wird im gesamten Baugebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die jeweils höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Durch diese Festsetzung kann die gewollte städtebauliche Ordnung und Begrenzung der möglichen Verdichtung – Verhinderung einer Vielzahl von kleineren Wohneinheiten (Appartements) – gesichert werden. Weiterhin ist der "engere" Ausbau der Verkehrswege nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt.

2.2.5 Grundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten -

Zum Zeitpunkt der Planerarbeitung ist man davon ausgegangen, daß über das vorliegende Baugebiet neu ausgelösten Bedarf an Kindergartenplätzen ein gewisser Nachholbedarf für den übrigen Stadtbereich vorhanden ist. Die statistische Erhebung der Stadtverwaltung sowie die Erfahrung mit der derzeitigen Belegung der Kindergartenplätze hat jedoch ergeben, daß der aus dem übrigen Stadtgebiet stammende Kindergartenplatzbedarf befriedigt ist, es

können sogar Kinder aus dem Münstertal in Staufen mit aufgenommen werden. Die Ausweisung im Baugebiet muß jedoch zur Sicherstellung des gebiets-bezogenen zukünftigen Bedarfs erhalten bleiben. Eine Überprüfung der Größenausweisung hat ergeben, daß diese bezogen auf den Gebietsbedarf, sachgerecht ist.

Der Standort bietet auch den Vorteil, daß er der radialen Fußgängerbeziehung zwischen Stadtkern im Nordosten und dem Baugebiet zugeordnet ist. Die dem Kindergarten zuzuordnenden Außenflächen würden als Grünflächen den Gesamtgrünbereich des nach Osten anschließenden Friedhofsgeländes über die Münstertalbahn hinweg arrondieren. Die Planung der Straßenerschließung sieht an der Stelle, an welcher der Kindergartenstandort vorgesehen ist, für den östlichen Erschließungsast eine Wendemöglichkeit mit angeschlossenen langgezogenen Straßenplatzraum vor, so daß sich das Problem der "Vorfahrt" zur Ablieferung der Kinder an dieser Stelle günstig lösen ließe.

2.2.6 Grünordnungsplan

In Verbindung mit dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Büro für Landschaftsökologie + Planung Dr. -Ing. D. Bruns in Freiburg aufgestellt.

Im Textteil des Grünordnungsplanes erfolgt der Nachweis zur Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG.

In den "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes wurden die empfohlenen im Zeichnerischen Teil des Grünordnungsplanes dargestellten Festsetzungen als grünordnerische Festsetzungen übernommen.

Die im Textteil des Grünordnungsplanes empfohlenen textlichen Festsetzungen wurden als Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften §§ 10 und 17 übernommen.

2.2.7 Öffentliche Grünflächen

An öffentlichen Grünflächen (Funktionsgrün) weist die Planung entsprechend dem gebietsbezogenen Bedarf 3 Kinderspielflächen aus.

Diese ergänzen das Gesamtspielflächenkonzept des Bereiches Falkenstein-Wolfacker. Im Gebiet Wolfacker ist gleich jenseits des Bahngleises ein öffentlicher Kinderspielflächen für die größeren Kinder vorhanden.

Was die Spielmöglichkeiten anlangt ist weiterhin davon auszugehen, daß der Geschosswohnbau aufgrund der gesetzlichen Vorschriften seine eigenen Spielflächen anbieten wird. In der Regel sind solche privaten Spielflächen in Folge der offenen Gestaltung der Außenanlagen solcher Bauten auch allgemein zugänglich.

2.2.8 Pflanzgebote

Die strukturierende Begrünung, vor allem entlang der Erschließungsstraßen, aber auch die zur landschaftlichen Einbindung und Gewährleistung der Wohnqualität wichtige Randbegrünung wird als Pflanzgebot festgesetzt. Der Abschluß des Baugebietes nach Südwesten weist eine im öffentlichen Besitz verbleibende Grünfläche aus, damit sichergestellt ist, daß nach einheitlichem Pflanzplan eine optimale Grünabschirmung ("Verschleierung") dort erfolgen kann. Die nicht mehr genutzte Bahntrasse "Staufen-Grünem" wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Bepflanzung entlang der Grünemer Straße ist ebenfalls für das Erscheinungsbild des Baugebietes selbst, aber auch als Einführung in den Stadtinnenbereich, von großer städtebaulicher Bedeutung. Gedacht ist dort an eine zwar lineare, aber nicht alleebartige Bepflanzung. Sie sollte auch nicht zu großkronig sein, um nicht die dahinter liegen-

den Gärten zu verschatten. Es ist ohne weiteres daran zu denken, auch eine Nutzbäumepflanzung zu wählen, z.B. Nußbäume.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gesamtkonzeption der Baugebiete Falkenstein - Wolfacker geht zurück auf einen Gutachterwettbewerb Anfang der siebziger Jahre. Dieser beinhaltete als städtebauliche Idee eine abgetreppte Höhenabstufung von der damaligen Bundeswehrwohnanlage "Falkenstein" mit ihren teilweisen Hochbauten zum Baugebietsrand hin. Die vorliegende Planung nimmt dies, soweit es das Planungsprogramm und die inzwischen eingetretenen tatsächlichen Verhältnisse zulassen, wieder auf. Es sind die Geschosswohnbauten der Bebauung Falkenstein so zugeordnet, daß sich zumindest in diesem Bereich, eine Abtrepung zur niedrigeren Bebauung im Südosten, Süden und Südwesten des Baugebietes "Wolfacker" ergibt. Für die Anordnung der Baukörper für den Geschosswohnbau waren u.a. auch Gründe der Luftführung am Talausgang des Münstertales maßgebend. Die Stellung der Baukörper für den Geschosswohnbau zueinander, sowie die relativ großflächig zusammenhängenden Baufenster des Geschosswohnbaues ergab sich auch unter den Gesichtspunkten "zentrale Wärmeversorgung", "Verschattung" und "Parkierung". Für den rationellen Einsatz der zentralen Wärmeversorgung ist es unabdingbar, die freien Leitungsstrecken so gering wie möglich zu halten, hieraus folgte der Zwang vor allem die verdichtete Bebauung möglichst zusammenhängend vorzusehen.

Der problematischste Bereich für die Anordnung der Wohnbebauung ist durch die städtebaulichen Randbedingungen entlang der Grunemer Straße gegeben. Diese klassifizierte Straße ist anbaufrei zu halten – darf also nicht als Erschließungsstraße benützt werden. Ferner waren dort straßenrechtliche Bauabstände einzuhalten. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit der Bebauungsfläche sollen diese Straßenabstandsflächen nicht als öffentliche Grün- und Abstandsflächen vorgesehen werden, sondern als private Freiflächen der Wohnbebauung zugeordnet werden. Dies bedeutet zwar unter dem Gesichtspunkt der Besonnung eine fast optimale Exposition des Wohngartenbereiches, nämlich nach Südosten mit Blick aufs Münstertal. Unter dem Gesichtspunkt der Straßenimmissionen ist der Sachverhalt jedoch ungünstiger zu beurteilen. Der Bebauungsplan sieht eine private Schallschutzwand entlang der Grunemer Straße als aktiven Lärmschutz vor. Damit sollen die notwendige Lärmverschattung und auch der Schutz gegen Abgase, zumindest für den erdgeschossigen Bereich und die "(Wohn-) Freiflächen", erreicht werden. Zur Auflockerung dieser wandartigen Abgrenzung ist daran gedacht, sie grundstücksseitig mit kleinen Nebengebäuden ("Gartenschöpfe") bebauen zu lassen. Da die Grunemer Straße (L 125) als klassifizierte Straße darüber hinaus auch nicht zur Erschließung herangezogen werden kann, ist es notwendig, diese an sich benachteiligte Häuserzeile auch noch an der Nordwestseite mit einem Erschließungsweg zu versehen. Dieser ist jedoch in der Planung so ausgebildet, daß er als "Spielstraße" (Schrittgeschwindigkeit) verkehrsrechtlich festgesetzt werden kann. Es entsteht somit "hinter den Häusern" ein intimer Kommunikations- und Spielbereich, welcher geeignet ist, für gewisse sonstige Nachteile zu entschädigen. Voraussetzung für das volle Wirksamwerden dieser Städtebaulichen Absicht ist jedoch eine entsprechende Auslegung der Reihenhausgrundrisse (Durchwohngrundrisse). Die Zufahrt zu den ausgewiesenen Stellplätzen auf den jeweiligen Reihenhausendgrundstücken erfolgt im westlichen Bereich ausschließlich über Stichwege von dem nördlich davon gelegenen Erschließungsring. Dadurch kann die Spielstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freigehalten werden und ihre Funktion als "Aufenthaltsbereich" wahrnehmen. (Zur Parkierung dieser Reihenhausgruppe siehe auch "2.4 Verkehr"!)

Der obere Abschluß der Gebäude (oberstes Geschos) im Bereich des Geschosswohnbaues wurde, wegen der stärkeren optischen Wirksamkeit der höheren Bauten, durch Gestaltungs-

vorschriften (Kniestockhöhe, Rücksprung, teilweise Dachbegrünung) geregelt (Siehe § 4 Nr. 8 Bebauungsvorschriften!).

2.4 Verkehr

Der Anbindungspunkt des Baugebietes wurde so gewählt, wie er bei der Bearbeitung des ersten Verfahrens seinerzeit von den Behörden als richtig herausgearbeitet wurde, nämlich kreuzungsgleich mit der Zufahrt zum gegenüberliegenden Schulgelände.

Vom Büro Ingenieurgesellschaft Misera & Seifert in Freiburg wurde als Variante zur vorgesehenen Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet ein Kreisverkehr entworfen. Der Kreisverkehr wurde so platziert, daß diese Erschließungsvariante keine Auswirkung auf die Planung hätte (keine Änderung von Grundstücksgrenzen und Bebauung). Die Variante "Kreisverkehr" wird dem Bebauungsplan als Anlage 10 beigefügt, sie ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens.

Aufgrund vorgetragener Bedenken wurde durch Gutachten (Ing. Büro Misera + Seibert) geprüft, welche Auswirkungen der durch das neue Baugebiet hinzukommende Ziel- und Quellverkehr auf die Schulbus-Zufahrt des Schulzentrums, die private PKW Zu- und Abfahrt von Lehrern und Schülern (Eltern), sowie auf Radfahr- und Fußgängerverkehr der Schüler (Ampelkreuzung über die Grunemer Straße) haben werden.

Die Untersuchung hat ergeben, daß die als Grenzwerte anerkannten Wartezeiten mit Sicherheitsabstand unterschritten werden und die bestehende Fußgängerampelkreuzung auch ohne Beampelung des Kreuzungsknotens beibehalten werden kann. Überlegungen zur Verlegung der Baugebietseinmündung wurden von verkehrsfachlicher Seite als kontraproduktiv bewertet.

Die innere Erschließung mit zwei Hauptstäben, welche zu den Haupteerschließungsstäben des gegenüberliegenden Baugebietes "Falkenstein" zielen, wurde so gewählt, daß eine abschnittsweise Erschließung dann erfolgen kann, wenn sich dies aus Gründen des Bedarfs an Baufläche für zweckmäßig erweist und die vorgesehene Bodenordnung dies ermöglicht. Eine Zusammenfassung dieser Erschließungsstäbe mit den gegenüberliegenden Wendeplatten ist vom Gemeinderat nicht beabsichtigt. Die Planung ist jedoch so angelegt, daß dieser Gesichtspunkt jederzeit erneut überprüft und anders entschieden werden kann, wenn sich dies als zweckmäßig herausstellt. Das vorgesehene Straßenverkehrssystem sieht einen hierarchischen Aufbau vor, nämlich an den stärker verkehrsbelasteten Sammellinien eine größere Ausbaubreite, die sich nach außen zu jeweils schmälere Verkehrsflächen verästelt. Insgesamt soll jedoch das Verkehrserschließungsnetz an der untersten Grenze des Flächenaufwandes gehalten werden.

Dadurch ist der Raum für den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen stark eingeschränkt. Da andererseits mit einer überdurchschnittlichen Zahl von Pkw (Zweitwagen) u.a. wegen des Pendelverkehrs zu rechnen ist, wurde, wie in anderen Bereichen des Stadtgebietes, eine erhöhte Stellplatzzahl von 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt. An der erwarteten hohen Anzahl von Zweitwagen wird sich auch in der überschaubaren Zukunft nichts ändern, da hierfür eine Verdichtung des ÖPNV in Frequenz und Zahl der Haltepunkte Voraussetzung wäre. Mit einer grundsätzlichen Änderung ist wegen des insgesamt relativ nicht übermäßig starken Bedarfs, der Streichung der Pendelbeziehungen und der ungleichen tageszeitlichen Verteilung nicht zu rechnen.

Das gesamte Straßennetz, mit Ausnahme der beiden "Spielstraßen" entlang der Reihenhausbauung, ist als "30 km-Zone" geplant. Für die "Spielstraßen" gilt "Schrittgeschwindigkeit".

Die Auslegung eines Teils der Erschließungsstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m nimmt im Interesse einer „natürlichen“ Verkehrsberuhigung einen erschwerten Begegnungsverkehr PKW / LKW bewußt in Kauf.

Die speziellen Ausbauvoraussetzungen für die Anrechnung als „Spielstraßen“ nach § 42 Abs. 4 a StVO werden berücksichtigt.

Südlich entlang dem Kindergartengrundstück ist ein Gehweg zum Baugebiet "Bühne" geplant, der auch gleichzeitig zur Verlegung der notwendigen Versorgungsleitungen und des Kanals dient.

Der Individualbebauung werden die notwendigen Garagen- und Stellplatzflächen planerisch jeweils zugeordnet. Bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern ist jeweils eine Doppelgarage festgesetzt – teilweise in Überschneidung mit der Festsetzung des Baufensters für das Hauptgebäude. Sollten, wegen zusätzlicher Wohnungen im Haus noch mehr Einstellplätze nachgewiesen werden müssen, sind diese auch auf den sonstigen Grundstücksbereichen oder innerhalb des Baufensters zulässig. Für den Geschosßwohnbau ist eine Parkierung in der Kellerebene und in den räumlichen Innenbereichen zwischen den Baublocks vorgesehen. Dabei sollen 1/3 überdachte Einstellplätze, (Tiefgarage, Garagenebene im KG, frei aufgestellte Sammelgaragen) und 1/3 Stellplätze unter Pergola sein.

Bei der Reihenhausbebauung werden die Stellplätze / Garagen punktuell auf den Reihenhauseingangsgrundstücken als "Gemeinschaftsanlagen" ausgewiesen. Diese werden überwiegend über Zufahrten von den nördlichen Erschließungsästen angefahren. Im gegenseitigen Verflechtungsbereich der kopfseitigen Parkierung werden im "Zeichnerischen Teil" gegenseitige Überfahrtsrechte festgesetzt.

Zu Anhang 1 und 2:

Aus Gründen der Praktikabilität der Baudurchführung wurde der gesamte Reihenhaukskomplex entlang der "Grunemer Straße" in 6 Erschließungseinheiten aufgegliedert. Hierbei wurden jeweils die 3 vorgesehenen Garagenhöfe als trennendes städtebauliches Element angenommen, und zwar so, daß diese eigentumsmäßig in der Mitte trennbar sind und in ihren Teilen jeweils links und rechts der Bebauung zugeordnet werden können. Eine andere Aufteilung in insgesamt 3 Erschließungseinheiten würde sich ergeben, wenn nicht die vorgesehenen Garagenhöfe, sondern die die Reihenhaukskomplexe städtebaulich gliedernden Baukörper mit gedrehter Firstrichtung und größerem Grundstücke als Trennlinien gesehen würden. Den nachfolgenden Erläuterungen ist jedoch die kleinteiligere Untergliederung zugrundegelegt, weil sie den alternativen Fall (Nachweis der entsprechenden Einstellplätze in Bezug auf die Erschließungseinheit) mitbeinhaltet. Als Einstellplatzbedarf wurde zugrundegelegt:

Bei den innen liegenden Reihenhäuser eine Wohneinheit pro Hauseinheit, also 2,0 Einstellplätze pro Haus.

Bei den jeweiligen Endhäusern (Plan Nr. 14, 17/18, 19/20, 26/27, 28/29 und 33 je 2 Wohneinheiten pro Haus, also 3,0 Einstellplätze pro Hauseinheit. Ebenso wurde mit den städtebaulich gliedernden und sowohl der Grundstücksgröße nach als auch der Firstrichtung herausgehobenen Mittelbauplätzen Plan Nr. 9 und 23 verfahren.

Damit ist im Prinzip der durchschnittlich zu erwartende Einstellplatzbedarf befriedigt. Außer den vorgesehenen Garagenhöfen ist jedoch in jedem Einzelfall auch das ausgewiesene

Baufenster für das Hauptgebäude als Garagenstandort (im Haus nutzbar – wegen der relativ hohen Sockelhöhe und der geringen notwendigen lichten Raumhöhe für Garagen auch im Untergeschoß). Somit ist auch für den Fall eines zusätzlichen Einstellplatzbedarfs in Prinzip eine Ausweichmöglichkeit gegeben, ohne daß man die Garagenhöfe auf ein nicht vertretbares Maß zur Vorhaltung einer Sicherheitsreserve an Einstellplätzen hätte vergrößern müssen. Das in Anhang 1 und 2 dargestellte Parkierungskonzept weist den Endhäusern Plan-Nr. 13, 14 und 33 Parkierung auf dem jeweiligen Stammgrundstück nach, ebenso den beiden städtebaulich betonenden Mittelhäusern Plan Nr. 9 und Plan Nr. 23.

Die Garagenhöfe sind planungsrechtlich so ausgewiesen, daß sich dort die Festsetzungen für die Einstellplätze (Garagen, Stellplätze) und überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude (Baufenster) überlappen. Damit wird es möglich, über der Parkierungsebene den Garagenhof (teilweise) zu überbauen.

Beim Regelfall, nämlich der etwa ebenerdigen Parkierung, heißt dies, daß im Ober- und Dachgeschoß zusätzliche Wohnfläche zu den beiden flankierenden Grundstücken Plan Nr. 3 und 6 bzw. 17 und 20 oder 26 und 29 entstehen können. Aus diesem Grund wurden die entsprechenden (so erweiterungsfähigen) Grundstücke auch mit 2 Wohneinheiten angesetzt.

Der Beschluß des Gemeinderates nach der ersten Offenlage, die beiden südlich gelegenen Fußgänger- und Fahrradverbindungswege zwischen dem Baugebiet und der Grunerner Straße herauszunehmen, eröffnet dort als Variante auch die Möglichkeit, den gesamten Garagenhof als potentielle Tiefgaragensituation aufzufassen. Im Anhang 1 und 2 sind diese Varianten alternativ mit dargestellt. Es wäre so nicht nur möglich, den Schwerpunkt des Parkierungsgeschehens unter die Erde zu legen und damit der Sicht zu entziehen, sondern auch auf den Tiefgaragendächern separate nutzbare Wohneinheiten zu erstellen (mit einem gewissen Kelleranteil im Untergeschoß / Garagengeschoß. Bei dieser Lösung muß davon ausgegangen werden, daß das Garagendach übergrünt würde, was sich auch aus anderen Gründen empfiehlt. Im Falle des verbleibenden Verbindungsweges im nördlichen Planbereich (Schulwegverbindung) bietet sich letztere Möglichkeit weniger an, obwohl sie städtebaulich erwünscht wäre. Es ist nämlich nicht möglich, die Fußgänger und Radfahrer durch eine evtl. Tiefgarage durchzuführen. Möglich wäre jedoch, für den Fall, daß man trotzdem die vorstehend beschriebene Variante "Tiefgarage" wünscht, die Fuß- und Radwegverbindung mittels eines Geh- und Radfahrrechtes über das (begrünte) Tiefgaragendach zu lösen.

Während jedoch für die beiden südlichen (früheren) Stichwegverbindungen beide vorstehend erläuterten Lösungen im Rahmen der festgesetzten planungsrechtlichen Ausweisungen alternativ möglich sind, wäre es für den östlichen (verbleibenden) Verbindungsweg notwendig, an den Festsetzungen entsprechende (einvernehmliche) Änderungen vorzunehmen. Bei der Ausführung des Verbindungsweges ist letztlich darauf zu achten, daß die Unterbrechung der Lärmschutzwand an dieser Stelle nicht zu einem Schalltrichter führt. Dies wäre durch z.B. einen seitlichen Versatz möglich.

Es bestehen Überlegungen für den Bereich Wolfacker, Falkenstein, Busper-Steiner, Bühne eine Haltestelle der SWEG-Bahnlinie zu errichten. Dies kann einerseits auf Teilflächen des gemeindeeigenen Kindergartengrundstücks geschehen, andererseits im Baugebiet "Bühne", welches östlich an die Bahnlinie angrenzt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist im Grundsatz gesichert. Die erforderlichen Flächen für die Trafostationen und Wertstoffcontainer sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Als Besonderheit ist anzumerken, daß hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung Überlegungen und Untersuchungen angestellt wurden, nicht verschmutztes Regenwasser auf kurzem Weg wieder dem Untergrund zuzuführen (Versickerung). Der Grünordnungsplan trifft dazu Aussagen, die in die Bebauungsvorschriften übernommen wurden.

Für den Geschosßwohnbau ist eine zentrale Beheizung über eine Nahwärmeversorgung geplant. Dafür wurde ein Energieversorgungskonzept erstellt. Bei diesem Konzept sollen über eine zentrale Holzsnitzelfeuerungsanlage die Hochhausbebauung des Baugebietes "Falkenstein" und der Geschosßwohnbau "Wolfacker" mit Wärme versorgt werden. Die Heizzentrale kann sowohl im Baugebiet "Falkenstein" als auch im Baugebiet "Wolfacker" liegen. An das Nahwärmenetz könnten noch weitere Teilbereiche von "Wolfacker" angeschlossen werden, so z.B. die Reihenhausbebauung oder das nahegelegene Schulzentrum.

Baugrubenaushub

§ 20 Bebauungsvorschriften bestimmt, daß Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken selbst wieder eingebaut werden soll. Im Prinzip ist dies im Rahmen der festgesetzten max. Sockelhöhen auch möglich.

Wegen der im Baugebiet jeweils unterschiedlichen Situation hat der Gemeinderat jedoch auf eine Festsetzung von Auffüllflächen durch Satzung verzichtet. Vielmehr soll auf dem Beratungsweg überschüssiges Aushubmaterial möglichst baustellennah und sinnvoll zum Wiedereinbau gelenkt werden. Auf den öffentlichen (Grün-) Flächen im Baugebiet, insbesondere der Randeingrünung, ist dies möglich.

Elektrizitätsversorgung

Durch das Baugebiet führt derzeit eine 20 KV-Freileitung der Badenwerk AG, welche der örtlichen Versorgung dient. Sie wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt. 2 Ortsnetzstationen sind im Plan berücksichtigt.

Gasversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung zur Erdgas-Versorgung des Baugebietes „Falkenstein“, die teilweise umgelegt werden muß. Die „Energieversorgung Oberbaden“ bietet ersatzweise die Möglichkeit des Aufbaues einer Erdgasversorgung an, falls das vorgesehene zentrale Wärmekonzept nicht zum Tragen kommt.

2.6 Immissionsschutz

2.6.1 Immissionsschutz entlang der L 125

Nach dem Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Dipl.-Ing. Wolfgang Rink in Reute (Anlage 11) sind entlang der L 125 (Grunerer Straße) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der aktive Lärmschutz wird durch eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Höhe von 3,0 m, ausgehend vom Niveau der bestehenden Landesstraße L 125 entlang der K 125 auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist im Zeichnerischen Teil und in den Bebauungsvorschriften § 9 Abs. 1 des Bebauungsplans festgesetzt. Eine gleichzeitige Errichtung der Lärmschutzwand von den privaten Grundstücksei-

gentümern wird als verpflichtend angesehen, denn nur so kann ein effektiver Lärmschutz für die ganze Häuserzeile erreicht werden. Die gegenseitige Rücksichtnahme wird vorausgesetzt.

Weiterhin treffen die Bebauungsvorschriften § 9 Abs. 2 Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den Anlagen 2 bis 5 und 10 des Schallgutachtens vom Ing.-Büro Rink auszuführen.

2.6.2 Immissionsschutz entlang der SWEG-Bahnlinie

Entlang der Bahnlinie sind aktive Schallschutzmaßnahmen aus praktischen Gründen (Wirksamkeit, Nachbarschaft zu Friedhof, Aufwand) nicht vorgesehen.

Nach den Untersuchungsergebnissen des Schallgutachtens Rink (Anlage 11) sind daher passive Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Bebauungsvorschriften setzen diese unter Bezugnahme auf das Gutachten Rink entsprechend fest (§ 9 Abs. 2 Bebauungsvorschriften).

Im Rahmen der Beteiligung der TÖB wurde auch der Betreiber der Bahnlinie, die SWEG zu ihren praktischen Erfahrungen mit dem Schall-Immissionsproblem gehört.

Nach Aussage der SWEG liegen keine Angaben über zu erwartende Geräusch-Immissionen vor. Nach einer Berechnung des TÜV Baden (die Berechnung wurde für ein anderes Wohngebiet im Bahnhofsbereich der SWEG in Auftrag gegeben) sind nach der TA-Lärm, DIN 18005, Teil 1 bzw. VDI-Richtlinie 2068 Blatt 1 für ein WA-Gebiet tagsüber 55 dB (A) und nachts 40/45 dB (A) einzuhalten. Die dort bereits bestehenden Wohngebäude sind z.T. um einiges näher an den Bahnkörper bebaut, als es der Bebauungsplan "Wolfacker" vorsieht, von dort sind keine Klagen bekannt..

2.7 Bodenbelastungen (OZ: 2.7 ergänzt am 2.10.1997)

Aufgrund des historischen Bergbaus im Münstertal ist im Bereich des Bebauungsplanes mit erhöhten Konzentrationen an Schwermetallen zu rechnen. Daher wurde im Auftrag der Stadt Staufien ergänzend zu den Untersuchungen der Schwermetallgesamtgehalte der Standorte künftiger Kinderspielflächen durch das Büro Dr. Bruns die Löslichkeit der Schwermetalle durch das Gewerbliche Institut für Fragen des Umweltschutzes (IFU) ermittelt. Als Ergebnis zeigte sich eine sehr geringe Löslichkeit der Metalle, so daß seitens der unteren Gesundheitsbehörde und des Umweltschutzamtes mit der Ausnahme eines Bodenaustausches / Bodenüberdeckung im Bereich künftiger öffentlicher Kinderspielplätze keine Veranlassung besteht, für die Nutzungen Siedlungsfläche und Kleingarten einschränkende Empfehlungen auszusprechen.

Das Ergebnis der Bodenbeprobung zu den Kinderspielflächen wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften in § 24 (Hinweis zu Bodenbelastungen) übernommen.

2.8 Grundwasserschutz

Im Baugebiet ist stellenweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Grünordnungsplan - Textteil werden Aussagen zum Grundwasser und zu den Grundwasserflurabständen gemacht. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Aspekt Grundwasser einerseits durch die Höhenlage der Erschließungsstraßen und andererseits durch die Festsetzungen der maximalen Sockelhöhen, die sich jeweils auf die Oberkante Mitte Erschließungsstraße beziehen. Bei der Reihenhausbebauung entlang der Grunerner Straße, die die geringste Sockelhöhe hat, wurde dies im Detail überprüft (siehe Schnitt II-II). Zusätzlich erfolgt in den Bebauungsvorschriften der Hinweis, daß im Baugebiet mit zeitweise hohen Grundwasser-

ständen zu rechnen ist. Es ist Sache der Bauherren, sich gegen stauende oder drückende Nässe zu sichern.

3. Folgeeinrichtungen

Folgeeinrichtungen für die außerhalb des Baugebietes Vorsorge getroffen werden muß, sind bereits bei der seinerzeitigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes überprüft worden, weil das Gebiet damals schon als Fläche mit dargestellt war.

4. Städtebauliche Daten

Bauformen und Wohneinheiten

1. Geschoßwohnungsbau	insgesamt	=	148 WoE
2. Zweifamilienhäuser			
31 Einheiten	à 2 WoE	=	62 WoE
3. Ein- Zweifamilienhäuser freistehend			
23 Einheiten	à 1,5 WoE	=	35 WoE
4. Doppelhaushälften			
2 Einheiten	à 1 WoE	=	2 WoE
5. Reihenhäuser			
27 Einheiten	à 1 WoE	=	27 WoE
6 Einheiten	à 2 WoE	=	12 WoE
	zusammen		286 WoE

Wohnungsbestand: 18 WoE

Wohneinheiten insgesamt 304 WoE

Flächenverteilung (siehe auch Plananlage)

Allgemeines Wohngebiet	62.290 qm	71,0 %
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	3.580 qm	4,1 %
Versorgungsfläche	42 qm	0,1 %
Öffentliche Grünfläche	8.270 qm	9,4 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>13.560 qm</u>	<u>15,4 %</u>
Gesamtfläche	87.752qm	100 %

Kenndaten / Siedlungsdichte

1. Einwohner	304 x 3 EW / WoE	=	912 EW
2. Brutto-Siedlungsdichte	912 EW / 8,78ha	=	104 EW / ha
3. Netto-Siedlungsdichte	912 EW / 6,65 ha	=	146 EW / ha

Satzung der Stadt Staufen über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfacker“

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29), der §§ 9 Abs. 4 und 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bau-nutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des § 74 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.01.1999 folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfacker“ beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Wolfacker“ vom 25.06.1997, der am 30.10.1997 in Kraft getreten ist.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Wolfacker“ vom 25.06.1997 wird durch das Deckblatt vom 27.01.1999 geändert.
2. Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Wolfacker“ werden für den gesamten räumlichen Geltungsbereich wie folgt geändert:
 - a) § 4 Abs. 4 der Bebauungsvorschriften wird wie folgt gefaßt:

„ Zu der im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzten Zahl der Vollgeschoße kann zusätzlich ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum i.S.v. § 2 Abs. 6 LBO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Gestaltungsvorschriften nach § 13 der Bebauungsvorschriften eingehalten werden. Zu den möglichen Ausnahmen zählen auch nicht im Dachraum liegende sogenannte „Staffelgeschoße“ (Geschoße mit von der Fassade zurückgesetzten Außenwänden).“
 - b) In § 4 Abs. 6 der Bebauungsvorschriften wird der obere Bezugspunkt der Traufhöhe bei Staffelgeschoßen wie folgt ergänzt:

„Abs. 6. Für die Traufhöhen gelten folgende Maße (Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und Schnittpunkt Außenmauer mit UK Dachhaut; bei Staffelgeschossen Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und Schnittpunkt Außenseite Hauptfassade mit der gedachten Verlängerung UK Dachhaut über dem Staffelgeschoß bis zur Hauptfassade).“

c) § 15 Abs. 8 der Bebauungsvorschriften wird um folgenden Satz 2 ergänzt:

„Pro Altenwohnung sind 1,0 Einstellplätze (Garagen oder Stellplätze) zu errichten.“

§ 3

Bebauungsplanunterlagen

Einschließlich der in den vorstehenden Vorschriften nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan nunmehr:

A Bestandteile

1. der „zeichnerische Teil“ (M 1:1000) vom 25.06.1997 mit Deckblatt vom 27.01.1999 (Anlage 1)
2. die „Bebauungsvorschriften“ vom 25.06.1997 i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999 (Anlage 2)
3. der „Grünordnungsplan“ vom März 1997 (Anlage 3)

B Beifügungen

1. der „Funktionsplan (M 1:500) vom 25.06.1997 i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999 (Anlage 4)
2. die „Begründung“ mit Anhang 1 und 2 vom 25.06.1997 (Anlage 5)
3. die Begründung zur 1. Änderung vom 27.01.1999 (Anlage 5 a)
4. der Textteil zum „Grünordnungsplan“ (einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) vom 25.06.1997 (Anlage 6)
5. der „Flächennachweis“ (M 1:500) vom 25.06.1997 (Anlage 7)
6. der „Übersichtsplan“ (M 1:10.000) vom 25.06.1997 (Anlage 8)
7. die „Schnitte I-I und II-II“ (M 1:200) vom 25.06.1997 (Anlage 9)

8. die „Variante Kreisverkehr“ vom 25.06.1997 (Anlage 10)
9. das Schallgutachten Ing. Büro Rink vom 11.11.1996 (Anlage 11)

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in §§ 13 bis 16 der Bebauungsvorschriften enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße von mindestens DM 5,00 und höchstens DM 100.000,00 bei vorsätzlicher Zuwiderhandlung bzw. höchstens DM 50.000,00 bei fahrlässiger Zuwiderhandlung geahndet werden.

§ 5

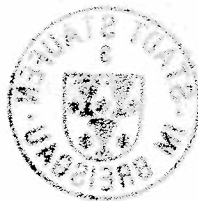
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Staufen, 27.01.1999


Bürgermeister


Graf von Hohenthal



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.1999 überein.

Staufen, 08.02.1999


.....
Graf von Hohenthal
Bürgermeister



Aktenvermerk über die Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" ist durch die orstübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.02.1999 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen, 08.03.1999


.....
Graf von Hohenthal
Bürgermeister



Bebauungsplan „Wolfacker“ der Stadt Staufen
Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplans

1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Anlaß für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 23 Wohnungen und einer Seniorenwohnanlage mit 50 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 3046. Dieser Bauantrag enthält in einigen Punkten Abweichungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Wolfacker“. Der Gemeinderat hat das Vorhaben gebilligt und hierfür das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dabei war vorgesehen, für die Abweichungen vom Bebauungsplan entsprechende Befreiungen zu erteilen. Nach Auffassung des Landratsamts ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen. Mit Schreiben vom 11.11.1998 hat das Landratsamt eine Liste der erforderlichen Änderungen mitgeteilt.

2. Gegenstand und Ziele der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind in erster Linie Festsetzungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit eines nicht im Dachraum liegenden Staffelgeschoßes, den oberen Bezugspunkt der Traufhöhe bei einem Staffelgeschoß und eine Herausnahme eines Baufensters auf dem Grundstück Flst.Nr. 3046 und teilweise Übertragung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf das Hauptbaufenster. Daneben ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine geringfügige Erweiterung des Baufensters für einen Erkervorbau im nördlichen Bereich vorgesehen, eine Ermöglichung des Parkens in zwei Ebenen, ein Hinweis auf die geplante Außenterrasse vor der Cafeteria im südwestlichen Bereich sowie die maßvolle Reduzierung der erforderlichen Stellplatzzahl bei Altenwohnungen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient in erster Linie der Klarstellung. Die Planungsziele sollen dadurch nicht geändert, sondern lediglich konkretisiert werden.

3. Staffelgeschoße

Bereits § 4 Ziff. 4 der Bebauungsvorschriften sieht vor, daß zu der im „zeichnerischen Teil“ festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zusätzlich ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum i.S.v. § 2 Abs.6 LBO als Ausnahme zugelassen werden kann. Der Dachraum beginnt aber erst im Schnitt von Außenwand und Dachhaut. Danach liegt das im Bauantrag vorgesehene Staffelgeschoß (=Attika-Geschoß) nicht im Dachraum. Der Fassadenrücksprung (Staffelgeschoß) nach § 4 Ziff. 8 der Bebauungsvorschriften ist aber sowohl städtebaulich als auch gestalterisch erwünscht und entspricht den Planungszielen des geltenden Bebauungsplans „Wolfacker“. Die vorgesehene Ergänzung von § 4 Ziff. 4 der Bebauungsvorschriften, wonach zu den möglichen Ausnahmen auch nicht im Dachraum liegende sog. „Staffelgeschoße“ (Geschoße mit von der Fassade zurückgesetzten Außenwänden)

„Abs. 6. Für die Traufhöhen gelten folgende Maße (Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und Schnittpunkt Außenmauer mit UK Dachhaut; bei Staffelgeschossen Abstand zwischen OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude und Schnittpunkt Außenseite Hauptfassade mit der gedachten Verlängerung UK Dachhaut über dem Staffelgeschoß bis zur Hauptfassade).“

c) § 15 Abs. 8 der Bebauungsvorschriften wird um folgenden Satz 2 ergänzt:

„Pro Altenwohnung sind 1,0 Einstellplätze (Garagen oder Stellplätze) zu errichten.“

§ 3

Bebauungsplanunterlagen

Einschließlich der in den vorstehenden Vorschriften nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan nunmehr:

A Bestandteile

1. der „zeichnerische Teil“ (M 1:1000) vom 25.06.1997 mit Deckblatt vom 27.01.1999 (Anlage 1)
2. die „Bebauungsvorschriften“ vom 25.06.1997 i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999 (Anlage 2)
3. der „Grünordnungsplan“ vom März 1997 (Anlage 3)

B Beifügungen

1. der „Funktionsplan (M 1:500) vom 25.06.1997 i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999 (Anlage 4)
2. die „Begründung“ mit Anhang 1 und 2 vom 25.06.1997 (Anlage 5)
3. die Begründung zur 1. Änderung vom 27.01.1999 (Anlage 5 a)
4. der Textteil zum „Grünordnungsplan“ (einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) vom 25.06.1997 (Anlage 6)
5. der „Flächennachweis“ (M 1:500) vom 25.06.1997 (Anlage 7)
6. der „Übersichtsplan“ (M 1:10.000) vom 25.06.1997 (Anlage 8)
7. die „Schnitte I-I und II-II“ (M 1:200) vom 25.06.1997 (Anlage 9)

6. Erkervorbau und Außenterrasse

Das Baufenster soll geringfügig erweitert werden. Im Norden soll ein Erkervorbau mit einer Breite von 8 m und einer Tiefe von 1,0 m ermöglicht werden. Da sich dieser Bereich zwischen den nördlichen Gebäudeteilen befindet, sind dadurch keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil wird damit eine willkommene architektonische Auflockerung der Bebauung bewirkt. Ferner wird im südwestlichen Bereich eine Außenterrasse entsprechend dem Deckblatteintrag ausgewiesen.

7. Ermöglichung des Parkens in zwei Ebenen

Um dem Grundsatz des flächensparenden Bauens Rechnung zu tragen, soll das Parken auf zwei Ebenen ermöglicht werden. Insbesondere soll die Legende dahin ergänzt werden, daß auch Tiefgaragen zulässig sind. Ferner soll eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze für die Tiefgarage erfolgen.

8. Zahl der Stellplätze pro Altenwohnung

Nach § 15 Ziff. 8 der Bebauungsvorschriften sind bislang je Wohneinheit ohne Rücksicht auf die konkrete Nutzung 1,5 Einstellplätze zu errichten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll es ermöglichen, die konkrete Nutzung künftig stärker zu berücksichtigen, wenn eine Wohnung als Altenwohnung genutzt werden soll. Nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV-Stellplätze) vom 16.04.1996 kann bei Altenwohnungen in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden. Dabei geht das Wirtschaftsministerium davon aus, daß der Stellplatzbedarf bei Altenwohnungen deutlich unter einem Stellplatz je Wohnung liegt. Bei der vorgesehenen Festsetzung von einem Einstellplatz je Altenwohnung ist somit bereits ein Sicherheitszuschlag enthalten.

Staufen, 27.01.1999


.....
Bürgermeister
Graf von Hohenthal



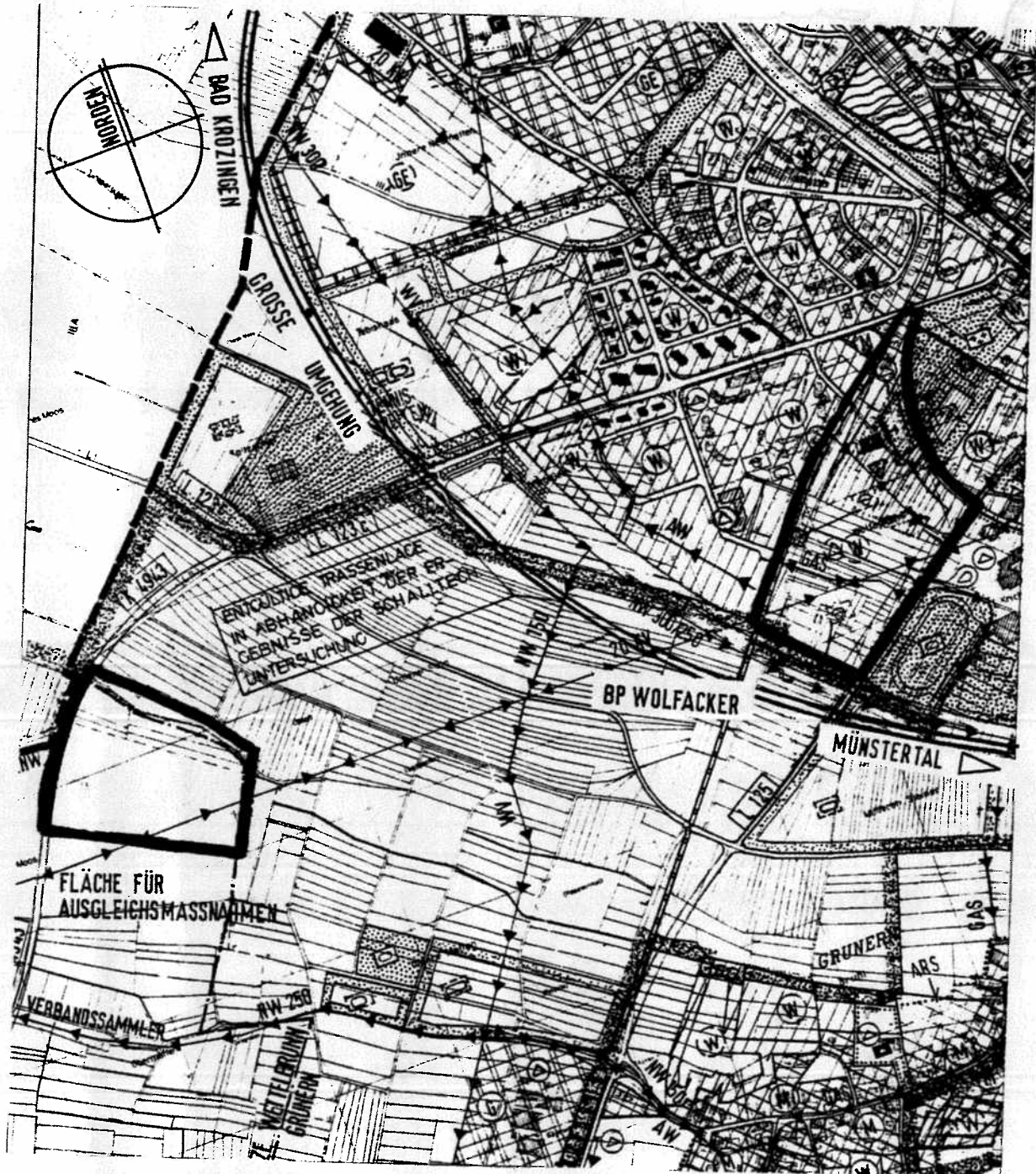
STADT STAUFEN

Fertigung: 1

Anlage: 7

Blatt: 1

BEBAUUNGSPLAN "WOLFACKER"



ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10000

25.06.1997

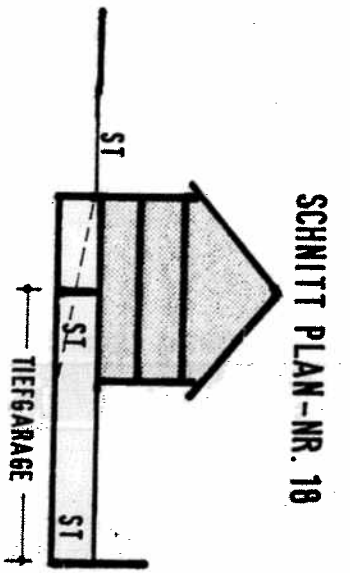
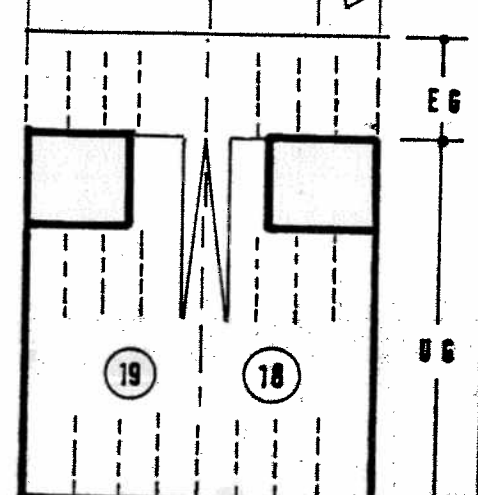
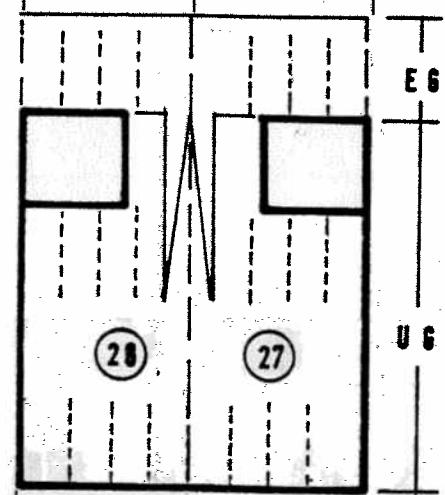
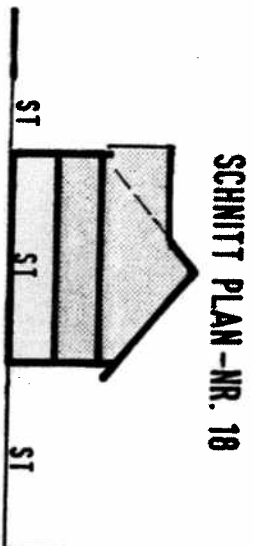
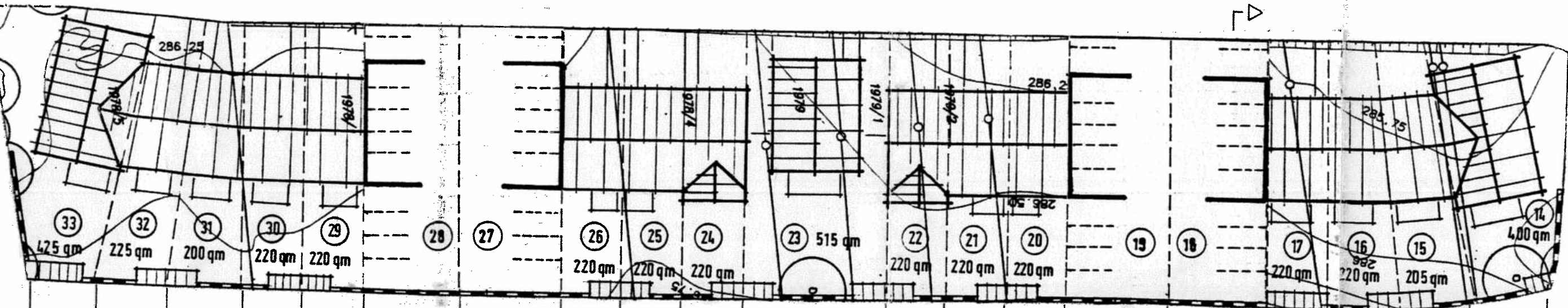
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. Okt. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brenneisen



33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	PLAN-NUMMER
3	2	2	2	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	3	2	2	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	3	GEPLANTE ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
33	28 (GARAGENHOF)				27 (GARAGENHOF)				23	19 (GARAGENHOF)				18 (GARAGENHOF)				14	NACHWEIS DER STELLPLÄTZE AUF PLAN-NR.	

ERSCHLIESSUNGSEINHEIT ERSCHLIESSUNGSEINHEIT ERSCHLIESSUNGSEINHEIT ERSCHLIESSUNGSEINHEIT

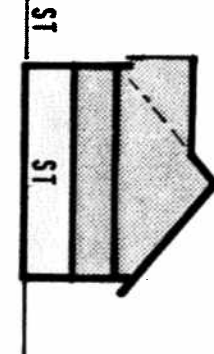
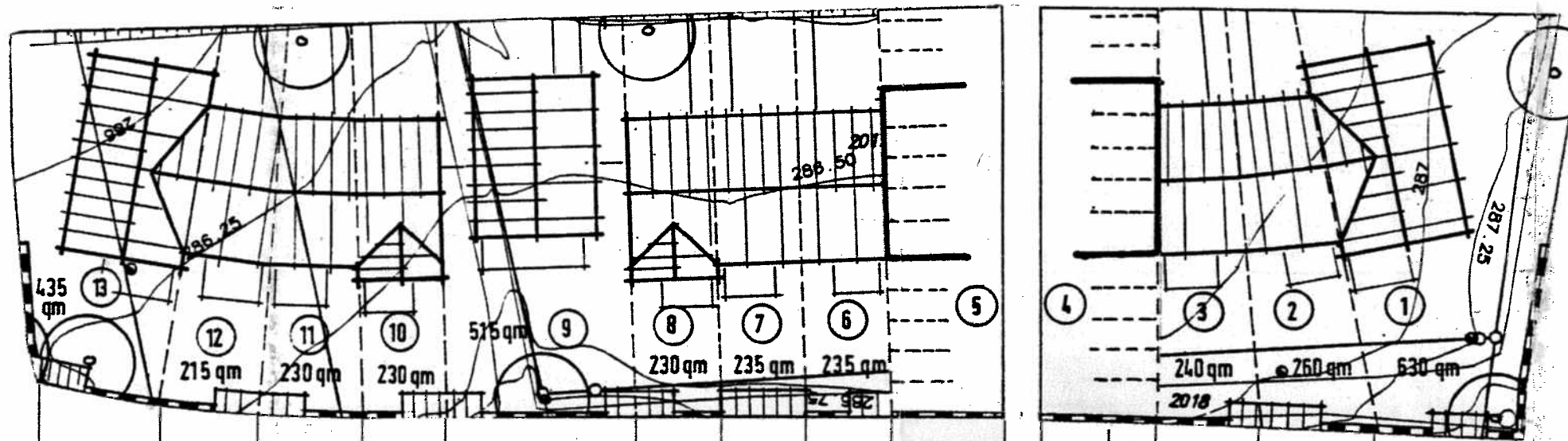
Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. Okt. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

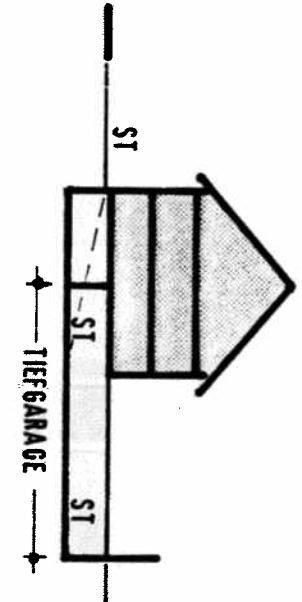


Krause
Brenneisen

STADT STAUFEN
BEBAUUNGSPLAN "WOLFACKER"
STELLPLATZREGELUNG PLAN-NR. 14 BIS 33
M. 1 : 500 25.06.1997
FREIER ARCHITECT KARLHEINZ ALLGAYER STÄDTEBAU-PLANUNG
79104 FREIBURG STADTSTASSE 12 TEL. 0761 / 120000



SCHNITT PLAN-NR. 4



SCHNITT PLAN-NR. 4

13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	PLAN-NUMMER
3	2	2	2	3	2	2	1,5	1,5	1,5	1,5	2	3	GEPLANTE ANZAHL VON STELLPLÄTZEN
13	5 (GARAGENHOF)			9	5 (GARAGENHOF)			4 (GARAGENHOF)					NACHWEIS DER STELLPLÄTZE AUF PLAN-NR.

Anzeige bestätigt

20. Okt. 1997

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

ERSCHLIESSUNGSEINHEIT

ERSCHLIESSUNGSEINHEIT

STADT STAUFEN
BEBAUUNGSPLAN "WOLFACKER"
STELLPLATZREGELUNG PLAN-NR. 1 BIS 13
M. 1 : 500
25.06.1997

FREIER ARCHITEXT KARLHEINZ ALLGAYER STÄDTEBAU-PLANUNG
79104 FREIBURG STADTSTRASSE 47 TEL 0761 / 383018

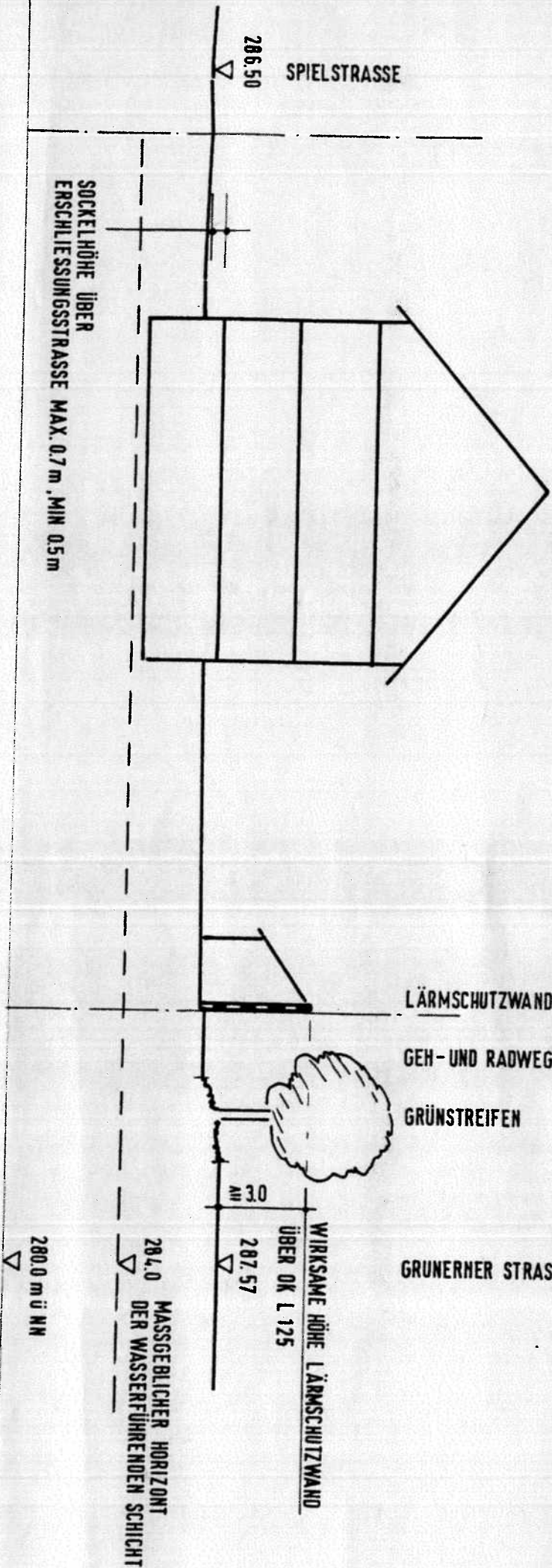
Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. Okt. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen
Brenneisen

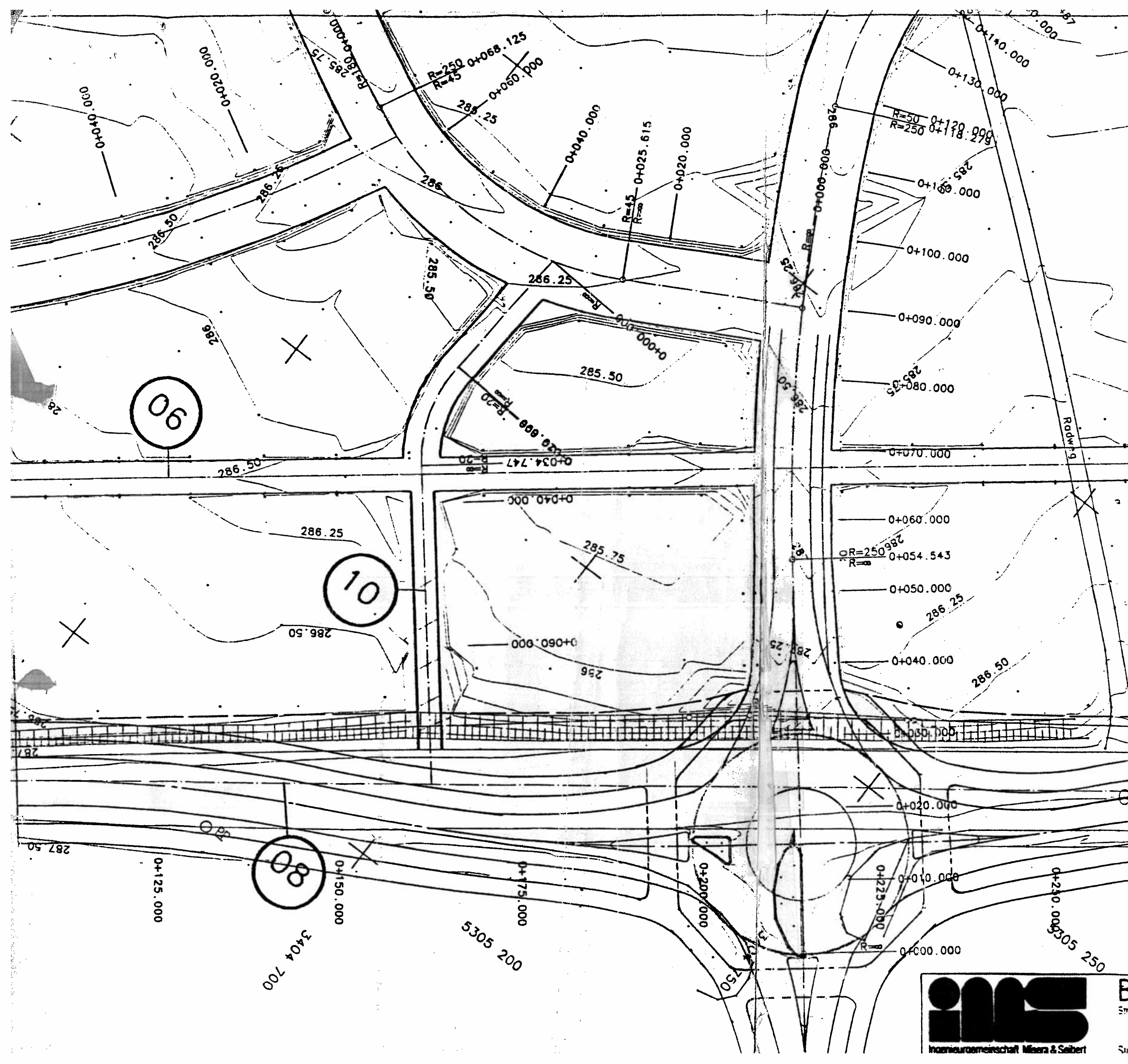
STADT STAUFEN
BEBAUUNGSPLAN WOLFACKER



SCHNITT II-II M 1:200

FREIER ARCHITEKT KH. ALLGAYER STÄDTEBAU · PLANUNG
79104 FREIBURG STADTSTRASSE 43 TEL. 0761 / 38 30 18

ANLAGE 9



STADT STAUFEN

Fertigung: Anlage 10

Bebauungsplan Wolfacker

Variante Kreisverkehr

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 20. Okt. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen



BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG

Strassen- und Eisenbahnbau · Ingenieurvermessung · Wasserbau · Baustatik · Brücken- und Tunnelbau

Südbühnenstraße 24 · 79106 Freiburg · Tel. 07 61 / 2 38 22 0 · Fax 07 61 / 2 38 22 1

M 1:500

25.06.1997

STADT STAUFEN

Fertigung:]

Bebauungsplan "Wolfacker"
-- 2. Änderung --

Inhalt:

1. Satzung vom 25.6.1997
2. Satzung zur 1. Änderung vom 27.01.1999
3. Satzung zur 2. Änderung vom 27.10.1999
4. Zeichnerischer Teil
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 1
5. Grünordnungsplan (Zeichnerischer Teil) Anlage 2
6. Bebauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen)
- mit textlichen Festsetzungen zum GOP
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 3
7. Funktionsplan
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 4
8. Begründung mit Anhang 1 und 2 Anlage 5
9. Begründung zur 1. Änderung Anlage 5 a
10. Begründung zur 2. Änderung Anlage 5 b
11. Textteil zum GOP
(einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) Anlage 6
12. Übersichtsplan Anlage 7
13. Flächennachweis
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 8
14. Schnitt I-I und II - II Anlage 9
15. Variante Kreisverkehr Anlage 10
16. Schallgutachten Ingenieurbüro Rink Anlage 11
17. Ausführungsplan und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme
des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. W 1616 und die Verteilung des
Aufwands für den auf die privaten Bauflächen entfallenden Anteil
an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme Anlage 12

Satzung:

Fertigung 1

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker"

Der Gemeinderat hat am 27.10.1999 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
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) in der Fassung vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
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 16.07.1998 (S. 418).

§ 1Gegenstand der Änderung:

Gegenstand der Änderung sind:

1. der Zeichnerische Teil vom 25.06.1997, i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999
2. die Bebauungsvorschriften vom 25.06.1997, i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999
3. der Funktionsplan vom 25.06.1997, i.d.F. der 1. Änderung vom 27.01.1999
4. der Textteil zum Grünordnungsplan (einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) vom 25.06.1997
5. der Flächennachweis vom 25.06.1997
6. der Ausführungsplan und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. W 1616 und die Verteilung des Aufwands für den auf die privaten Bauflächen entfallenden Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme

6. der Ausführungsplan und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. W 1616 und die Verteilung des Aufwands für den auf die privaten Bauflächen entfallenden Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme werden als Bestandteil des Bebauungsplanes als Anlage 12 in den Bebauungsplan aufgenommen.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt nach der 2. Änderung nunmehr folgende Unterlagen:

A. Bestandteile

- | | | | |
|----|--|-----------------------------------|----------------------|
| 1. | "Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997,
vom 27.10.1999 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | dem "Grünordnungsplan" (M. 1 : 500) | vom März 1997 | Anlage 2, 1 Blatt |
| 3 | den "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997
vom 27.10.1999 | Anlage 3, Blatt 1-13 |
| 4. | der Textteil zum Grünordnungsplan
(einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) | vom 25.06.1997 | Anlage 6 |
| 5. | der Ausführungsplan und die Beschreibung
der Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. W 1616 und die Verteilung des Aufwands für den auf die privaten Bauflächen entfallenden Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme | vom 13.07.1999 | Anlage 12, Blatt 1-6 |

B. Beifügungen

- | | | | |
|----|---|----------------------------------|----------------------|
| 1. | der "Funktionsplan" (M. 1:500)
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997
vom 27.10.1999 | Anlage 4, 1 Blatt |
| 2. | "Begründung" mit Anhang 1 und 2 | vom 25.06.1997 | Anlage 5, Blatt 1-12 |
| 3. | „Begründung“ zur 1. Änderung | vom 27.01.1999 | Anlage 5a Blatt 1-3 |
| 4. | „Begründung“ zur 2. Änderung | vom 27.10.1999 | Anlage 5b Blatt 1- |
| 5. | der "Übersichtsplan"(M. 1:10000) | vom 25.06.1997 | Anlage 7, 1 Blatt |
| 6. | der "Flächennachweis"(M. 1:500)
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997
vom 27.10.1999 | Anlage 8, 1 Blatt |
| 7. | die "Schnitte I-I und II-II" (M. 1 :200) | vom 25.06.1997 | Anlage 9, 2 Blätter |
| 8. | die Variante Kreisverkehr" | vom 25.06.1997 | Anlage 10, 1 Blatt |
| 9. | das Schallgutachten Ing.-Büro Rink | vom 11.11.1996 | Anlage 11 |

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den..... 27. 10. 99



.....
Graf von Hohenthal, Bürgermeister

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.10.1999 überein.

Staufen i.Br., den 07.12.1999




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Aktenvermerk über die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.12.1999 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 17.12.1999





(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 21.07.1990
Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 12.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes u. Beschluß zur Offenlage in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 12.08.1999
3. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 12.08.1999 bis einschl. 21.09.1999.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 12.08.1999 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluß in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 27.10.1999.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 16.12.1999 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 17.12.1999




(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Stadt Staufen

Fertigung: 1

Anlage: 5b

Blatt: 1-4

Bebauungsplan „Wolfacker“

Begründung zur 2. Änderung

1. Anlaß der Planänderung

Anlaß der Planänderung ist ein Reihenhausprojekt parallel zur „Grunemer Straße“, östlich der Hauptzufahrt zum Baugebiet.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für diesen städtebaulichen schwierigen Bereich an der Südostflanke des Baugebietes eine Reihenhausbebauung vor, welche durch die Gebäudestellung (Firstrichtung), Verschwenkung der straßenseitigen Baugrenze und, insbesondere, durch gliedernde Garagenhöfe zwischen der Häuserzeile so rythmisiert ist, daß trotz der geradlinigen Erstreckung der Gesamtanlage eine aufgelockerte Gesamtbaumasse gewährleistet wird.

Die Tatsache, daß von der das Baugebiet tangierenden und als äußere Erschließung dienenden Grunemer Straße (L 125) als klassifizierter Straße die Baugrundstücke nicht direkt erschlossen werden dürfen, machte es notwendig, auch an der baugebietsseitigen Begrenzung der Reihenhausbaugrundstücke eine Erschließungsstraße vorzusehen. Die Bebauung kommt somit zwischen zwei Straßen zu liegen. Um diesen prinzipiellen Nachteil so gut wie möglich auszugleichen, ist die baugebietsseitige eigentliche Erschließung im bestehenden Bebauungsplan so vorgesehen, daß sie nur der unbedingt notwendigen Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen (Reihen-) Häusern dient, im übrigen jedoch die Garagenhöfe von der übrigen Erschließung her „stichförmig“ angefahren werden sollen. Im besten Fall könnte also vorbesprochene Erschließungsstraße in der minimalen Form eines „Grasweges“ / „Spielstraße“ ausgebaut werden (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan „Wolfacker“ Ziff. 2.3 Städtebauliche Gestaltung und Ziff. 2.4 Verkehr). Das nun vorgelegte Projekt verzichtet aus Gründen der besseren Grundstücksnutzung, aber auch um die jeweiligen Eigentumsverhältnisse direkter zuordnen zu können, weitgehend auf die Garagenhöfe und ordnet den ruhenden Verkehr direkt den Reihenhäusern in Form von Stellplätzen / Carports im Zwischenbereich zwischen Erschließungsweg und baugebietsseitiger Häuserflucht zu.

Damit erhält der Erschließungsweg eine völlig neue Wertigkeit – der Charakter der als verkehrsberuhigte Spielstraße vorgesehenen Zone ändert sich entscheidend.

Der Gemeinderat hat sich bei der Abwägung dieser Änderungsabsicht auch mit dem prinzipiell gleichgelagerten Bereich südöstlich der Hauptzufahrt befaßt. Da auch dort bereits Bauabsichten sich konkretisieren, kennt man die Wünsche der zukünftigen Bauherren. Diese sind gleichgelagert mit der o.g. Situation, welche Anlaß der Planänderung ist. Daher wurde auch dieser Bereich in das Änderungsverfahren einbezogen. In diesem Teil des Änderungsbereiches ergibt sich damit auch der Wegfall einer der stichförmigen Zufahrten zu den bisher vorgesehenen Garagenhöfen. Dieses Straßenstück soll zwar grundstücksmäßig im öffentlichen Eigentum verbleiben, aber nur noch zur Aufnahme der dort bereits verlegten Leitungstrassen dienen und darüber hinaus als Geh- und Radweg, in Begleitgrün eingebettet, verbleiben.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird vom vorgelegten Reihenhausprojekt bereits jetzt weitgehend eingehalten. Die angestrebten Überschreitungen wären

durch Nichtinanspruchnahme an anderer Stelle größenordnungsmäßig mehr als ausgeglichen und somit ggf. auch auf dem Befreiungsweg überwindbar. Eine prinzipielle Änderung ergab sich jedoch aus der Absicht, die Fußwegverbindung zwischen der inneren Erschließung und der Grunerer Straße („Schulweg“) seitlich zu verschieben.

Die vorgelegte Bebauungsplanänderung paßt daher die überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Festsetzungen für Garagen und Stellplätze, an das konkrete Projekt an.

Es wird davon ausgegangen, daß nach Weglassen der Festsetzungen für die Garagenhöfe im südöstlichen Änderungsbereich die dort beabsichtigten Bauprojekte mit der überbaubaren Grundstücksfläche, die im Prinzip dem alten Bebauungsplanendstand entspricht, zu-rechtkommen.

3. Zahl der Vollgeschosse

Bestandteil des Bauprojektes, welches Anlaß der Planänderung ist, ist auch die Betonung des Reihenhausendes an der Hauptzufahrt („Kopfbau“). Diese Absicht ist städtebaulich erwünscht und wird im Änderungsdeckblatt durch ein zusätzliches Staffelgeschoß / Attikageschoß festgesetzt, welches 1,50 m von der Außenwand zurückzusetzen ist. Dies macht jedoch nur Sinn, wenn auch auf der gegenüberliegenden Seite eine ähnliche Baumasse in Zukunft entsteht. Daher sind diese beiden Änderungsbereiche hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse entsprechend zwingend festgesetzt. Am stadtwärts gelegenen Ende der Häuserzeile wäre eine solche Höhenbetonung ebenfalls sinnvoll und im Sinne der Auflockerung der Gesamtbaumasse. Dort ist sie ermöglicht, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Für das gegenüberliegende Ende an dem freien Baugebietsrand zum Außenbereich wurde dieser Gesichtspunkt überprüft. Wegen des angestrebten „weichen Übergangs zur freien Landschaft“ jedoch ausdrücklich darauf verzichtet, auch dort eine punktförmige Betonung vorzusehen. Für diese dreigeschossige Bebauung (Plan-Nr. 1, 13 und 14) wird die maximal zulässige Firsthöhe von 11,20 m auf 12,10 m erhöht.

4. Gestaltungsvorschriften

- a) Firstrichtung
Die bisherige Planfassung setzte für die Reihenhausgruppe entlang der Grunerer Straße einen Wechsel der Firstrichtung innerhalb des Baufensters zur Unterbrechung einer ungegliederten Längsausdehnung fest. Der gestalterische Zweck wird nun erreicht durch Unterbrechung der Gesamthäuserzeile im nordöstlichen Bereich an 2 Stellen und im südwestlichen Bereich an 3 Stellen. Deshalb wurde der Firstrichtungswechsel im Deckblatt getilgt. Für die beiden „Kopfbauten“ entlang der Hauptzufahrt wurde durch eine gekreuzte Signatur der Firstrichtungen im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil die Gestaltung der Hauptfirstrichtungen freigestellt.
- b) Pultdachfestsetzung
Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan lassen neben symmetrischen Satteldächern auch „gegeneinander versetzte Pultdächer – Versatz maximal 1,0 m –“ zu. Der vorliegende Reihenhausentwurf, welcher Anlaß der vorliegenden Planänderung ist, sieht die Reihenhausbebauung schwerpunktmäßig mit Pultdächern, aber auch großenteils vorgesetzte Gegenpulte vor, sodaß bei entsprechender sinngemäßer Auslegung der o.g. Bauvorschrift die Forderung nach versetzten Pultdächern erfüllt ist. Schwierigkeiten bereitet jedoch im baulichen Vollzug die Begrenzung der Pultdächer auf maximal 1 m Versatz. Dies hängt u.a. mit modernen Dachkonstruktionen zusammen, welchen einen relativ hohen Aufbau u.a. zur Wärmedämmung, erfor-

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 27.10.1999 werden:

1. der Zeichnerische Teil durch 3 Deckblätter,
2. der Funktionsplan durch 2 Deckblätter und
3. der Flächennachweis durch 3 Deckblätter ergänzt,
4. die Bebauungsvorschriften wie folgt geändert;
 - a) § 4 Nr. 7 b) Reihenhausbauung max. 11,20 m wird ergänzt durch „ Plan-Nr. 2 bis 12 und 15 bis 33“.
 - b) § 4 Nr. 7 wird ergänzt durch „c) Reihenhausbauung Plan-Nr. 1, 13 und 14 max. 12,10 m“
 - c) in § 13 Nr. 2 a wird „(Versatz max. 1,00 m)“ gestrichen,
 - d) § 13 Nr. 2 a wird ergänzt durch „als versetzte Pultdächer i.S. dieser Vorschrift gelten auch vor das Pultdach gestellte Wintergärten, Rankgerüste, geneigte Balkon-Überdachungen u.dgl.“,
 - e) § 13 Nr. 2 b wird wie folgt neu gefaßt: Die Dachneigung für Satteldächer ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Dachneigung für versetzte Pultdächer beträgt bei 1 Vollgeschoß 20 – 48 ° und bei 2 Vollgeschossen 20 – 40 °.
 - f) § 13 Nr. 2 wird ergänzt durch „f) Bei Plan-Nr. 1, 13 und 14 ist das 3. Vollgeschoß als Attika-/Staffelgeschoß zu errichten, welches 1,50 m von der Außenwand zurückzusetzen ist. Bei Plan-Nr. 13 und 14 ist dieses 3. Vollgeschoß zwingend.“
 - g) § 15 Nr. 4 wird ergänzt durch „Flachdachgaragen sind nur mit einer dauerhaften Begrünung zulässig.“
 - h) § 15 Nr. 6 wird ersatzlos gestrichen,
 - i) § 15 wird ergänzt durch „Nr. 9: Bei Plan-Nr. 1 bis 33 müssen dann Garagen mit funkgesteuerten Garagentoren errichtet werden, wenn der Abstand der Garage zur Erschließungsstraße geringer als 4,50 m ist. Die Garagentore dürfen nicht in den öffentlichen Raum aufschlagen.“
 - j) § 15 wird ergänzt durch „Nr. 10: Hinweis – Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sind die Schleppkurven von Pkw's zu beachten“.
5. der Textteil zum Grünordnungsplan (einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) vom 25.06.1997 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

dem, sodaß das sich ergebende Oberlichtband, welches ja die Veranlassung für die Wahl der Lösung „versetzte Pultdächer“ ist, nur noch wenig bringt.

Die geänderten Bebauungsvorschriften sehen nun von der Begrenzung auf „maximal 1,0 m“ ab. Darüber hinaus wird wegen der größeren Rechtssicherheit bei der Auslegung was „versetzte Pultdächer“ sind., entsprechend ergänzt, daß als Gegenpult auch vorgestellte Wintergartenrankgerüste, geneigte Balkonüberdachungen und dgl. angesehen werden.

Die vorstehend ausgeführten Überlegungen treffen für das gesamte Baugebiet zu, sodaß der Gemeinderat diese Änderungen der textlichen Festsetzungen auf den gesamten Planbereich bezieht.

c) **Dachneigung**

Um einen breiteren Gestaltungsspielraum bei der Ausbildung der Dachformen zu ermöglichen, wird im Bereich der Reihenhausgrundstücke entlang der Grunemer Straße die zulässige Dachneigung für alle zulässigen Dachformen von jetzt 35 °– 40 ° auf 20 °– 40 ° erhöht. Speziell in Verbindung mit einer gewählten Dachform als „versetzte Pultdächer“ ist eine flachere Dachneigung hilfreich, um nicht zu große, unwirtschaftliche, Dachvolumina zu erzwingen.

Im übrigen Geltungsbereich gelten für Satteldächer die festgesetzten Dachneigungen im Zeichnerischen Teil weiter. Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden auf 20 °– 40 ° geändert.

d) **Garagen**

Das Reihenhausprojekt sieht auch Flachdachgaragen vor. Flachdachgaragen sind jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Für Garagen gilt ebenfalls die im Zeichnerischen Teil festgesetzte Dachneigung. Flachdachgaragen sollen zukünftig zugelassen werden, jedoch nur mit einer dauerhaften Begrünung. Weiterhin wird festgesetzt, daß für die Reihenhausbebauung (Plan-Nr. 1 bis 33) dann Garagen mit funkgesteuerten Garagetoren errichtet werden müssen, wenn der Abstand der Garage zur Erschließungsstraße geringer als 4,50 m ist. Die Garagetore dürfen nicht in den öffentlichen Raum aufschlagen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird diese Festsetzung aufgenommen.

Wegen der geringen Breite des Erschließungsweges ist ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, daß die Zufahrt zu den Garagen / Carports / Stellplätzen anhand der jeweiligen Schleppekurven nachzuweisen sind.

5. **Grünordnungsplan**

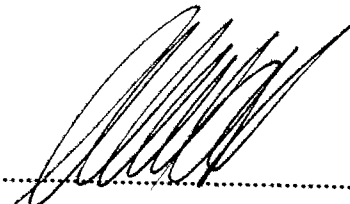
Bei der seinerzeitigen Planaufstellung wurde der Grünordnungsplan in seinen regelnden Teilen zum bindenden Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung gemacht, weitere Planunterlagen des Grünordnungsplanes wurden erläuternd den Bauunterlagen beigelegt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung nimmt der Gemeinderat auf Empfehlung der Gemeindeprüfungsanstalt zum Anlaß, sämtliche Planunterlagen des Grünordnungsplanes zum Satzungsbestandteil zu machen, weil dies nach neuerer Verwaltungserkenntnis die Voraussetzung für die Erhebung und Weitergabe der entsprechenden Kosten an die Grundstückseigentümer bzw. Bauinteressenten ist. Die Grünordnungsplanunterlagen wurden außerdem noch um „den Ausführungsplan und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. W 1616 und die Verteilung des Aufwands für den auf die privaten Bauflächen entfallenden Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme* (Anlage 12) ergänzt.

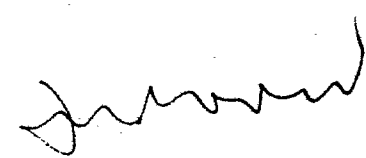
Stadt Staufen, den 27. 10. 99




Graf von Hohenthal, Bürgermeister

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

, den 27.10.1999


Allgayer, freier Architekt und Stadtplaner

Bebauungsplan "Wolfacker"
- 3. Änderung -

Inhalt:

1. Satzung vom 25.6.1997
2. Satzung zur 1. Änderung vom 27.01.1999
3. Satzung zur 2. Änderung vom 27.10.1999
4. Satzung zur 3. Änderung vom 24.10.2001
5. Zeichnerischer Teil
i.d.F. der 3. Änderung Anlage 1
6. Grünordnungsplan (Zeichnerischer Teil) Anlage 2
7. Bebauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen)
- mit textlichen Festsetzungen zum GOP
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 3
8. Funktionsplan
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 4
9. Begründung mit Anhang 1 und 2 Anlage 5
10. Begründung zur 1. Änderung Anlage 5 a
11. Begründung zur 2. Änderung Anlage 5 b
12. Begründung zur 3. Änderung Anlage 5 c
13. Textteil zum GOP
(einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) Anlage 6
14. Übersichtsplan Anlage 7
15. Flächennachweis
i.d.F. der 2. Änderung Anlage 8
16. Schnitt I-I und II - II Anlage 9
17. Variante Kreisverkehr Anlage 10
18. Schallgutachten Ingenieurbüro Rink Anlage 11
19. Ausführungsplan und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme
des Bebauungsplanes auf Fist. Nr. W 1616 und die Verteilung des
Aufwands für den auf die privaten Bauflächen entfallenden Anteil
an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme Anlage 12

Satzung:**Fertigung 1**

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfacker“

Der Gemeinderat hat am 24.10.2001 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
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) in der Fassung vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
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 16.07.1998 (S. 418).

§ 1Gegenstand der Änderung:

Gegenstand der Änderung ist:

der Zeichnerische Teil vom 25.06.1997, i.d.F. der 2. Änderung vom 27.10.1999

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 24.10.2001 wird:

der Zeichnerische Teil durch 2 Deckblätter ergänzt.

§ 3Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt nach der 3. Änderung nunmehr folgende Unterlagen:

A. Bestandteile

- | | | | |
|----|--|------------------------|-------------------|
| 1. | "Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)
i.d.F. der 3. Änderung | vom 25.06.1997,
vom | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | dem "Grünordnungsplan" (M. 1 : 500) | vom März 1997 | Anlage 2, 1 Blatt |

- | | | | |
|----|--|----------------------------------|----------------------|
| 3 | den "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997
vom 27.10.1999 | Anlage 3, Blatt 1-13 |
| 4. | der Textteil zum Grünordnungsplan
(einschließlich Eingriff-Ausgleich-Bilanz) | vom 25.06.1997 | Anlage 6 |
| 5. | der Ausführungsplan und die Beschreibung
der Ausgleichsmaßnahme des Bebau-
ungsplanes auf Flst. Nr. W 1616 und die Ver-
teilung des Aufwands für den auf die privaten
Bauflächen entfallenden Anteil an den
Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme | vom 13.07.1999 | Anlage 12, Blatt 1-6 |

B. Beifügungen

- | | | | |
|-----|---|----------------------------------|-----------------------|
| 1. | der "Funktionsplan" (M. 1:500)
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997
vom 27.10.1999 | Anlage 4, 1 Blatt |
| 2. | "Begründung" mit Anhang 1 und 2 | vom 25.06.1997 | Anlage 5, Blatt 1-12 |
| 3. | „Begründung“ zur 1. Änderung | vom 27.01.1999 | Anlage 5a, Blatt 1-3 |
| 4. | „Begründung“ zur 2. Änderung | vom 27.10.1999 | Anlage 5b, Blatt 1-4 |
| 5. | „Begründung“ zur 3. Änderung | vom 24.10.2001 | Anlage 5 c, 2 Blätter |
| 6. | der "Übersichtsplan"(M. 1:10000) | vom 25.06.1997 | Anlage 7, 1 Blatt |
| 7. | der "Flächennachweis"(M. 1:500)
i.d.F. der 2. Änderung | vom 25.06.1997
vom 27.10.1999 | Anlage 8, 1 Blatt |
| 8. | die "Schnitte I-I und II-II" (M. 1 :200) | vom 25.06.1997 | Anlage 9, 2 Blätter |
| 9. | die Variante Kreisverkehr" | vom 25.06.1997 | Anlage 10, 1 Blatt |
| 10. | das Schallgutachten Ing.-Büro Rink | vom 11.11.1996 | Anlage 11 |

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 24.10.01




Michael Benitz
Bürgermeister

A.) Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.10.2001 überein.

Staufen i.Br., den 11.01.2002


(Michael Benitz)
Bürgermeister



B.) Aktenvermerk über die Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker".

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfacker" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.01.2002 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Staufen i.Br., den 25.01.2002


(Michael Benitz)
Bürgermeister



C.) Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2001
Dieser Beschluss wurde im Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen am 24.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes u. Beschluß zur Offenlage in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2001.
3. Öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.08.2001 bis einschl. 17.09.2001.
4. Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 09.08.2001 (Amts- u. Informationsblatt der Stadt Staufen).
5. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluß in öffentl. Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2001.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.10.2001 ist der Bebauungsplan am 24.01.2002 in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 25.01.2002


(Michael Benitz)
Bürgermeister



Stadt Staufen

Fertigung: 1
Anlage: 5c
Blatt: 1 - 2

Bebauungsplan „Wolfacker“

Begründung zur 3. Änderung

1. Anlaß der Planänderung

Anlaß für die vorliegende 3. Änderung ist u.a. ein Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Plan Nr. 75 (Flst. Nr. 3049).

Dieser Bauantrag weicht von der Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Baufenster ab. Der beschließende Ausschuß für Bausachen, Verkehr und Umwelt hatte für das Bauvorhaben einstimmig das notwendige gemeintliche Einvernehmen erteilt. Es war vorgesehen, die zulässige Anzahl der Wohnungen von 4 auf 6 Wohneinheiten pro Baufenster zu erhöhen.

Nach Auffassung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald ist dafür eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um das Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Daher beschloß der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2001 für dieses Grundstück die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten entsprechend zu ändern. Gleichzeitig soll gemäß Gemeinderatsbeschluß auch für das angrenzende Grundstück Plan Nr. 74 (Flst. Nr. 3050) und für die 4 Grundstücke entlang der Straße „Im Theil“, Plan Nr. 88 bis 92 (Flst. Nr. 3081 – 3084) ebenfalls die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baufenster von 4 auf 6 erhöht werden.

2. Inhalt der Planänderung

Für die in OZ 1 aufgelisteten 6 Baugrundstücke wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Baufenster von 4 auf 6 erhöht.

Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich im Vergleich zu den Baugrundstücken, für die die selbe Nutzungsschablone gilt, um deutlich größere Baugrundstücke (Plan Nr. 74 und 75: 715 und 730 qm und Plan Nr. 88 bis 92: 1.070 bis 1.135 qm) bei denen ebenfalls auch größere Baufenster (12 x 16 m und 12 x 18 m) festgesetzt wurden. Daher ist für diese Grundstücke eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten vertretbar.

Die Baugrundstücke Plan-Nr. 74 und 75 grenzen im Westen an den Geschoßwohnbau (Altenwohnanlage) an. So ist also schon von Westen her eine höhere Verdichtung (baulich und nach der Anzahl der Wohnungen) vorgegeben.

Die Plan-Nummern 88 bis 92 befinden sich im östlichen Bereich des Planungsgebietes, zwischen der Reihenhausbebauung entlang der Grunerer Straße im Süden und des geplanten Kindergartens im Norden bzw. des Geschoßwohnbaues im Nordwesten. Auch hier wird durch angrenzende Bebauung eine höhere Verdichtung vorgegeben.

Die Planänderung wird ebenfalls der aktuellen Nachfrage angepaßt. Große Baugrundstücke mit einer relativ geringen baulichen Nutzbarkeit sind zur Zeit nicht gefragt.

Besonders aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen ist beim Geschoßwohnbau eine bessere Ausnutzung der Grundstücke (Plan-Nr. 88 bis 92) positiv zu sehen.

Die für die maximal zulässigen 6 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken ohne weiteres nachgewiesen werden.

Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (12 Wohneinheiten mehr als der Bebauungsplan bisher zuläßt), wird sich der Verkehr im Planungsgebiet nur unerheblich erhöhen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen „Im Wolfacker“ und „Im Theil“ weisen eine Fahrbahnbreite von 5 m auf und sind somit in der Lage, dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

3. Technik der Planänderung

Die Planänderung erfolgt in Form eines Deckblattverfahrens. Hierbei wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes (Anlage 1) durch 2 Deckblätter ergänzt.

Stadt Staufen, den 24. 10. 01



Benitz
 Michael Benitz
 Bürgermeister

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

, den 24.10.2001

Allgayer
 Allgayerplanung

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Wolfacker" in Staufen

1. Ziel

Die nach Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer gleichartigen Kompensation noch verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind durch gleichwertige Kompensation (= Ersatzmaßnahmen) auszugleichen. Die Planung zur Biotopvernetzung Staufen enthält eine Reihe von aufwertungsbedürftigen Flächen bereit, die zur Kompensation verschiedener Funktionen geeignet sind, die im Gebiet "Wolfacker" erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Die entsprechend am besten geeignete Fläche liegt auf dem Flurstück 1616 der Gemarkung Wettelbrunn im Gewann Moos. Die Fläche liegt im gleichen Naturraum und ist derzeit als Acker genutzt. Die Fläche ist in Gemeindebesitz und wird zur Zeit durch einen Pächter nach dem Flächenstilllegungsprogramm der EU bewirtschaftet. Hierdurch sind bereits gute Voraussetzungen für die Bodenregeneration und für die Ansiedlung landschaftstypischer Tier- und Pflanzenarten gegeben.

2. Beschreibung der Maßnahmen

Das Flurstück 1616 in der Gemarkung Wettelbrunn (Gewann "Moos") ist sowohl vom räumlichen wie auch funktionalen Zusammenhang für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen geeignet. In Umsetzung der Zielvorgabe soll die Ansiedlung von Tierarten wie Grauwammer, Goldammer, Sumpfrohrsänger, Rebhuhn gefördert werden.

Renaturierung des Tunseler Eschbachs:

Der Tunseler Eschbach erfährt eine Umgestaltung, bei der parallel zum bestehenden Lauf ein zweiter Bachlauf entsteht und die so umschlossene Fläche - nach Abtrag des Oberbodens - für Sukzessionsvorgänge zur Verfügung steht. Insbesondere entlang des Ufers werden Röhrichte entstehen. Das durch den Ausbau vorhandene Material wird im westlichen Teil des Flurstücks 1616 angeeckt.

Feldgehölz entlang des Tunseler Eschbachs:

Südlich des Tunseler Eschbachs entsteht ein artenreiches Feldgehölz bzw. Gebüsch, das für die Beschattung des neu entstehenden Seitenarms sorgt. Gleichzeitig dient es der optischen Abschirmung und der Verbesserung des Habitatangebots für gebüschbewohnende Arten.

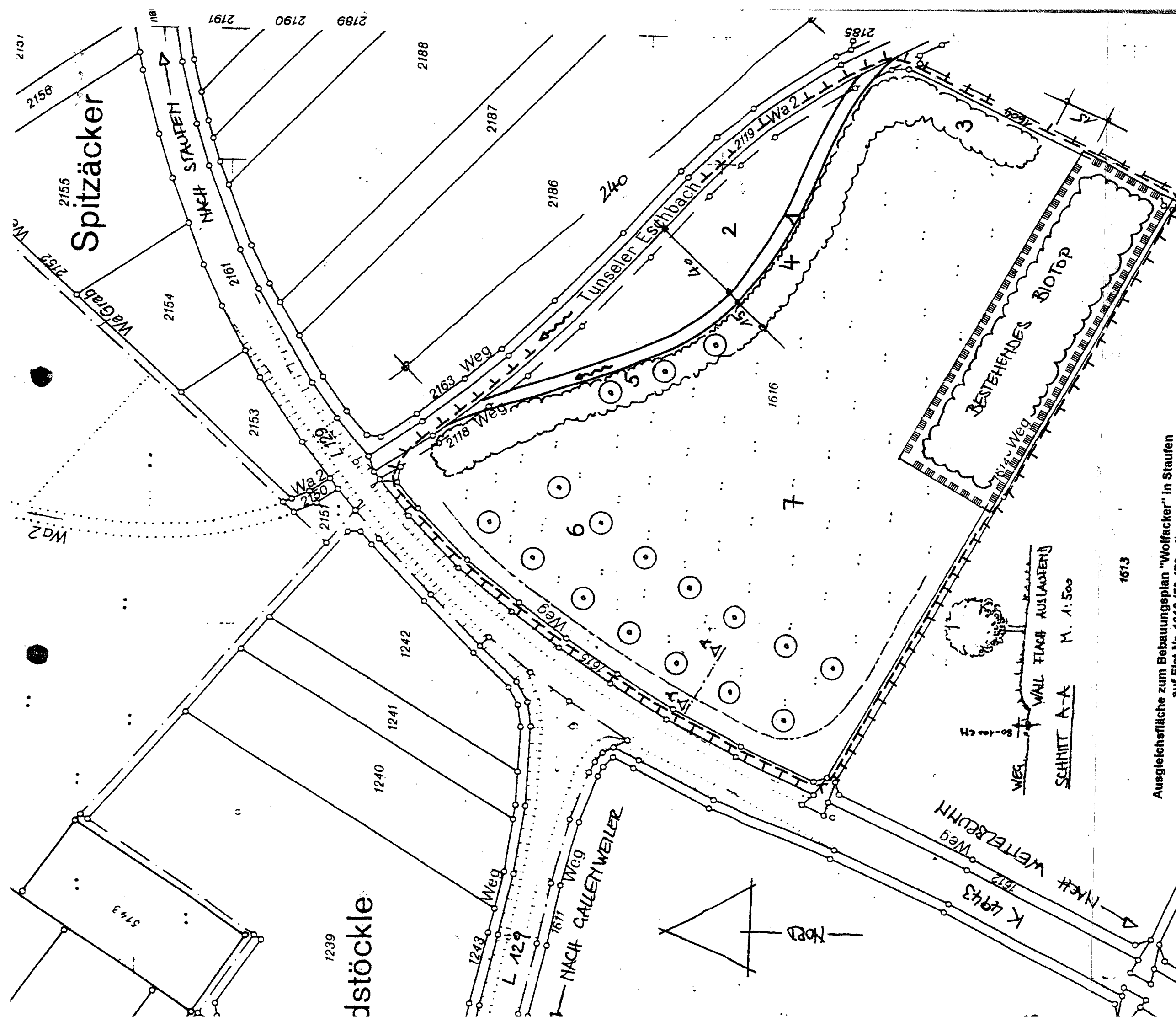
Streuobstwiese:

Im westlichen Bereich des Flurstücks entsteht eine Streuobstwiese, die das Gelände optisch abschirmt und selbst Lebensraumfunktionen übernimmt.

Umwandlung von Acker in Grünland:

Der Acker wird in Grünland umgewandelt. Dazu erfolgt eine Einsaat. In den folgenden Jahren sind zwei Mähtermine zulässig, wobei der erste Mähtermin nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser erfolgt. Sowohl nach Süden zu wie auch im Übergangsbereich zur Gebüschpflanzung im Norden entstehen Saumstreifen mit geringerer Mähfrequenz.

13.07.1999, Bauamt Staufen



**Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Wolfacker" in Staufen
auf Flst.Nr. 1616 (50.470 m²)**

Ausführungsplan

- 1 Ausweitung des Tunseles Eschbaches ca. 240 lfdm.
- 2 Neu entstehende Kiesinsel sporadisch überflutet
- 3 Gehölzsaum entlang des Feldweges Flst.Nr. 1604 ca. 1400 m² (Pflanzenabstand 3x3 m = 150 Sträucher)
- 4 Gehölzsaum entlang der Gewässeraufweitung mit bis zu 20 m großen Freiflächen, ca. 3150 m² (Pflanzenabstand 3x3 m = 250 Sträucher)
- 5 3 *Populus nigra italica*
- 6 14 Obsthochstämme für Streuobstwiese geeignet
- 7 Nach Entfernen/Stilllegen der Entwässerungsdrainagen Feinplanie und Einseed mit Dauerpflanzenmischung

1600

M. 1 : 1500

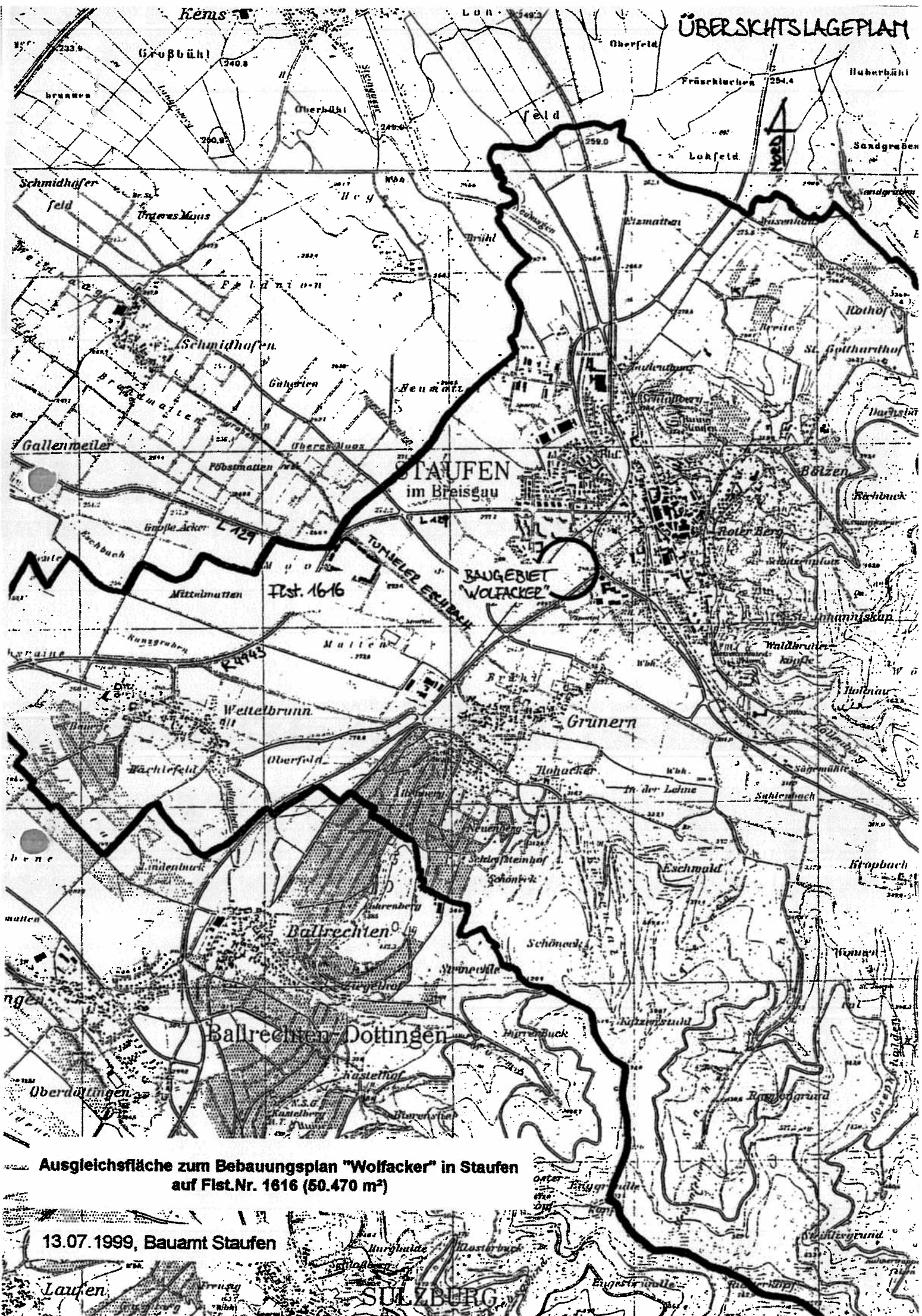
13.07.1999, Bauamt Staufen

2112

P

1601

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



**Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Wolacker" in Staufen
auf Flst.Nr. 1616 (50.470 m²)**

13.07.1999, Bauamt Staufen

SULZBURG

Verteilung des Aufwands für den auf die Privaten Bauflächen entfallenden Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme

Seite 1

Fist. Nr.	Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme
1	2
2077	0,88005%
2982	0,19153%
2983	0,10764%
2984	0,10910%
2985	0,10861%
2986	0,15710%
2987	0,15710%
2988	0,10813%
2989	0,10813%
2990	0,10813%
2991	0,15564%
2991/1	0,13867%
2992	0,10764%
2993	0,10764%
2994	0,10764%
2995	0,17746%
2996	0,16874%
2997	0,10570%
2999	0,10037%
3000	0,11007%
3001	0,21044%
3003	0,26668%
3004	0,25213%
3005	0,23129%
3006	0,23177%
3008	0,23322%
3009	0,23419%
3010	0,12413%

Übertrag 1: 5,09894%

Fist. Nr.	Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme
1	2
Übertrag 1:	5,09894%
3010/1	0,12413%
3011	0,24923%
3012	0,25068%
3013	0,21528%
3014	0,23322%
3015	0,24777%
3016	0,14498%
3016/1	0,12364%
3018	0,25407%
3019	0,26183%
3020	0,17552%
3021	0,16825%
3022	0,29092%
3023	0,39469%
3024	0,30984%
3025	0,24341%
3026	0,11782%
3026/1	0,15322%
3027	0,26135%
3028	0,13431%
3028/1	0,11637%
3030	0,29141%
3031	0,20219%
3032	0,23032%
3033	0,26571%
3034	0,36463%
3035	0,31129%

Übertrag 2: 11,235037%

Verteilung des Aufwands für den auf die Privaten Bauflächen entfallenden Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme

Seite 2

Fist. Nr.	Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme
1	2
Übertrag 2:	11,23504%
3040	0,28365%
3041	0,29626%
3042	0,28899%
3043	0,26377%
3044	0,25407%
3045	0,50039%
3046	3,66856%
3047	1,86774%
3048	1,59281%
3049	0,35493%
3050	0,34523%
3053	0,30208%
3054	0,12655%
3055	0,11734%
3056	0,16292%
3058	0,16001%
3059	0,11443%
3060	0,11346%
3061	0,11298%
3062	0,24826%
3063	0,11104%
3064	0,10861%
3065	0,10328%
3066	0,20607%
3068	0,26038%

Übertrag 3: 23,19884%

Fist. Nr.	Anteil an den Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme
1	2
Übertrag 3 :	23,19884%
3069	0,13480%
3069/1	0,14013%
3070	0,29771%
3071	0,24486%
3072	0,24680%
3073	0,21965%
3075	0,30159%
3076	0,48148%
3077	0,37966%
3078	0,25020%
3079	0,26911%
3080	0,26571%
3081	0,50669%
3082	0,51785%
3083	0,53821%
3084	0,54258%
3087	0,36414%
SUMME:	28,90000%

**Erhebung der Kostenerstattungsbeträge
nach §§ 135 a - c des Baugesetzbuchs
für die Ausgleichsmaßnahme auf
Grundstück Flurstück Nr. W 1616**

Nach den Untersuchungen im Grünordnungsplan ist es nicht möglich, den bei der Verwirklichung des Bebauungsplans "Wolfacker" entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang durch Maßnahmen im Baugebiet selbst auszugleichen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird daher festgelegt, den erforderlichen Restausgleich durch Aufwertung einer Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flurstück Nr. W 1616 vorzunehmen.

Nach den im Grünordnungsplan enthaltenen Berechnungen entfallen auf die einzelnen Verursacher des Eingriffs folgende Anteile:

1. Auf die Verkehrsflächen	69,90%
2. Auf die privaten Bauflächen und deren Bebauung:	28,90%
3. Auf die Gemeinbedarfsflächen und deren Bebauung:	<u>1,20%</u>
Zusammen:	<u>100,00%</u>

Die durch die Maßnahmen auf dem Grundstück Flurstück Nr. W 1616 entstehenden Kosten sind den Verursachern aufgrund dieser Anteile zuzurechnen.

Der auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfallende Kostenanteil wird im Rahmen des Erschließungsbeitrags nach dem Baugesetzbuch abgerechnet.

Der auf die Gemeinbedarfsflächen entfallende Anteil ist diesen Flächen selbst zuzurechnen und wird nicht weiter verrechnet.

Der auf die privaten Bauflächen und deren Bebauung entfallende Anteil schließlich ist nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Staufen "über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c des Baugesetzbuchs" vom 28. April 1999 auf die einzelnen Baugrundstücke aufzuteilen.

Nach § 4 der Satzung erfolgt die Verteilung nach der "zulässigen Grundfläche" der einzelnen Flurstücke.

Die "zulässige Grundfläche" ergibt sich als Wert des Produkts Grundstücksfläche X Grundflächenzahl lt. Bebauungsplan .

Der Bebauungsplan "Wolfacker" setzt für alle Baugrundstücke eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 fest.

Die Verteilung des Kostenanteils von 28,9 v.H. der Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme auf die einzelnen Baugrundstücke führt zu folgendem Ergebnis: