

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3	Lage des Plangebiets	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
2	VERFAHREN	7
2.1	Verfahrensablauf.....	7
2.2	Beschleunigtes Verfahren	8
3	KLIMANEUTRALE KOMMUNE	9
4	PLANUNGSINHALTE	10
4.1	Überlagerung durch bestehende Bebauungspläne	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Bauweise	13
4.6	Abstandsflächen	13
4.7	Garagen, Tiefgaragen und KFZ-Stellplätze	14
4.8	Nebenanlagen	14
4.9	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung.....	14
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.11	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	15
4.12	Baumerhalt	15
4.13	Schallschutz.....	15
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
5.1	Dächer von Hauptgebäuden	17
5.2	Fassadengestaltung.....	17
5.3	Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports	18
5.4	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	18
5.5	Stellplatzverpflichtung	19
6	UMWELTBELANGE	19
6.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	19
6.2	Betrachtung der Schutzgüter	19
6.3	Altlasten	20

7	VERKEHR	20
	7.1 Verkehrliche Anbindung	20
8	IMMISSIONSSCHUTZ	20
9	VER- UND ENTSORGUNG	20
	9.1 Schmutzwasser	20
	9.2 Wasserversorgung	20
10	BODENORDNUNG	20
11	KOSTEN	21
12	STÄDTEBAULICHE DATEN	21
	12.1 Flächengrößen	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Falkenstein“ wurde am 25.05.1970 als Satzung beschlossen und trat am 08.06.1970 in Kraft. Dieser Plan wurde inzwischen fünfmal geändert, wobei die letzte (5.) Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1993 datiert. Darüber hinaus wurde für die damaligen Grundstücke Flst. Nrn. 2074 (teilweise), 2746, 2748 und 2749 ein eigenständiger Bebauungsplan mit dem Titel „Schwarzwaldstraße“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte am 25.09.2019.

Das Gebiet ist vollständig aufgesiedelt und liegt im bebauten Innenbereich von Staufen südlich der Wettelbrunner Straße (L123), welche zugleich die Haupteinfahrtsstraße bildet. Es weist ein großes Standortpotenzial auf, da die Stadtmitte von Staufen i.Br. fußläufig gut zu erreichen ist und darüber hinaus kurze Wege zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Einkaufsmärkte und zu Naherholungsgebieten bestehen.

Die Falkensteinsiedlung ist ein besonderes Zeugnis der Stadtplanung bzw. Architektur der 70er Jahre und hat in seiner historischen Gestaltung für die Stadt Staufen i. Br. eine hohe städtebauliche Bedeutung. Hierbei ist der Erhalt dieses Erscheinungsbildes von großem öffentlichem Interesse. Im Zusammenhang mit einer konkreten Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Gebäudes ist deutlich geworden, dass eine solche Veränderung den Zielen der Stadt Staufen widersprechen würde.

Hinzu kommt, dass sich in den letzten Jahren die städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere im Hinblick auf die Verwendung von regenerativen Energieformen geändert haben. Zudem ist beabsichtigt die aktuelle Planung insbesondere im Hinblick auf Freiflächen und Stellplatzflächen der heutigen Bestandssituation anzupassen. Hierzu zählt auch die Überprüfung der Lärmsituation, hervorgerufen durch die an das Plangebiet vorbeiführende Wettelbrunner Straße (L 123).

Zusammenfassend ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit der Planaufstellung aus dem Bedürfnis der Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit, die der bisherige Bebauungsplan in der jetzigen Form nur noch begrenzt gewährleisten kann.

Hieraus ergeben sich folgende Einzelziele:

- Regelung der einzelnen Gebäudehöhen über NHN im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse
- Präzise Festsetzung der überbaubaren Grundfläche für jedes Baufenster und der Zahl der Vollgeschosse
- Erhalt bzw. Sicherung von Wohnraum innerhalb der bisherigen Struktur bzw. Dichte
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien insbesondere im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Gebietes
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen

- Beachtung der Lärmemissionen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die geplante (Teil-)Neufassung des Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.2 dieser Begründung.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Falkenstein“ lässt sich baulich-räumlich in zwei wesentliche Teilbereiche gliedern: Bei dem westlichen Teilbereich handelt es sich um die eigentliche Falkensteinsiedlung aus den 70er Jahren mit der typischen wabenförmigen Baustruktur. Der östliche Teilbereich ist geprägt durch individuellem Geschosswohnungsbau. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde für das Grundstück Flst. Nr. 2747 der bestehende Bebauungsplan geändert und für die Grundstücke Flst. Nrn. 2746 und 2749 ein Bebauungsplan mit dem Titel „Schwarzwaldstraße“ aufgestellt. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans für die Überplanung des übrigen Bereiches (Grundstücke Flst. Nrn. 2074 und 2074/1) ist zeitnah vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Falkenstein“ daher nur für den westlichen Teilbereich neu gefasst und auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt werden.



Bestehender Bebauungsplan „Falkenstein“ mit der aktuellen Abgrenzung der geplanten (Teil-)Neufassung (rot gestrichelt) ohne Maßstab

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Falkenstein (Neufassung)“ mit einer Größe von ca. 5,26 ha liegt im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. und wird begrenzt:

- im Norden durch die „Wettelbrunner Straße“ (Teil) mit angrenzenden Wege- und Straßengrundstücken („Belchenring“ und „Im Rundacker“)
- im Osten durch die „Wettelbrunner Straße“ (Teil) sowie „Schwarzwaldstraße“ mit angrenzendem Straßengrundstück („Schwarzwaldstraße“) und bebauten Grundstücken (Teile)
- im Südosten durch ein unbebautes Grundstück (Teil) Grünzug
- im Süden durch ein unbebautes Grundstück (Teil) Grünfläche mit Bolzplatz, durch ein bebautes Grundstück (Teil) und ein Wegegrundstück bzw. der Straße „Im Falkenstein“ (Teil) sowie im
- Westen durch die Straße „Im Falkenstein“ (Teil), einem Wegegrundstück (Teil) und der „Wettelbrunner Straße“ (Teil)

Die genaue Abgrenzung ist folgendem Lageplan zu entnehmen.



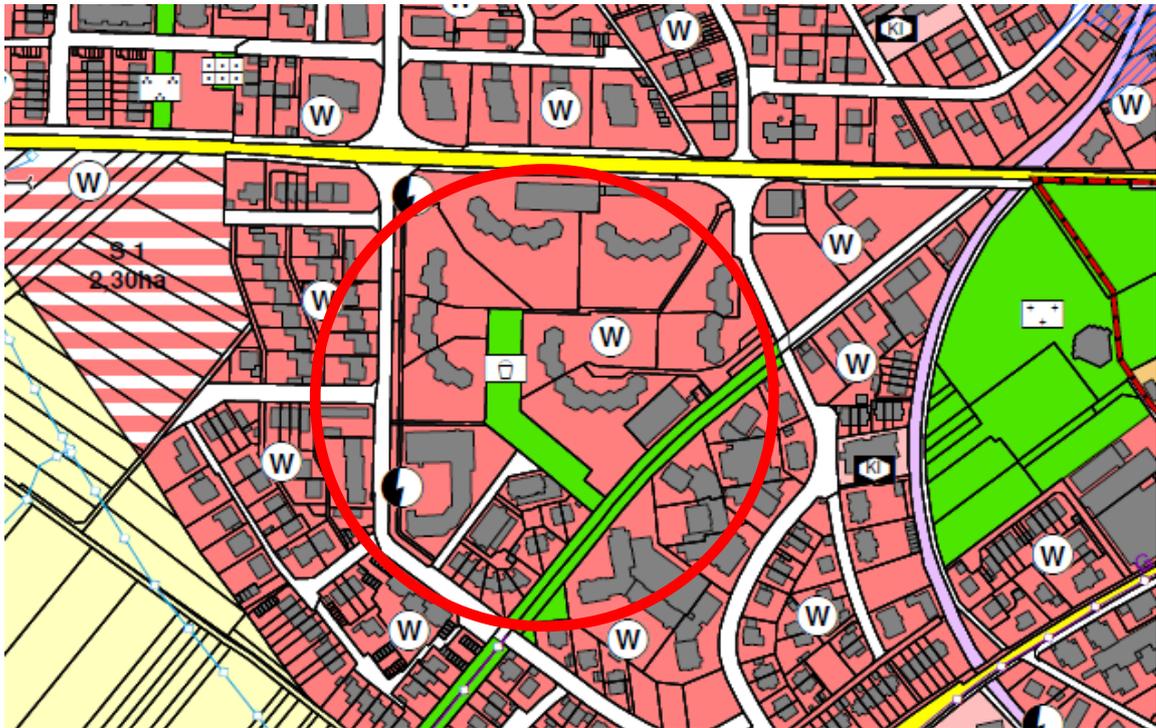
1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. – Münsertal in der genehmigten Fassung vom 19.01.1999 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Wohnen dargestellt. In der aktuellen Fortschreibung des FNP mit Feststellungsbeschluss vom 12.12.2023 ist der maßgebende Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Insofern ist die vorliegende (Teil-)Neufassung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Damit wird auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Staufen i.Br. entsprechend Rechnung getragen.



Ausschnitt wirksamer FNP mit Geltungsbereich ohne Maßstab



Ausschnitt des in Fortschreibung befindlichen FNP mit Geltungsbereich ohne Maßstab

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensablauf

- | | |
|------------|---|
| 31.03.2021 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Falkenstein (Neufassung)“ gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB. |
| 31.03.2021 | In gleicher Sitzung beschließt Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. |
| 27.07.2022 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB. |

19.09.2022 bis 21.10.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
19.09.2022 bis 21.10.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
22.02.2023	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund einer inhaltlichen Änderung eine erneute (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
14.08.2023 bis 17.09.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB.
14.08.2023 bis 17.09.2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB.
25.09.2024	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der erneuten (2.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute (3.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten (3.) Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten (3.) Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB.
___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der erneuten (3.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein (Neufassung)“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Seit der Änderung im Jahr 2007 ermöglicht das Baugesetzbuch die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an. Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen. Hierbei ist die Größe der zulässigen Grundfläche maßgebend. In diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Das bereits bebaute Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs von Staufen i.Br. und ist im Norden, Osten, Süden und Westen durch bestehende Wohngebiete umgeben.

Nach aktueller Planung beträgt die überbaubare Fläche (Reines Wohngebiets WR) „Falkenstein (Neufassung)“ insgesamt 42.868 m² brutto. In Bezug auf die einzelnen Baufenster ergibt sich nach durchgeführter Berechnung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 4.995 m². Damit liegt diese weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sogenannte Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinen Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Nach Prüfung sind weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen, nicht bekannt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) liegen aufgrund der Struktur und der Lage im bebauten Innenbereich nicht vor.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da aus o.g. Gründen die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. D.h., dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann. Daher wird als erster Beteiligungsschritt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a durchgeführt.

3 KLIMANEUTRALE KOMMUNE

Bereits im Jahr 2010 hat die Stadt Staufen i.Br. erfolgreich an dem Landeswettbewerb „Klimaneutrale Kommune“ mit dem Ziel teilgenommen, bis 2050 klimaneutral zu sein. Durch die in Baden-Württemberg am 1. Mai 2022 in Kraft getretene Solarpflicht für alle Neubauten, welche zum 01. Januar 2023 auch für Dachsanierungen gilt, wird diesem Ziel entsprechend Rechnung getragen.

Des Weiteren soll die private und öffentliche Beleuchtung mit stromkostensparenden LED-Leuchten erfolgen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen.

Im Bereich Verkehr soll insbesondere der ÖPNV gefördert werden. Hier wäre es wünschenswert im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Rundacker II“ eine Buslinie mit Haltestelle im Bereich des Plangebiets in Richtung Innenstadt einzurichten. Zudem ist mit der Realisierung des Plangebiets der existierende und bewährte Anrufsammeltaxi-Service zu erweitern und das Car-Sharing Modell mit entsprechenden Haltestellen im Plangebiet auszubauen.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Überlagerung durch bestehende Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan wird im Westen und Süden durch den angrenzenden Bebauungsplan „Falkenstein II“ in zwei Teilbereichen und im Südosten durch den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nrn. 2746 und 2749 überlagert. Zudem wurde für das Grundstück Flst. Nr. 2747 der Ursprungsbebauungsplan in einem sogenannten Deckblattverfahren geändert. Darüber hinaus ist zeitnah geplant, für die Grundstücke Flst. Nrn. 2074 und 2074/1 einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen, da auf diesen Grundstücken zusätzlich kostengünstiger Wohnraum entstehen soll. Damit wird der Ursprungsbebauungsplan „Falkenstein“ durch die vorliegende (Teil-) Neufassung sowie durch die bestehenden und zukünftigen Bebauungspläne mit Ausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 2747 vollständig überlagert. Dies wird bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden Teil-Neufassung entsprechend berücksichtigt.



Bestehender Bebauungsplan „Falkenstein“ mit Überlagerungsbereichen (ohne Maßstab)

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) soll auch für den Bereich der Neufassung gelten. D.h., dass alle die in § 3 BauNVO (Reine Wohngebiete) allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet zulässig sein sollen. Damit wird der bestehende Gebietscharakter als Wohngebiet gesichert und mögliche Nutzungskonflikte durch andere Nutzungen vermieden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Allgemeines

Die Stadt Staufen i.Br. legt im Sinne des öffentlichen Interesses und im Interesse des Denkmalschutzes ein großes Augenmerk darauf, dass die für die Siedlung „Falkenstein“ typische Wabenstruktur auch in Zukunft erhalten und ablesbar bleiben. Neben der Wabenstruktur als Grundriss ist vor allem auch die Höhenstaffelung sowohl innerhalb der einzelnen Gebäude als auch in der Gesamtheit kennzeichnend und daher prägend. Insbesondere greift die Silhouette der Falkensteinsiedlung städtebaulich die Struktur der Burgruine auf dem Schlossberg auf. Die Stadt Staufen i.Br. verkennt dabei nicht, dass dadurch einzelne Eigentümerinteressen eingeschränkt werden könnten. Dies heißt aber nicht, dass z.B. eine bedarfsgerechte Modernisierung, welche die Bedürfnisse insbesondere alter und behinderter Menschen berücksichtigt, möglich ist. Hierzu werden insbesondere für das Grundstück Flst. Nr. 2744 im Sinne der Gleichbehandlung, über den Bestand hinaus, weitergehende Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist daher, das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen gemäß dem baulichen Bestand präzise festzusetzen.

4.3.2 Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse

Im bestehenden Bebauungsplan „Falkenstein“ sind im Zusammenhang mit den einzelnen Baufenstern als Maß der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) lediglich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. D.h., dass nach dieser Festsetzung eine Aufstockung der einzelnen Gebäude durch ein weiteres Nicht-Vollgeschoss grundsätzlich zulässig bzw. möglich ist.

Um die typische städtebauliche Eigenart dieser schützenswerten Siedlung in Bezug auf die einzelnen Gebäudehöhen zu erhalten bzw. zu sichern, werden nun für die einzelnen Baufenster (Gebäude bzw. Gebäudeteile) neben der verpflichtenden Zahl der Vollgeschosse zusätzlich die Gebäudehöhen verpflichtend über NHN festgesetzt. Eine Abweichung -vertikal gemessen- von plus/minus 0,5 m ist hierbei zulässig.

Die typischen meist eingeschossigen Aufbauten, welche in Form von Treppenhäusern der internen Erschließung der einzelnen Wohnungen dienen, werden entsprechend abgegrenzt (Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung) und durch eine eigene maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt, welche ebenfalls dem Bestand entsprechen. Dieser Aufbau soll im Sinne der Quergerechtigkeit auch für das bestehende Gebäude bzw. den Gebäudeteil auf dem Grundstück Flst. Nr. 2744 z.B. für eine Aufzugsüberfahrt im Sinne einer bedarfsgerechten Modernisierung ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Zone in der Planzeichnung mit einer maximalen Höhe über NN festgesetzt.

4.3.3 Zulässige Grundfläche

Im Zusammenhang mit der individuellen Festsetzung der Grundflächenzahl, welche für jedes Baufenster im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße festgesetzt werden, wird es zudem notwendig, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auch für jedes einzelne Grundstück festzusetzen. Dieser Grundflächenzahl lässt jeweils ein kleiner Spielraum ggf. für weitere bauliche Maßnahmen zu.

Neben diesen (Bau-)Grundstücken wurden Grundstücke mit jeweils einer eigenen Flurstücksnummer gebildet, welche heute für Stellplatzanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Versorgungsanlagen dienen. Für diese Grundstücke wird klarstellend festgesetzt, dass eine Versiegelung bis zu einer Grundfläche von 1,0 zulässig ist.

Diese Ausnutzungen entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation und erscheinen insbesondere in diesem Gebietsbereich auch vor dem Hintergrund angemessen, da die charakteristischen Grünbereiche gesichert werden sollen. Damit ist zudem sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen) werden die durch Hauptgebäude überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Bestandssituation präzise festgelegt.

Als überbaubare Flächen wurden im Ursprungsbebauungsplan um die einzelnen Gebäude großzügige Baufenster festgesetzt, welche jedoch die für das Quartier typische und erhaltenswerte Wabenform nicht abbilden. D.h., dass nach diesen Festsetzungen Erweiterungen bzw. Neubauten möglich sind, welche die homogene und schützenswerte Gesamtstruktur bzw. das Gesamtbild massiv beeinträchtigen und dadurch verunstalten würden, so dass die einheitliche und für das Gebiet einzigartige Wabenstruktur verloren gehen würde.

Vor diesem Hintergrund werden für jedes einzelne Gebäude eine Baulinie (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt, welches sich sehr eng am Bestand orientiert. Bei diesen Baulinien kann ein Zurücktreten von Gebäuden und ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis maximal 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Im Übrigen bleibt § 23 (2) S. 2 BauNVO unberührt. Der Stadt Staufen i.Br. ist bewusst, dass durch die Festsetzung von Baulinien gegenüber der bisherigen Festsetzung von Baugrenzen die Bebaubarkeit und damit einzelne Eigentümerinteressen eingeschränkt werden können. Es liegen jedoch gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange vor, die für eine Einschränkung des bestehenden Baurechts sprechen. Durch die Festsetzung von Baulinien sollen, die für die damalige Zeit typischen Wabenstrukturen erhalten und das Quartier in seiner Eigenart ablesbar bleiben. Die Einschränkung des bestehenden Baurechts ist auch verhältnismäßig. Die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke wird nicht vollständig entzogen, sondern lediglich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht auf ein Maß reduziert, das auch mit Blick auf die Orientierungswerte des § 17 BauNVO angemessen ist.

Da die bestehenden Eingangsüberdachungen von der jeweiligen Außenwand vortreten, werden für diese Bereiche bzw. zu deren Sicherung neben den Baulinien für Hauptgebäude spezifische, überbaubare Flächen (Baufenster) mit der Kennzeichnung EÜ festgesetzt. Mit dieser Regelung soll eine gewünschte Flexibilität bei der Anordnung von Eingangsüberdachungen gewährleistet werden.

Ergänzend hierzu wird, bezogen auf das jeweilige Grundstück, eine individuelle, maximale Grundflächenzahl festgesetzt, welche die einzelnen Baufenster abbildet.

Auf eine Geschossflächenzahl kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Kubatur durch die verpflichtende Zahl der Vollgeschosse, der jeweiligen Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl ausreichend definiert ist.

Diese Kennziffern berücksichtigen damit auch die Sicherung der bestehenden und begrünter Freiflächenanteile.

4.5 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise bildet ebenfalls den Bestand ab. D.h., dass die vollzogenen Grundstücksteilungen bei der Bauweise in der Gestalt berücksichtigt werden, dass z.B. bei Abriss eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles dieses genauso wieder errichtet werden muss.

Vor diesem Hintergrund wird im Zusammenhang mit den überbaubaren Flächen, für alle Gebäude im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese wird wie folgt differenziert:

Abweichende Bauweise a1 (Grundstücke Flst. Nrn. 2729 und 2730)

Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Abweichende Bauweise a2 (Grundstücke Flst. Nrn. 2728/2, 2728/3, 2736, 2737, 2742 und 2744)

Bei dieser Bauweise ist verpflichtend eine einseitige Grenzbebauung und insgesamt eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

Abweichende Bauweise a3 (Grundstück Flst. Nr. 2728/1)

Bei dieser Bauweise ist verpflichtend eine zweiseitige Grenzbebauung und insgesamt eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

4.6 Abstandsflächen

Vorliegend handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, welches in seiner typischen Baustruktur im Sinne des öffentlichen Interesses geschützt bzw. erhalten werden soll. Durch die wabenartige Struktur der einzelnen Gebäude können Überschneidungen der erforderlichen Abstandsflächen entstehen. Dies ist dann der Fall, wenn die Außenwände in einem Winkel von weniger als 75° zueinanderstehen oder aber entgegen von § 5 Abs. 2 Satz 1 LBO nicht auf dem eigenen Grundstück liegen.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 LBO sind jedoch geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn 1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder 2. die Belichtung sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet, nachbarschaftliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden und Gründe des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen. Im Ergebnis ist weder dargetan noch erkennbar, dass diesen Anforderungen innerhalb der Baulinien nicht genügt werden kann.

4.7 Garagen, Tiefgaragen und KFZ-Stellplätze

Die Anordnung von Garagen, Tiefgaragen und offenen, nicht überdachten Stellplätzen leitet sich aus den bisherigen Regelungen des Ursprungsbebauungsplans und dem Bestand ab. Entsprechend werden Garagen-, Tiefgaragen- und Stellplatzzonen (ST, GA, TGA) festgesetzt. Diese sind so angeordnet, dass die parkartig gestalteten Grünbereiche zwischen den einzelnen Gebäuden erhalten bleiben, welche für das Gesamtgebiet eine prägende Wirkung entfalten sind und dem Aufenthalt seiner Bewohner dienen. Nicht zuletzt sprechen klimatische Aspekte für den Schutz dieser Grünflächen.

4.8 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen wie Nebengebäude werden im Plangebiet spezifische Regelungen getroffen. So sind Nebengebäude nur in den speziell festgesetzten Zonen im Zusammenhang mit den bestehenden Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenzonen zulässig. Durch diese Festsetzung wird zum einen gewährleistet, dass für Nebengebäude (z.B. für Fahrräder und Müll) ausreichend Spielraum bei deren Anordnung ermöglicht wird. Zum anderen sollen die charakteristischen, baumbestandenen Freiräume zwischen den Gebäuden erhalten werden.

Nebenanlagen wie Wasserbecken (Pools) werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese die gemeinschaftlichen und parkartig gestalteten Freiräume negativ beeinträchtigen würden.

4.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet wird über die öffentlichen Straßen „Im Falkenstein“ im Westen und „Schwarzwaldstraße“ verkehrlich erschlossen. Diese Straßen zweigen jeweils von der übergeordneten „Wettelbrunner Straße“ (L 129) nach Süden hin ab.

Da die „Wettelbrunner Straße“ eine übergeordnete Straße darstellt, sind entsprechende Sichtflächen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb dieser Sichtfelder generell zulässig; Sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind daher unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als wirkungsvolle Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Förderung des Kleinklimas und des Artenschutzes sind im Plangebiet die Dächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 75% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- erfolgen.

Zum Schutz des Grundwassers werden verschiedene Regelungen erlassen. So sind KFZ-Stellplatzflächen grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

(z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen, sofern diese nicht auf Tiefgaragen errichtet werden.

Im Plangebiet ist, wie im benachbarten Baugebiet „Rundacker“, mit einem relativ hoch anstehenden Grundwasserstand zu rechnen. D.h., dass in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen grundsätzlich wasserdicht als sogenannte „weiße Wanne“ auszuführen sind.

Kupfer-, Zink- und bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist. Durch diese Festsetzung wird dem Boden- und Grundwasserschutz entsprechend Rechnung getragen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen ist im Plangebiet nur die Verwendung einer UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung zulässig.

Aus gleichen Gründen wie bei Hauptdächern sind auch die Dächer von Tiefgaragen, welche sich außerhalb von Gebäuden befinden, extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Wege- und Stellplatzflächen auf Tiefgaragen, welche eine andere Befestigung erfordern.

4.11 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Entlang der bestehenden Erschließungsstraßen sind öffentliche Gehwege vorhanden, welche fußläufige Verbindungen zur Innenstadt und den südlichen Wohngebieten herstellen. Im Nordwesten des Plangebiets bzw. der Straßeneinmündung „Im Falkenstein“ sind diese jedoch nicht miteinander verbunden, so dass das private Grundstück Flst. Nr. 2729 in Anspruch genommen werden muss. Um diese Verbindung nun planungsrechtlich zu sichern, wird ein entsprechendes Gehrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 2729 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.12 Baumerhalt

Im Plangebiet und im öffentlichen Straßenraum sind eine Vielzahl von Bäumen vorhanden, welche neben gestalterischen Aspekten (parkartige Durchgrünung) einen hohen Stellenwert hinsichtlich des Artenschutzes und der Ökologie besitzen. Gerade in den Sommermonaten wird das Kleinklima im Plangebiet dadurch positiv beeinflusst. Aus diesen Gründen werden alle erhaltenswerten Bäume durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Ist einer dieser Bäume abgängig, so ist an dessen oder an einer anderen geeigneten Stelle, ein gleichartiger Baum nachzupflanzen.

4.13 Schallschutz

Allgemeines

Das Plangebiet liegt entlang der Wettelbrunner Straße (L 129) bzw. im Einwirkungsbereich der Ortsumfahrung Staufen und der Münstertalbahn. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Bolzplatz. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Lärmsituation im Hinblick auf das Plangebiet zu prüfen. Hierzu wurde eine

Prognose zur Beurteilung der Verkehrs- und Sportlärmeinwirkung durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim erstellt.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm kommen ausschließlich Maßnahmen für die im Plangebiet liegende Teilstrecke der „Wettelbrunner Straße“ (L 129) in Frage. Eine mögliche Schallschutzmaßnahme stellt die Errichtung eines Schallschirms (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) am südlichen Rand der „Wettelbrunner Straße“ zwischen der „Schwarzwaldstraße“ und der Straße „Im Falkenstein“ dar. Da sich ein aktiver Schallschirm in Form einer Lärmschutzwand auf die bereits durch bestehende Bebauung geprägte Stadteinfahrt von Süden straßen- bzw. stadträumlich negativ auswirken würde, soll auf diese verzichtet werden. Stattdessen wird im Zusammenhang mit der im 2. Bauabschnitt befindlichen Umgehungsstraße als lärmindernde Maßnahme eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zukünftig als sinnvoll erachtet.

Darüber hinaus ist ein lärmreduzierender Fahrbahnbelag auf der Wettelbrunner Straße denkbar. Durch diese beiden „aktiven“ Schallschutzmaßnahmen werden im günstigsten Fall jeweils Pegelminderungen von etwas mehr als 2 dB(A) erzielt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Als in Frage kommende passive Schallschutzmaßnahmen, ist durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung sicherzustellen, dass der (bei geschlossenen Fenstern) ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Da im vorliegenden Fall die Differenzierung der Beurteilungspegel „tags“ und „nachts“ weniger als 10 dB(A) beträgt ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel „nachts“ und einem Zuschlag von 10 dB(A). Diese zu Schutz des Nachtschlafes bestimmten, maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der entsprechenden Gebäudelärmkarte (siehe Anlage 14 der Lärmprognose) wiederum für das jeweils ungünstigste Geschoss je Einwirkungsort (höchste maßgeblicher Außenlärmpegel je Fassadenpunkt) grafisch dargestellt.

Für schutzbedürftige Räume, welche nicht überwiegend dem Nachtschlaf dienen, sind die auf der Grundlage der Gesamt-Verkehrslärmeinwirkung „tags“ ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Anlage 15 der Lärmprognose) wiederum fassadenweise für das jeweils ungünstigste Geschoss grafisch dargestellt.

Ergebnisse/Zusammenfassung

Bolzplatz

Die Nutzung des Bolzplatzes durch Jugendliche und Erwachsene, welcher außerhalb des Plangebiets liegt, verursacht eine erhebliche Überschreitung des Immissionsrichtwerts „tags“ außerhalb der Ruhezeiten gemäß der Sportanlagenschutzverordnung. Da gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aber *„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnliche Einrichtungen wie z.B. Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen*

„Umwelteinwirkungen“ darstellen und deshalb bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen keine Immissionsrichtwerte herangezogen werden dürfen, wird empfohlen, die Nutzung des Bolzplatzes nur für Kinder unter 14 Jahre zu erlauben.

Die Benutzung der Sportanlage (Bolzplatz) wurde durch die Stadt Staufen i.Br. inzwischen eingeschränkt. Diese darf nur für Kinder bis 14 Jahren zu folgenden Zeiten benutzt werden: 01. Mai bis 30. September von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie vom, 01. Oktober bis 30. April von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis spätestens 18.00 Uhr.

Schienen- und Straßenverkehrslärmeinwirkung

Die Schienen- und Verkehrslärmeinwirkung auf die im Plangebiet bestehende Bebauung wurde prognostiziert und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 [4] und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung [6] beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass die für „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. „Reine Wohngebiete“ maßgebenden Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte zum Teil erheblich überschritten werden.

D.h., dass passive Schallschutzmaßnahmen an den maßgebenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen notwendig werden, um den ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von außenbauteilen dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den maßgebenden Anlagen zur gutachterlichen Stellungnahme entsprechend dargestellt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer von Hauptgebäuden

Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden entspricht dem Bestand. Als Dachform sind daher nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 5° zulässig. Diese sind, bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche, mindestens 75% extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Neben gestalterischen und klimatischen Aspekten erfolgt die Begrünung auch, da die Dächer der einzelnen Gebäude vom nahe gelegenen Schloßberg gut einsehbar sind.

Bereits im Jahr 2010 hat die Stadt Staufen i.Br. erfolgreich an dem Landeswettbewerb „Klimaneutrale Kommune“ mit dem Ziel teilgenommen, bis 2050 klimaneutral zu sein. Durch die am 1. Mai 2022 in Kraft getretene Solarpflicht für alle Neubauten, welche zum 01. Januar 2023 auch für Dachsanierungen gilt, wird diesem Ziel entsprechend Rechnung getragen. Grundsätzlich sind diese Anlagen im Plangebiet auf allen Dächern von Hauptgebäuden zulässig. Voraussetzung ist, dass diese die tatsächliche Gebäudehöhe jedoch nur um max. 1,50 m überschreiten dürfen und einen Abstand -horizontal gemessen- von mindestens 1,0 m von der jeweiligen Gebäudeaußenkante aufweisen müssen.

5.2 Fassadengestaltung

Neben der Gestaltung der Dächer besteht aufgrund der bau- und stadtgeschichtlichen Bedeutung der Wohnanlage am Erhalt des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage höchstes Interesse. Daher sollen Veränderungen an der Fassade (Farbe,

Material) mit der Stadt abgestimmt werden. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.



Foto mit typischer Fassadengestaltung

5.3 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern und gleichzeitig klimatische Vorteile zu nutzen, sind Nebengebäude und Garagen entsprechend den gestalterischen Vorgaben zur Dacheindeckung der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 5° bezogen auf die Gesamtfläche mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss hierbei mindestens 8 cm betragen.

5.4 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die positive grüngestalterische Gesamtwirkung des Gesamtareals soll auch weiterhin erhalten bleiben. Deshalb wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

In diesem Zusammenhang wird auch auf § 21a LNatSchG verwiesen. D.h., dass Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Des Weiteren sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

5.5 Stellplatzverpflichtung

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Staufen i.Br. von 1996. In dieser Satzung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Als Ausnahme wird bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 35 m², die Stellplatzverpflichtung auf 1 Stellplatz festgesetzt.

Gemäß dieser Stellplatzsatzung können nach erfolgter Prüfung insbesondere auf dem Grundstück Flst. Nr. 2744 die erforderlichen Stellplätze aufgrund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten nicht nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund soll, wie im benachbarten Baugebiet „Schwarzwaldstraße“, die Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Anwendung finden. D.h., dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nach § 37 (1) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für jede Wohnung 1,2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen sind.

Eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung ist aufgrund der Lage des Plangebiets mit den fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichenden Infrastruktureinrichtungen in der Altstadt im Osten und dem Gewerbegebiet „Gaisgraben“ im Norden gerechtfertigt. Zudem besteht im Bereich des in räumlicher Nähe gelegenen Gymnasiums eine S-Bahnhaltestelle nach Bad Krozingen bzw. Münstertal.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird im vorliegenden Fall das sogenannte beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, so dass die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. und ist vollständig aufgesiedelt. Der zu überplanende Bereich wird derzeit als Wohngebiet genutzt.

Durch das Büro faktorgrün wurde eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die Bewertung bzw. Potentialabschätzung verwiesen, welche jeweils als Anlage den Planunterlagen beigelegt wird.

6.3 Altlasten

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Schwemmfächer des Neumagens ist im Plangebiet mit einer geogenen Belastung im Hinblick auf Schwermetalle zu rechnen. Da es sich um ein bereits vollständig bebautes bzw. aufgesiedeltes Gebiet handelt, sind voraussichtlich keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

7 VERKEHR

7.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. ist durch die bestehenden Straßen bereits gegeben. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Thema Lärmemissionen wurde durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 4.1 dieser Begründung und gutachterliche Stellungnahme, welche als Anlage dem Bauungsplan beigelegt wird.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung ist durch die bestehende Kanalisation im Trennsystem gesichert.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bereits durch den Anschluss an vorhandene Leitungen gewährleistet.

10 BODENORDNUNG

Da es sich um ein Bestandgebiet handelt, sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

11 KOSTEN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebiet, bei dem keine über den Bestand hinausgehende Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Insofern fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

12.1 Flächengrößen

Nettobaufläche (Reines Wohngebiet WR) Bestand	ca. 42.868 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) Bestand	ca. 6.036 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehwege) Bestand	ca. 1.763 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Bestand	ca. 1.930 m ²
Versorgungsflächen Bestand	ca. 82 m ²
Geltungsbereich	ca. 52.679 m²

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister
Michael Benitz

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser