

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung und Nutzung des Plangebietes	4
1.3	Lage des Plangebiets	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
2	VERFAHREN.....	6
2.1	Verfahrensablauf.....	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren	7
3	KLIMANEUTRALE KOMMUNE.....	7
4	PLANUNGSINHALTE	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise	9
4.4	KFZ-Stellplätze und Garagen.....	9
4.5	Nebengebäude	10
4.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung.....	10
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.8	Baumerhalt, Baumpflanzungen	11
4.9	Dächer der Hauptgebäude.....	11
4.10	Dächer von Garagen und Nebengebäuden.....	12
4.11	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	12
4.12	Außenantennen	12
4.13	Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser	12
4.14	Stellplatzverpflichtung	13
5	UMWELTBELANGE.....	13
5.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	13
5.2	Artenschutz.....	14
6	VERKEHR	15
6.1	Verkehrliche Anbindung	15
7	IMMISSIONSSCHUTZ (SPRITZMITTELABDRIFT)	15
8	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	15
9	STARKREGENRISIKOMANAGEMENT	15

10	VER- UND ENTSORGUNG	15
10.1	Schmutzwasser	15
10.2	Wasserversorgung.....	15
11	BODENORDNUNG	16
12	KOSTEN.....	16
13	STÄDTEBAULICHE DATEN	16
13.1	Flächengrößen.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der von der Stadt Staufen i.Br. aufgestellte Bebauungsplan „Burghalden-Rondell“ wurde am 26.11.1986 als Satzung beschlossen und trat am 26.02.1987 in Kraft. Dieser Plan wurde inzwischen dreimal geändert, wobei die letzte (3.) Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2007 datiert.

Das Gebiet hat sich als attraktives Wohngebiet entwickelt und liegt im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. zwischen der „Schlossgasse“ im Westen, der „Bötzenstraße“ im Osten und dem „Kaplaneiweg“ im Süden. Es weist als Wohngebiet ein großes Standortpotenzial auf, da die Stadtmitte von Staufen i.Br. fußläufig gut zu erreichen ist und somit kurze Wege zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie zu Naherholungsgebieten wie dem „Schlossberg“ bestehen.

Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage hat sich nach rechtlicher Prüfung herausgestellt, dass der Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie den Gebäudehöhen (Bezugspunkt) unwirksam sein könnte und damit dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot nicht entspricht.

Um einer den Zielen des Bebauungsplans entgegengesetzten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für diesen Teilbereich zu begegnen, soll nun der Bebauungsplan im Rahmen einer Neufassung auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt werden. Diese Vorgehensweise hat der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. grundsätzlich befürwortet.

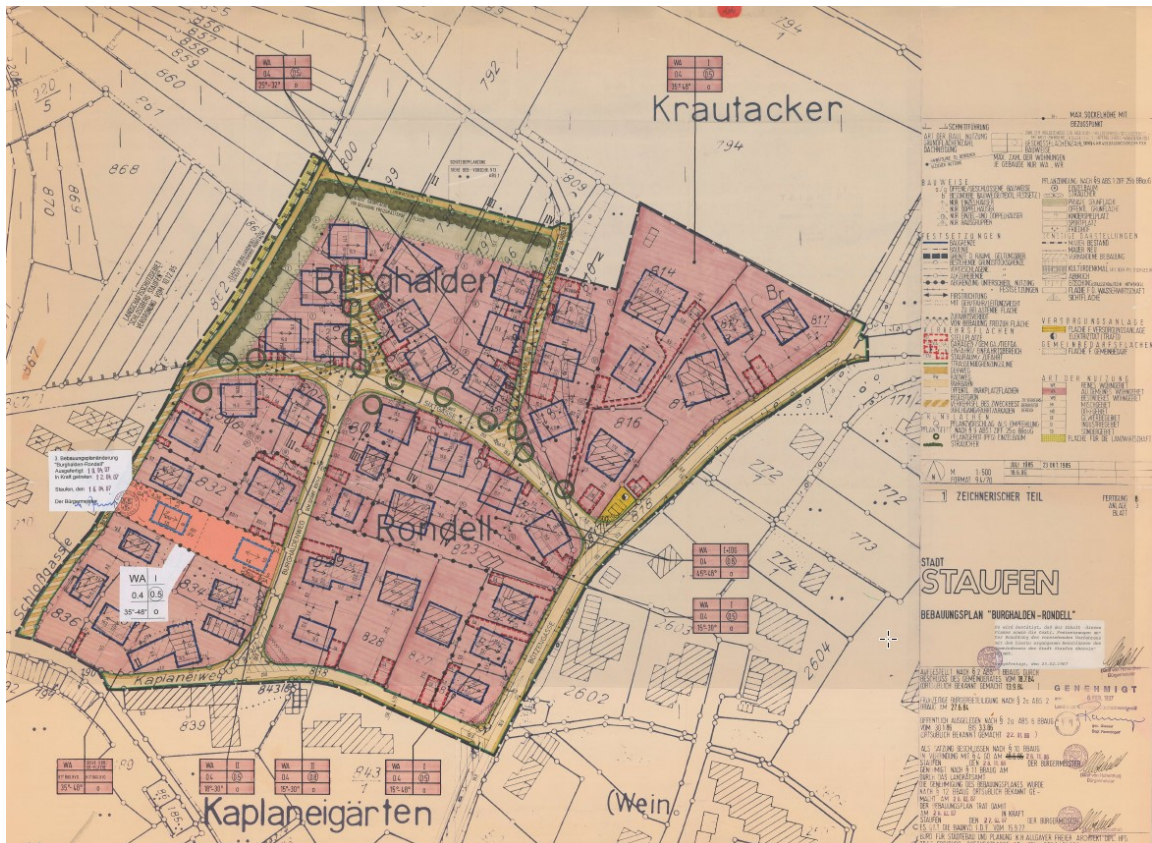
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Burghalden-Rondell (Neufassung)“ ergeben sich zusammenfassend folgende Einzelziele:

- Präzise Regelung der einzelnen Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche für jedes Baugrundstück
- Sicherung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der bisherigen Strukturen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien insbesondere im Hinblick auf die exponierte Lage des Gebietes
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange

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

1.2 Abgrenzung und Nutzung des Plangebietes

Die Abgrenzung der vorliegenden Neufassung entspricht dem bisherigen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Burghalden-Rondell“. Das Plangebiet dient dem Wohnen und ist mit Ausnahme des nordwestlichen Gebietsrandes (private Grünfläche) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung wird auch für die Neufassung übernommen.

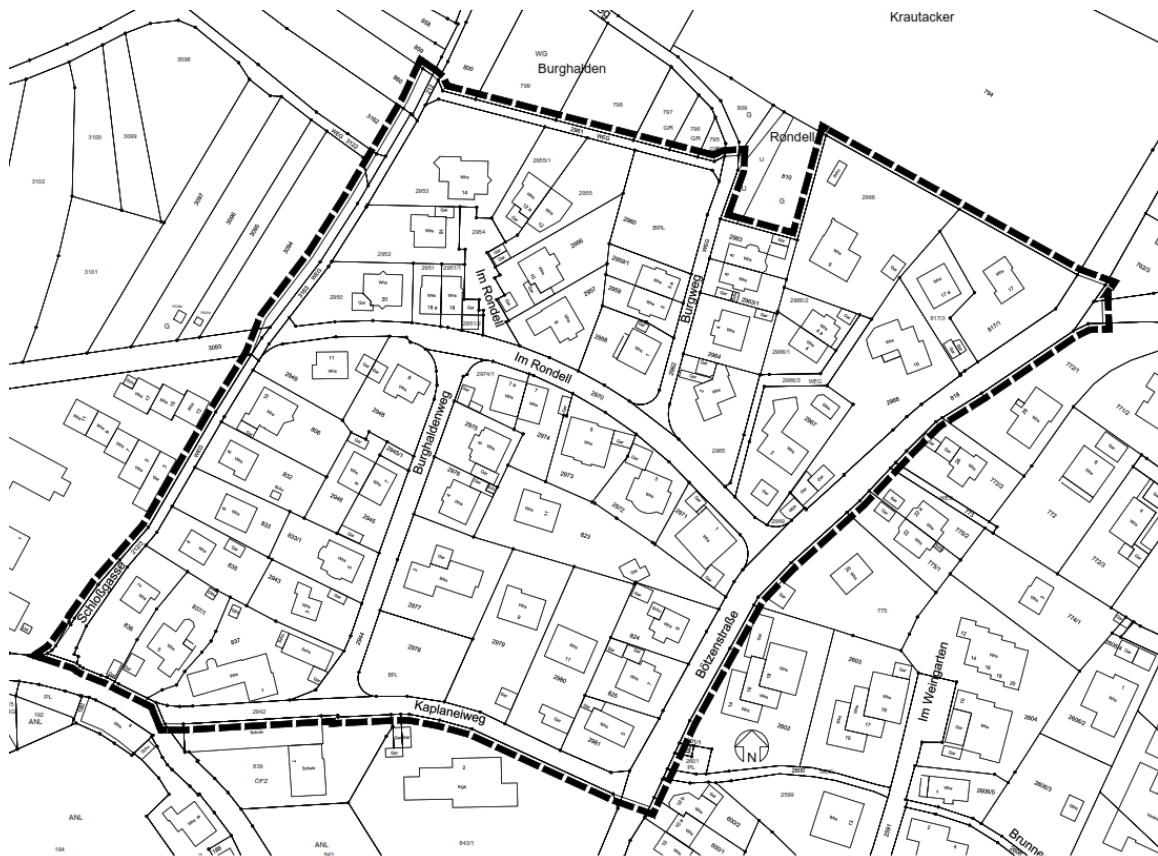


Bestehender Bebauungsplan „Burghalden-Rondell“ ohne Maßstab

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Burghalden-Rondell (Neufassung)“ mit einer Größe von ca. 4,4 ha liegt im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. südöstlich des Schlossbergs und wird begrenzt: Im Norden durch freie Landschaft mit Rebanlagen; im Südosten durch die „Bötzenstraße“; im Süden durch den „Kaplaneiweg“ sowie im Nordwesten durch die „Schloßgasse“ bzw. einen Weg.

Die genaue Abgrenzung ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

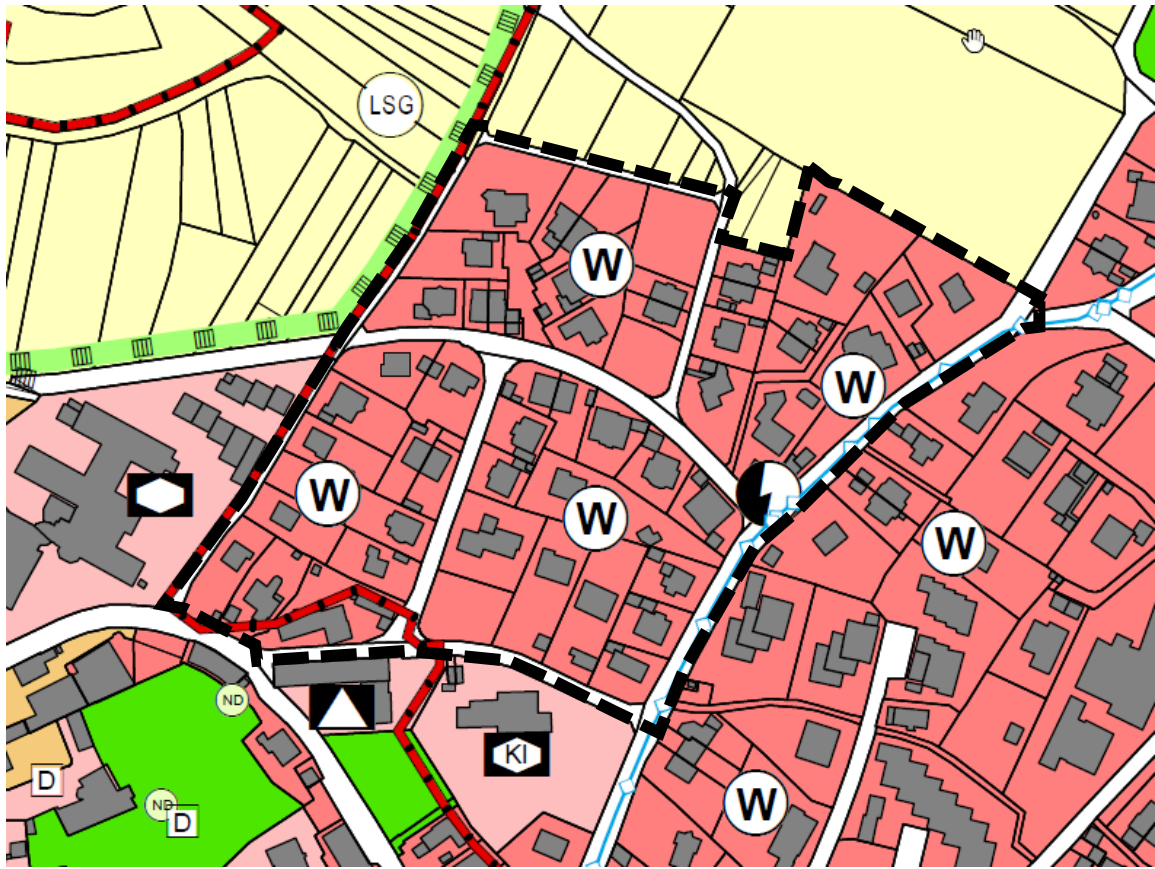


Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. – Münstertal, der am 26.06.2025 genehmigt wurde, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Insofern ist die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 des in Fortschreibung befindlichen FNP mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) ohne Maßstab

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------------------|--|
| 16.09.2022 | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Burghalden-Rondell (Neufassung)“ gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB. |
| 16.09.2022 | In gleicher Sitzung beschließt Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. |
| 22.10.2025 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB. |
| ____.____.____ –
____.____.____ | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB. |
| ____.____.____ –
____.____.____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB. |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahme und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Burghalden-Rondell (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..

Nach aktueller Planung beträgt die überbaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiets WA) „Burghalden-Rondell (Neufassung)“ insgesamt 34.248 m² brutto. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich nach durchgeführter Berechnung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 13.699 m². Damit liegt diese 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 Bebauungsvorschriften aufgenommen.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Gebietsstruktur soll die bisherige Art der baulichen Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für die Neufassung grundsätzlich beibehalten werden.

Für die vorliegende Neufassung des Bebauungsplans kommt die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zur Anwendung.

Gemäß den bisherigen Regelungen im Ursprungsbebauungsplan, werden sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen Gartenbaubetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wohnruhe zu sichern. Zudem sollen flächenintensive Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe, in diesem kleinstrukturierten Bereich des Stadtgebiets vermieden werden. Tankstellen werden auch wegen möglicher Geruchsemissionen und zu erwartenden lärmintensiven Besucherverkehren ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines

Städtebauliches Ziel ist, das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die überbaubare Grundfläche im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse und den Gebäudehöhen präzise festzusetzen. Vor diesem Hintergrund soll für die beiden Gebietsbereiche (WA 1 und WA 2) im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zeitgemäße und für den Standort angemessene Ausnutzung der überbaubaren Fläche sowie der Trauf- bzw. Firsthöhe unter Wahrung der typischen Siedlungs- bzw. Baustruktur ermöglicht werden.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan sind im Zusammenhang mit den einzelnen Baufenstern als Maß der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Hierbei wird teilweise zwischen obersten Geschossen, welche sich durch die Anrechnung des Dachraumes nach der damaligen LBO ergeben können und anderen Vollgeschossen differenziert. Nach aktueller Rechtsprechung ist eine solche Unterscheidung nicht mehr möglich, weshalb die Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Plangebiet gemäß § 20 Abs. 1 der aktuellen BauNVO in Verbindung mit der LBO eindeutig geregelt wird.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. um den heutigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, wird im gesamten Gebietsbereich die Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf II Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei wird im Hinblick auf die Trauf- und Firsthöhe gemäß der Bestandssituation zwischen den beiden Gebietsbereichen WA 1 und WA 2 differenziert. D.h., dass bei zwei Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Traufhöhe von 5,0 m und eine Firsthöhe von 10 m sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m zulässig sind. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzungen ist die jeweils für jedes Baufenster bzw. Gebäude ermittelte maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NN mit einem Zuschlag von ca. 30 cm. Damit sind die einzelnen Höhenfestsetzungen eindeutig bestimmt.

Da durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren eine neue Traufhöhe entstehen kann, dürfen diese Bauteile die jeweilige traufhöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Grund- und Geschossfläche

Im Plangebiet soll im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke die bestehende Baustruktur durch die Festsetzung von grundstücksbezogenen Einzelbaufenstern gesichert werden. Darüber hinaus soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei größeren Grundstücken eine maßvolle Nachverdichtung durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Kennziffern berücksichtigen damit die bestehenden Siedlungsstruktur mit entsprechenden Grün- und Freiflächenanteilen. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Baustruktur entspricht der Bestandssituation und wird an diesem Standort städtebaulich als angemessen erachtet.

4.4 KFZ-Stellplätze und Garagen

Garagen, Garagen in Form von Carports und KFZ-Stellplätze werden durch spezifische Festsetzungen gesichert, welche sich aus den Regelungen des bestehenden Bebauungsplans ableiten. Darüber hinaus soll bei deren Anordnung ein größerer Spielraum ermöglicht werden. So sind Garagen und Garagen in Form von Carports nur innerhalb der in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zonen (GA) und innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausnahme hiervon sind aufgrund der topografischen Situation und aufgrund des speziellen Grundstückszuschnitts die Grundstücke Flst. Nrn. 817/1, 817/3, 823, 2968, 2979 und 2980. Bei diesen Grundstücken sind Garagen und Garagen in Form von Carports nur innerhalb der speziellen Zonen (GA) zulässig. Durch diese Festsetzungen werden zugleich Grünbereiche in den rückwärtigen Grundstücksteilen gesichert, die so zu dem bestehenden parkartigen Charakter des Plangebiets beitragen.

Gemäß den bisherigen Regelungen müssen Garagen bei senkrechter Zufahrt grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m zur jeweiligen öffentlichen Erschließungsfläche einhalten. Erfolgt die Zufahrt seitlich, ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Dieser Abstand gilt grundsätzlich auch für Garagen in Form von Carports. Um Interpretationsspielräume auszuschließen, wird der Abstand ab der Hinterkante Bordstein der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche gemessen. Für Bestandsgaragen, welche dieser Festsetzung nicht entsprechen, gilt grundsätzlich Bestandsschutz.

4.5 Nebengebäude

Nebengebäude wie Gartenschuppen und Fahrradunterstellplätze sollen im Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) grundsätzlich zulässig sein. Damit diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und dem durchgrünten Charakter des Plangebiets zuwiderlaufen, wird festgesetzt, dass Nebengebäude außerhalb der Baufenster (überbaubare Flächen) nur bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig sind. Aus gleichem Grund wird die Gesamthöhe dieser hochbaulichen Anlagen auf 3,5 m beschränkt. Diese wird gemessen ab der Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

4.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet wird über die bestehenden öffentlichen Straßen „Schlossgasse“, „Kaplaneiweg“, „Burghaldenweg“, „Sixtgasse“, „Burgweg“ und die „Bötzingasse“ verkehrlich erschlossen. Diese Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen.

In den Kreuzungsbereichen der Hauptsammelstraßen „Bötzenstraße“ und „Kaplaneiweg“ werden analog den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entsprechende Sichtfelder festgesetzt. Diese sind 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.

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

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.

Im Plangebiet ist aufgrund der topografischen Lage mit Hangwasser zu rechnen. D.h., dass in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht z.B. als sogenannte „weiße Wanne“ auszuführen sind.

Kupfer-, Zink- und bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalle 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.

4.8 Baumerhalt, Baumpflanzungen

Im Plangebiet 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 diejenigen Bäume geschützt, welche erhaltenswert sind und nicht durch ein Baufenster tangiert werden. Darüber hinaus ist bei Neubauvorhaben ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Ist ein Baum abgängig, so ist an dessen oder an einer anderen geeigneten Stelle, ein gleichartiger Baum nachzupflanzen.

Insbesondere zum Schutz vor Spritzmitteln der angrenzenden Rebanlagen im Norden bzw. Nordwesten des Plangebiets, wurde im bestehenden Bebauungsplan als Puffer ein bis zu 15 m breiter Grünstreifen (private Grünfläche) mit Gehölzpflanzungen an der Grundstücksgrenze zu diesen Anlagen festgesetzt. Dieser Grünstreifen wurde auch für die vorliegende Neufassung übernommen. Die Gehölzpflanzung muss als mindestens dreireihige, dicht bepflanzte Hecke erfolgen. Die Breite dieser Hecke muss mindestens 5,0 m und die Mindesthöhe mindestens 2,5 m betragen. Siehe hierzu auch Ziffer 7 dieser Begründung.

4.9 Dächer der Hauptgebäude

Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden orientiert sich am Bestand bzw. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Hierbei soll insbesondere bei der Dachneigung ein größtmöglicher Spielraum offengehalten werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden, aber auch der vorhandenen Dachlandschaft gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund sind Dächer von Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer bzw. Satteldächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung von 15° bis 48° und einer roten bis braunen Ziegeleindeckung oder in einer Betoneindeckung auszubilden. Im Sinne der Klimaanpassung sollen grundsätzlich auch begrünte Dächer zulässig sein. Bei einer Substrathöhe von mindesten 10 cm muss die Begrünung -bezogen auf die Gesamtdachfläche- mindestens 70% betragen.

Als untypische Materialien werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung ausgeschlossen. Diese Materialien würden sich insbesondere von der nahe gelegenen Stauffer Burg auf die Dachlandschaft bzw. das Landschaftsbild negativ auswirken. Dies gilt auch für Dacheinschnitte und Negativgauben.

Grundsätzlich soll der Ausbau der Dächer gefördert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser sowie Wiederkehren ab einer Dachneigung von 30° mit entsprechenden Abständen zum Ortgang und Hauptfirst grundsätzlich zulässig sein. Um ein zu massives in Erscheinung treten zu vermeiden, dürfen diese Bauteile zusammengerechnet insgesamt 2/3 der darunterliegenden Wandlänge nicht überschreiten. Aus gleichem Grund wird die Einzelbreite von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern sowie Wiederkehren auf maximal 5 m beschränkt.

Die Stadt Staufen i.Br. bekennt sich ausdrücklich zur Gewinnung von regenerativen Energieformen wie Fotovoltaik oder Solar. Diese sind bei Um- und Neubauten nach Landesgesetz inzwischen verpflichtend herzustellen. Damit das Stadt- und Landschaftsbild gerade hier am Burgberg nicht negativ beeinträchtigt wird, sind diese Anlagen aus blendfreiem Material herzustellen und dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten.

Um eine gestalterische Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen, müssen die Dächer von Doppelhäusern die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist eine Abweichung von maximal 5° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus eine Dachneigung von 30°.

4.10 Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern und gleichzeitig klimatische Vorteile zu nutzen, sind Nebengebäude, Garagen und Garagen in Form von Carports auch als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind -bezogen auf die Gesamtdachfläche- zu 70% extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss.

4.11 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 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.

4.12 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Stadtrand zum Burgberg durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

4.13 Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit dem benachbarten Plangebiet „Weingarten III“ wurde ein geologisches Gutachten von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und aufgrund der Hanglage nicht möglich ist.

Da diese Untersuchung auch auf das vorliegende Plangebiet übertragbar ist, soll zur Entlastung der Kanalisation (Trennsystem) das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt werden.

Hierbei muss das Rückhaltevolumen mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter, privater Grundstücksfläche bei einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter, um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

4.14 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.

4.15 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), in Kraft seit dem 28. Juni 2025, fördert den Ausbau erneuerbarer Energien wie Fotovoltaik und Solar. Zentrale Neuerung ist u.a. die Beseitigung von Höhenbeschränkungen sowie das Verbot, Solarenergie durch örtliche Bauvorschriften zu verhindern. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO grundsätzlich nur gelten, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 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).

Durch das Büro Wermuth wurde eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Neufassung entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Arten/Biotope**.

Es werden in geringem Umfang geringwertige Böden innerhalb des Siedlungsbereichs zusätzlich versiegelt. Hierdurch entsteht sowohl für den Umweltbelang **Boden** als auch für den Umweltbelang **Fläche** ein geringer Eingriff.

Durch die geringe Flächenbeanspruchung und mögliche zusätzliche Bebauung entsteht für den Umweltbelang Klima allenfalls eine geringe kleinklimatische Beeinträchtigung.

Da im Plangebiet keine **Oberflächengewässer** vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die zusätzliche, geringe Flächenversiegelung von geringwertigen Böden sind allenfalls geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang **Grundwasser** zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Oberflächen- und Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht gänzlich auszuschließen.

Durch die bereits bebauten und versiegelten Flächen sind direkte negative Auswirkungen auf das **Landschafts- und Stadtbild** sowie der landschaftsbezogenen **Erholung** nicht zu erwarten.

Es entsteht eine geringe Beeinträchtigung für den **Menschen/Wohnen** während der temporären Bauphase durch immissionsbedingte Belastungen.

Im Plangebiet sind keine **Kultur- und Sachgüter** bekannt.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, welcher als Anlage den Bebauungsunterlagen beigelegt wird.

5.2 Artenschutz

Neben den Umweltbelangen wurde von demselben Büro eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertigen, fast vollständig bebauten und versiegelten Siedlungsraum. Ausnahme bilden eine grasreiche Fettwiese am nördlichen Rand und eine kaum einsehbare Freifläche am südlichen Rand des Plangebiets. Diese können naturschutzfachlich von mittlerer Bedeutung gewertet werden. Ein Vorkommen von Tieren der Artengruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Totholzkäfer können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern, werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, welche zu beachten sind. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Jedoch wird empfohlen, an neuen Gebäuden zusätzlich Nistkästen bzw. künstliche Quartiere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse aufzuhängen.

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

In den meisten Fällen lässt sich jedoch derzeit nicht ermitteln, in welchem Umfang relevante Habitate für Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien durch die Neufassung des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund wird die abschließende artenschutzfachliche Beurteilung auf die Ebene des einzelnen Genehmigungsverfahrens verlagert.

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

6 VERKEHR

6.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. ist durch die bestehenden Straßen gegeben. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Gesamtbereich mit dem Plangebiet ist verkehrsberuhigt als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ (SPRITZMITTELABDRIFT)

Im Norden des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Rebflächen an. Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln wurde im Ursprungsbebauungsplan eine private Grünfläche mit einer Schutzhecke festgesetzt, welche von einer Bebauung freizuhalten ist. Diese Grünfläche mit Hecke wird in der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplans übernommen. Siehe hierzu auch Ziffer 4.9 dieser Begründung.

8 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet, welches durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Insofern sind landwirtschaftliche Belange nicht direkt betroffen.

Im Norden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Rebflächen an. Durch die festgesetzte Grünfläche mit Heckenpflanzung wird den landwirtschaftlichen Belangen im Hinblick auf eine mögliche Spritzmittelabdrift entsprechend Rechnung getragen.

9 STARKREGENRISIKOMANAGEMENT

Für das Plangebiet liegt gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ noch keine „Starkregenrisikomanagementkarte“ vor. Durch das hängige Gelände mit angrenzenden Rebflächen kann eine erhöhte Gefährdung durch Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen bei außergewöhnlichen Regenereignissen zu ergreifen. Auf den Leitfaden „Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird hingewiesen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Schmutzwasser

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

10.2 Wasserversorgung

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

11 BODENORDNUNG

Da es sich um ein Bestandgebiet handelt, sind keine Maßnahmen, welche die Bodenordnung betreffen, erforderlich.

12 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.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächengrößen

Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA) Bestand	ca. 34.248 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege) Bestand	ca. 7.420 m ²
Private Grünflächen Bestand	ca. 2.224 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 317 m ²
Versorgungsflächen Bestand	ca. 65 m ²
Geltungsbereich	ca. 44.274 m²

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

usfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. übereinstimmen.

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister