

Stadt Hüfingen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung zum Bebauungsplan Erweiterung "Auf Hohen"

Endfassung

Stand: 17.02.2005

kommunalPLAN

STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG

kommunalPLAN Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059

e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0107

Inhaltsverzeichnis:

A	Begründung	4
I	Planungsgegenstand	4
1.0	Anlass der Planaufstellung	4
2.0	Plangebiet	4
2.1	Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes	4
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	4
2.3	Fauna und Flora	4
2.4	Erschließung	5
2.5	Altlasten	5
2.6	Immissionsschutz	5
2.7	EU – Vogelschutzrichtlinie	5
3.0	Planerische Ausgangssituation	5
3.1	Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Schutzbestimmungen	5
II	Wesentlicher Planinhalt	5
1.0	Planungsziele	5
2.0	Planungskonzept	6
3.0	Planbild	6
3.1	Allgemeines Wohngebiet	6
3.2	Verkehrsflächen	7
3.3	Grünflächen, Ausgleichsflächen und Anpflanzungen	7
3.4	Erschließungskonzept	8
3.5	Schalltechnische Untersuchung	9
4.0	Begründung der Textlichen Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	10
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	10
4.5	Verkehrsflächen	10
4.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
4.7	Sichtfelder	11
4.8	Grünflächen	11
4.9	Planungen, Regelungen zum Schutz von Natur	12
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	12
4.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
4.12	Regelungen des Wasserabflusses	12
4.13	Aufschüttungen Lärmschutzwall	12
4.14	Sonstige Festsetzungen	12
4.15	Hinweise und Empfehlungen	12
5.0	Örtliche Bauvorschriften	12
5.1	Gestaltung der Dachflächen	12
5.2	Garagen, Carports, Stellplätze und Einfahrten	12
5.3	Nebenanlagen	13
5.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	13
5.5	Werbeanlagen	13
5.6	Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	13

6.0	Flächenbilanz	13
III.	Auswirkungen der Erweiterungsplanung	14
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Erweiterung	14
2.0	Auswirkungen auf verkehrliche Situation	14
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	14
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
5.0	Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers	14
6.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	15
7.0	Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Verkehr	15
8.0	Bodenordnung	15
IV	Verfahren	15
1.0	Verfahren zum Bebauungsplan	15
1.1	Aufstellungsbeschluss	15
1.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15
1.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15
1.4	Vorstellung Vorentwurfs im Gemeinderat	15
1.5	Vorstellung überarbeiteten Entwurfs	15
1.6	Entwurfsfeststellung und Offenlage	16
1.7	Erneute Offenlage und Behörden-Beteiligung	16
1.8	Beteiligung der Behörden und Bürger im Rahmen der Offenlage	17
1.9	Verfahrensablauf	18
B		
	Rechtsgrundlagen	18

A Begründung

I Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Die starke Nachfrage von ortsansässigen Bauwilligen veranlasst die Stadt Hüfingen zu einer langfristig angelegten Erweiterung der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 170 Wohneinheiten.

Die Darstellung des Bebauungsplans erfolgt im Maßstab 1:1000.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 112.568 qm großen Bereich im Südosten der Ortslage Hüfingen mit Anschluss an die Schaffhauser Straße (L181).

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird charakterisiert durch die landwirtschaftliche Bodennutzung. Es sind ausschließlich Grünland- und Ackerbauflächen vorhanden, die weitestgehend intensiv bewirtschaftet werden.

Die angrenzenden Flächen im Norden werden ebenfalls ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Ostseite des Plangebiets verlaufen in Nord-Süd-Richtung ein Wirtschaftsweg und die B 27, die zweibahnig ausgebaut werden wird. Am südöstlichen Ende des Gebiets teilt sich die Straße, eine Abbiegespur dient als Zubringer zur B 31.

Das nordwestlich angrenzende, vorhandene Wohngebiet ist charakterisiert durch die Dominanz lockerer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (1-geschossig + Dachgeschoss).

Die topographische Situation lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Gelände weist ein mehr oder weniger gleichmäßiges, schwaches Gefälle von Süd-West nach Nord-Ost auf, welches sich zum Bereich der nördlichen Abgrenzung hin verstärkt. (Hochpunkt ca. 698 Meter ü. NN im Südwesten; Tiefpunkt ca. 686 Meter ü. NN im Nordosten).

Entlang der Grundstücksgrenzen des bestehenden Wohngebietes verläuft ein Höhenversatz in wechselnd starker Ausprägung (Höhenunterschied variiert zwischen 0,5 und 2 Metern).

In unmittelbarer Nähe der Geschosswohnungsbauten befindet sich ein zentrales Blockheizkraftwerk. Dieses ist bereits für eine Leistungserhöhung ausgelegt, um Teile des zukünftigen Gebietes mit Nahwärme mitzuversorgen.

2.3 Fauna und Flora

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturraums enthält der beiliegende Grünordnungsplan.

2.4 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Kreisverkehr von der Schaffhauser Straße (L 181) aus. Eine zentrale Erschließungsachse verläuft von süd nach nord durch das Plangebiet. Von ihr zweigen die Wohnstraßen ab und sie dient zur Aufnahme des Hauptabwasserkanals.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Problem der Bombentrichter wurde zwischenzeitlich behoben.

2.6 Immissionsschutz

Das Baugebiet "Auf Hohen" wird jetzt schon durch den Verkehrslärm der B 27 tangiert. Mit der Bebauung "Auf Hohen - Erweiterung" werden aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Entlang der B 27 ist der Bau eines Lärmschutzwalls in Kombination mit einer Lärmschutzwand vorgesehen, der nach ersten Berechnungen eine Gesamthöhe von ca. 12,5 Metern erreichen wird.

Um möglichst wenig Fläche zu verlieren wird eine Lösung mit relativ schmalem Hangfuß angestrebt.

2.7 EU – Vogelschutzrichtlinie (IBA)

In einer Fachornithologischen Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf Hohen“ vom 04.02.2005 wurde festgestellt, dass eine erkennbare Beeinträchtigung der gemäß Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschätzten Vogelarten durch Siedlungsplanung nicht zu erwarten ist (siehe Anlage).

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist im kommunalen Eigentum. Die restlichen privaten Flächen werden in Abstimmung mit den Eigentümern in die Planung einbezogen.

3.2 Flächennutzungsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverbund Donaueschingen – Hüfingen - Bräunlingen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan 4. Änderung vor.

Er ist seit dem 30.03.2004 rechtswirksam.

Aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird die B-Plan-Erweiterung "Auf Hohen" entwickelt.

3.3 Schutz nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz

Eine Bewertung der aktuellen Situation des Naturraums enthält der beiliegende Grünordnungsplan.

II Wesentlicher Planinhalt

1.0 Planungsziele

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Ausweisung von Einfamilienhaus-, Kettenhaus- und Mehrfamilienhaus-Bauplätzen geschaffen.

In Anlehnung an die Marktsituation in Hüfingen wird eine Bebauung überwiegend durch Einzelhäuser angestrebt. Durch Kettenhäuser und Geschosswohnungsbau soll auch kostengünstiger Wohnraum entstehen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung eines langfristigen und qualitätvollen Wohnangebots an der Ortslage
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- die Weiterentwicklung des Ortsbildes im Südosten der Ortslage

2.0 Planungskonzept/Städtebauliche Idee

Das Baugebiet soll, wie das Umfeld, vorwiegend dem Wohnen dienen und den Ortsgrundriss nach Osten abrunden.

Die Bebauung nimmt Prinzipien gewachsener örtlicher Strukturen auf:

- Lineare Randbebauung entlang der Erschließungsstraßen
- Gruppenbebauung mit "Hofbildung" im Innenbereich
- Straßenraum-Akzentuierung durch Platzbildung

Das klar aufgebaute Erschließungskonzept mit einer Hauptverbindungsspanne und den angehängten Wohnstraßen und -wegen strukturieren das Wohngebiet in Anlehnung an die leichte Hanglage. Ein grünes "Gerüst" aus Baumanpflanzungen betont diese Struktur.

Wichtiges Strukturmerkmal der Siedlung sind die Grünbereiche, die bewusst von Bebauung freigehalten werden. Damit werden folgende Ziele erreicht:

- grüner, innerer "Ortsrand" zwischen den Bauabschnitten
- Lärmschutz innerhalb des Baugebietes
- Option der offenen Grabenführung für das Niederschlagswasser
- Spiel- und Freizeitzone
- zentrale Fußwegachse mit Anbindung in die Landschaft

3.0 Planbild

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird aufgrund der Marktnachfrage überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Um nicht die oft zu beobachtende Monotonie "normaler" Einfamilienhausgebiete entstehen zu lassen, werden die Bauflächen in unterschiedlich ausgeformte Kleingruppen aufgeteilt. Es entstehen überschaubare, dem menschlichen Maßstab angepasste Einheiten und Räume, die die Bildung von vielfältigen Nachbarschaften fördern.

Die "strenge geometrische" Form wurde bewusst gewählt, es besteht dadurch die Möglichkeit, gleichwertige Wohnbedingungen zu schaffen. Ein modernes Oberflächenwassersystem kann sehr leicht integriert werden. Andererseits besteht genügend architektonische Freiheit für den Einzelnen, sein Gebäude individuell zu gestalten, die städtebauliche Form bleibt intakt.

Da das neue Wohngebiet in ca. 1200 m Entfernung zum Stadtzentrum liegt, wird vorgeschlagen, dem Gebiet eine eigene Mitte als Quartierszentrum zu geben, das zugleich einen Verknüpfungspunkt zum bestehenden Baugebiet darstellt.

Auch der Eingang ins Baugebiet wird als kleine, platzartige Aufweitung gestaltet. Diesen "Platzräumen" werden Geschosswohnungsbauten in Form von Punkthäusern und Mehrfamilienhäusern folgerichtig angeordnet. Die Plätze erhalten dadurch angemessene Raumkanten und betonen die räumliche Eingangssituation. Zudem wird auf diese Weise die Möglichkeit der Ansiedlung von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen.

3.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an der Schaffhauser Straße (L 181).

Zur südlichen Erschließung des Baugebietes wird die Anlage eines Kreisverkehrs vorgeschlagen. Hiermit wird eine notwendige Geschwindigkeitsreduzierung zum Ort erreicht und die flüssige Verteilung des Verkehrs in die entsprechenden Richtungen gewährleistet.

Als Leitidee der Erschließungsplanung innerhalb des Wohngebietes dient das Bild eines einfachen, hierarchisch aufgebauten Erschließungssystems, in dem die Orientierung leicht fällt. Unterstützt wird dieser Gedanke durch die Gliederung des Straßenraumes und dadurch entstehende Raumfolgen.

Das Rückgrat der Erschließung bildet eine Sammelstraße, die über einen Kreisverkehr an der Schaffhauser Straße (L181) angebunden wird. Unterbrochen wird diese Verkehrsachse durch leichte Versätze im Bereich der Grünzonen und durch platzartige Aufweitungen. Dadurch entsteht eine klare Gliederung in unterschiedlichen Raumfolgen, zudem wird auf diese Weise eine notwendige Verkehrsberuhigung erreicht. Entlang der Sammelstraße zweigen kammartig die Wohnstraßen ab, die jeweils in einem Wohnhof enden.

Die Wohnhöfe der Siedlung sind teils durch Wohnwege als Überlauf verbunden um Ver- und Entsorgungsfahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen.

Eine Verbindung zum bestehenden Baugebiet erfolgt lediglich über Fuß- und Radwege sowie über eine Notzufahrt für Versorgungsfahrzeuge.

Den Eingang ins Wohngebiet bildet ein kleiner Platz, an den auch die Fläche für den Gemeinbedarf angebunden ist. Durch einen weiteren, zentral gelegenen Platz erhält die Siedlung eine "Mitte", zudem wird eine Verknüpfung zum bestehenden Baugebiet hergestellt.

Durch Ausweisung von 2 Mischgebiets-Baufeldern soll die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für die Nahversorgung gefördert werden.

Unabhängig vom Straßennetz verläuft in den Grünzonen ein attraktives Wegesystem.

Die Zugänglichkeit zur Bewirtschaftung des Lärmschutzwalls, wie auch die landwirtschaftliche Durchfahrtsmöglichkeit für die Bauphasen der Erschließung und Aufsiedlung wird durch einen entlang des Lärmschutzwalls verlaufenden Fuß- und Radweg gewährleistet.

3.3 Grünflächen, Ausgleichsflächen und Anpflanzungen

Die Beziehung zu Natur und Landschaft wird durch eine Verzahnung der privaten Gärten mit öffentlichen Grünflächen und "Grünkeilen" erlebbar.

Der Grünordnungsplan macht hierzu detaillierte Angaben.

3.4 Erschließungskonzept

3.4.1 Entwässerungskonzeption

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes soll im „klassischen“ Trennsystem erfolgen, d.h. das häusliche Schmutzwasser wird an den Abwassersammler Südbaar-DS/Allmendshofen, der im Baugebiet umzulegen ist, angeschlossen, das Oberflächenwasser ist dem parallel zu verlegenden Regenwasserkanal zuzuleiten. Vom Tiefpunkt des Baugebietes im Nordosten ist ein Anschluss an den vorhandenen Vorfluter Binsengraben mit offener Führung in der Landschaft herzustellen, wobei die Einleitungsmenge auf die Leistungsfähigkeit des Vorfluters abzustimmen ist (ggf. Rückhaltung). Ein Rückhaltebecken soll in offener naturnahen Ausführung angelegt werden.

3.4.2 Regenwasserbehandlung Privatbereich

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Zisternen zu sammeln und weitestgehend wieder zu verwenden. Das aufgefangene Regenwasser kann als Brauchwasser für WC und Gartenbewässerung aufbereitet und genutzt werden.

Die Zisternen freistehender Wohnhäuser sollten ein Volumen von mind. 6 m³, von Reihenhäuser und Doppelhaushälften von mind. 4 m³ aufweisen, die Errichtung von gemeinschaftlichen Anlagen ist zulässig.

Der Zisternen-Überlauf erfolgt in den, in der Straße liegenden Regenwasserkanal.

3.4.3 Regenwasserbehandlung öffentlicher Bereich

Das im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze anfallende nicht schädliche Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe ebenfalls in die Regenwasserkanäle eingeleitet.

3.4.4 Hausdränagen

Hausdränagen sind möglich und können an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen werden.

3.4.5 Rückstauenebene

Als Rückstauenebene ist grundsätzlich die Straßenoberkante anzusehen. Deshalb sind alle unterhalb der Straßenoberkante liegenden Räume über Rückstauverschlüsse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

3.4.6 Abschnittsweise Erschließung

Die Erschließung soll in einzelnen Bauabschnitten von Nord nach Süd (Quartier 4 – 3 – 2) erfolgen, die Zufahrtsstraße vom Kreisverkehr muss jedoch mit dem ersten Abschnitt (Quartier 4) gebaut werden.

Zur Aufnahme der Straßenentwässerung sind im Bereich der später gepl. Mulden prov. Absetzteiche mit Überlauf in das freie Gelände anzulegen.

3.4.7 Trinkwasserversorgung

Parallel zum Abwassersammler Südbaar verläuft die Verbindungsleitung Wasserturm – Bregstraße DN 200 mm, die wie der Abwassersammler in die Erschließungsstraße A umgelegt werden muss. Der Trinkwasseranschluss des Neubaugebietes erfolgt dann an diese Verbindungsleitung, zusätzlich erfolgt ein Anschluss an das vorh. Trinkwassernetz in der Hohenstraße sowie im Erlenweg. Durch den neu gebauten Trinkwasser-Hochbehälter „Schosen“ werden Wasserdargebot und Druckverhältnisse für das geplante Neubaugebiet ausreichend sein.

3.5 Schalltechnische Untersuchung der Bebauungsplan-Änderungen durch das Ing. Büro Greiner vom 12.06.2004 mit Ergänzung vom 09.11.2004.

2. Berechnung nach Änderung von Gebäudehöhen und Miteinbeziehung neuer Geschwindigkeitsangaben für die ausgebaute Bundesstraße B 27.

Problematik:

Nach Erhalt des überarbeiteten Bebauungsplanentwurf durch das Büro kommunalPLAN wurden wir von der Stadt Hüfingen beauftragt, eine erneute schalltechnische Untersuchung durchzuführen, da sich vor allem bei 5 größeren Gebäuden die EFH-Höhe geändert hat.

Im Zuge der Eingabe aller Veränderungen haben wir auch nochmals die Eingangswerte und Parameter kontrolliert und mit dem Straßenbauamt abgeglichen. Um dem zukünftigen Ausbauzustand möglichst nahe zu kommen, wurde die Geschwindigkeitsbeschränkung auf der B 27 insofern angepasst, dass diese erst ca. 100 m vor Teilung der B 27 bzw. Abbiegerichtung B 31 auftritt.

Ergebnis:

Wie erwartet, ergaben die Tag- und Nacht-Gebäudelärmkarten keine gravierenden Abweichungen. Die Tagkarte zeigt keine Überschreitung der Orientierungswerte.

Bei der Nachtgebäudekarte zeigen sich die bereits im ersten Rechenlauf aufgelisteten geringfügigen Überschreitungen in nördlichen und südlichen Bereich.

Bei den nördlichsten zentralen Gebäuden haben wir eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 um 1 bis 3 db(A), sowie schwächere im südlichen Bereich. Die entspricht den bereits im ersten Rechendurchlauf erzielten Erkenntnissen. Somit kann auch die Schlussfolgerung von dort übernommen werden.

Aktive Lärmschutzverbesserungen sind weder im südlichen noch im nördlichen Teil ohne enormen Kostenaufwand nicht möglich. Die geringfügigen Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN18005 würden dies aber auch nicht verlangen.

Die Einstufung der Divergenzen in Lärmschutzklasse 1 zeigt, dass selbst auf gesonderten passiven Lärmschutz bei bzw. an den Wohngebäuden verzichtet werden kann, da Fenster mit modernem Standart diesen Zweck automatisch erfüllen.

Die EFH-Erhöhungen bzw. Änderungen bei den 5 Gebäuden im zentralen westlichen Bereich des Baugebietes haben so schwache Auswirkungen, das die Orientierungswerte der DIN18005 mit max. 45 db(A) bei Nacht und 55 db(A) bei Tag nicht überschritten werden.

4.0 Begründung der Textlichen Festsetzungen für Bebauungsplan-Erweiterung "Auf Hohen"

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Begründung:

In Hüfingen fehlen Bauplätze, die hier durch eine Wohngebietserweiterung Richtung Südosten der Ortslage geschaffen werden.

Mischgebiet

Begründung:

Die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen soll ermöglicht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß Planeintrag

Begründung:

Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl wird das zulässige Maß der Bodenversiegelung eingehalten.

Firsthöhen gemäß Planeintrag

Begründung:

Die maximale Höhe der Gebäude soll aus städtebaulichen Gründen des Lärmschutzes beschränkt bleiben.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist eine II-geschossige und III-geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhenbegrenzung zur Fixierung des Gebäudevolumens und zur Sicherung des Gesamterscheinungsbildes festgesetzt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise

Begründung:

Sicherung des angestrebten Siedlungsbildes

Besondere Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet

Begründung:

Sicherung des angestrebten Siedlungsbildes mit der Bauform „Kettenhaus“

Abweichende Bauweise im Mischgebiet

Begründung:

Sicherung des angestrebten Siedlungsbildes mit Einzelgebäuden

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Begründung:

Sicherung nach Bereitstellung einer Fläche für soziale Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet.

4.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Begründung:

Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und der Erschließung für alle Verkehrsarten. Die Wohn- und Umfeldqualität soll auch im Straßenraum bewahrt bleiben.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Begründung:

Sicherung der städtebaulichen Erschließung für die jeweils definierten Verkehrsarten bzw. Nutzungen.

Verkehrsgrün

Begründung:

Sicherung der Begrünung im Straßenraum.

4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Tiefgaragenfläche

Begründung:

Zur Sicherung des Freiraums und der Wohnumfeldqualität sind Stellplätze im WA 4 nur als Tiefgarage zulässig.

Lage und Stellung von Garagen:

Begründung:

Durch einen 50 cm Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Wandbepflanzung ermöglicht werden. Der 5 m-Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche sichert einen PKW-Abstellplatz.

Wandhöhe von Garagen und Carports

Begründung:

Die Wandhöhe von Garagen und Carports wird zur Wahrung eines harmonisches Siedlungsbildes beschränkt.

Nebenanlagen

Begründung:

Die Bebauung mit Nebenanlagen soll geordnet und siedlungsverträglich erfolgen.

4.7 Sichtfelder

Begründung:

Die Feihaltung der Sichtfelder an öffentlichen Verkehrsanlagen dient der Verkehrssicherheit.

4.8 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: "Ökologische Ausgleichsfläche"

Begründung:

Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan bei. Dort sind alle grünordnerischen Maßnahmen erläutert. Der Bebauungsplan übernimmt diese Angaben und verweist auf die fachliche Begründung.

Öffentliche Grünfläche: Freizeitfläche und Spielen

Begründung:

Die Fläche dient zur Freizeitaktivitäten aller Altersgruppen aus dem Wohngebiet, wie zur Naherholung.

4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begründung:

Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplans bei. Dort sind alle grünordnerischen Maßnahmen erläutert und begründet. Der Bebauungsplan übernimmt diese Angaben und verweist auf die fachliche Ausführungen.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Begründung:

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2004 / 09.11.2004 werden die notwendigen Maßnahmen einschließlich Begründung dargelegt. (Anlage)

4.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Begründung:

Die notwendigen Leitungstrassen werden flächenhaft ausgewiesen und zu ihrer Unterhaltung und Wartung gesichert.

4.12 Regelungen des Wasserabflusses auf privaten Grundstücken – Zisternen

Begründung:

Durch die Rückhaltung und Speicherung des Oberflächenwassers soll der Frischwasserverbrauch reduziert und die Neubildung des Grundwassers gefördert werden.

4.13 Aufschüttungen Lärmschutzwall

Begründung:

Die Maßnahme dient zum Schutz gegen Verkehrslärm.

4.14 Sonstige Festsetzungen

Begründung:

Festsetzungen und Darstellungen zur Klarstellung der Planung, zur Abgrenzung von Geltungsbereichen und zur nachrichtlichen Feststellung von vorhandenen Einrichtungen.

4.15 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

5.0 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**5.1 Gestaltung der Dachflächen**

Begründung:

Durch gestalterische Festsetzungen soll eine ablesbare städtebauliche Struktur und ein abgewogenes Siedlungsbild erreicht werden. Der individuellen Gestaltungsfreiheit wird Raum gelassen.

5.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Einfahrten

Begründung:

Die Gestaltung der Parkieranlagen soll sich zurückhaltend in die Bebauung einfügen. Dazu werden Vorgaben für die Anordnung, den Standort und die Fassadenbegrünung festgesetzt.

Dem wachsenden Stellplatzbedarf wird durch Festsetzung der notwendigen Parkplätze Rechnung getragen.

5.3 Nebenanlagen

Begründung:

Durch Beschränkung der Größe, Festlegung des Standortes und Anforderungen an die Gestaltung soll sichergestellt werden, dass Nebenanlagen geordnet und verträglich in das Siedlungsbild integriert werden.

5.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und von Einfriedungen

Begründung:

Die Vorgaben dieser Rahmenbedingungen sind notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden und um zu dokumentieren, dass es sich bei der Planung um eine rücksichtsvolle Einbindung in den Bestand handelt.

Mit den Festlegungen auf wasserdurchlässige Bodenbefestigungen wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

5.5 Werbeanlagen

Begründung:

Werbeanlagen sind nur in zurückhaltender und in vorwiegend unbeleuchteter Form zum Schutz des Siedlungsbildes zulässig.

5.6 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Begründung:

Die unterirdische Verlegung dient der Ortsbildgestaltung.

6. Flächenbilanz

	qm / ca.	Anteil %
1. Wohnbauflächen - WA - gesamt	56.763	50 %
2. Flächen für den Gemeinbedarf	2.342	2 %
3. Verkehrsflächen – gesamt (incl. Verkehrsgrün)	18.905	17 %
- verkehrsberuhigte Bereiche (inkl. Plätze)	9.291	8 %
- Sammelstraße	5.258	5 %
- Anschluß L 181	1.591	1,5 %
- Wirtschaftsweg neben L181	528	0,5 %
- Fuss- und Radweg am LW	2.237	2 %
4. öffentliche Grünflächen - gesamt	34.582	31 %
(• davon Lärmschutzwall (LW))	(14.406)	(13 %)
Gesamtfläche B-Plan	112.568	100 %

Wohneinheiten und Einwohner – überschlägige Ermittlung

Haustypen	Anzahl	Wohneinheiten WE
Freistehende Einfamilienhäuser	59	88 (x 1,5)
Kettenhäuser	20	30 (x 1,5)
Miet-/Eigentumswohnungen	8	52 (x 6,5)
Summe	87	170
Anzahl der Grundstücke	82	
Einwohner (Summe WE x 2,5 EW/WE)	425	

III Auswirkungen der Änderungsplanung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Erweiterung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges Hüfingens dar.

Der gewählte Dichteansatz auf der Projektfläche ist städtebaulich angemessen und wird kompensiert durch die integrierten Grünflächen. Damit fügt sich das Vorhaben in die Siedlungsstruktur ein.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Das Wohngebiet wird durch einen neuen Kreisverkehr an die Schaffhauser Straße (L181) angeschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen stellt kein Problem dar.

Verkehrliche Belastungen entstehen für den angrenzenden Siedlungsraum „Ringstraße“ nicht, da keine internen Fahrbeziehungen bestehen.

Über neue Fußwegverbindungen können Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen erreicht werden.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die landwirtschaftliche Fläche wird einer Wohnnutzung zugeführt.

Auf die umliegende Nutzungen des Knabenheims, des Friedhofs und des angrenzenden Wohngebietes hat das Plangebiet keine negativen Auswirkungen.

Durch die geplante Lärmschutzanlage an der B 27 wird eine Lärminderung für die bestehende Randbebauung eintreten.

4.0 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Der notwendige Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft kann durch entsprechende Maßnahmen (Grünordnungsplan) weitgehend im Plangebiet ausgeglichen werden.

In der Gesamtbewertung ist festzustellen, dass durch den Verzicht auf eine oberflächennahe Regenwasserableitung zugunsten eines Regenwasserkanals Verschlechterungen für die Schutzgüter Arten- und Biotope, Grund- und Oberflächenwasser sowie Boden zu erwarten sind, so dass insgesamt ein Ausgleichsdefizit entsteht.

Insgesamt entsteht durch diese Planungsvariante ein rechnerisches Defizit von 21 Wertpunkten, das über Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle oder durch Belastung eines bestehenden Ökokontos ausgeglichen werden kann.

5.0 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers.

Im gesamten Plangebiet wird das Oberflächenwasser in einen Regenwasserkanal abgeleitet und vom Tiefpunkt in offener Führung dem Binsengraben als Vorfluter zugeführt.

Das Plangebiet bietet weiterhin die Möglichkeit zur Abführung des Oberflächenwassers in offene Mulden.

In einer intensiven Abwägung aller Belange entschied sich der Gemeinderat am 17.02.2005 für den Bau eines Regenwasserkanals.

6.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.

Zur Erschließung des Baugebietes sind die notwendigen Mittel in der kommunalen Investitionsplanung berücksichtigt.

7.0 Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Verkehr

Die endgültige Führung der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege ist noch nicht entschieden. Dies ist Aufgabe des Planfeststellungsverfahrens der B 27.

Für die Siedlungsplanung des Bebauungsplans „Auf Hohen“ wird eine Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs mit rechtlicher Bindung abgelehnt (Störungen der Wohnruhe).

Während der Bauphase der Siedlung kann der ausgewiesene Fuß- und Radweg am Lärmschutzwall aber für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden.

8.0 Bodenordnung

Das Projektgebiet ist vorwiegend im Eigentum der Stadt Hüfingen.

Für die restlichen Flächen besteht die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Sinne der städtebaulichen Vorgaben.

IV Verfahren

1.0 Verfahren zum Bebauungsplan

1.1 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat

Am 08.02.2001 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Auf Hohen - Erweiterung“ aufzustellen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung fand als Anhörungstermin am 12.03.2001 im Sitzungssaal des Rathauses Hüfingen statt.

Es wurde eine Anregung vorgebracht, die vom Stadtbauamt am 21.03.2001 schriftlich beantwortet wurde.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.03.2001 sind die Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Anregungen zu Planungsdetails wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.4 Vorstellung des städtebaulichen Vorentwurfs im Gemeinderat

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung wurden vorgestellt und vom Gemeinderat zur Weiterbearbeitung gebilligt.

1.5 Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs im Ausschuss für Umwelt und Technik

In nichtöffentlicher Sitzung wurde der überarbeitete Vorentwurf diskutiert und zur Ausarbeitung des Bebauungsplans freigegeben.

Erörtert wurden die zwischenzeitlich schriftlich eingegangenen Anregungen der Bürger Türck, Knochen, Rust und Minoia gegen die beabsichtigt Bebauung. Die geäußerten Bedenken wurden abgewogen, aber nicht in den Entwurf der weiteren Planung aufgenommen.

1.6 Entwurfsfeststellung und Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat am 24.06.2004 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Auf Hohen“ beschlossen.

Es erfolgte die öffentliche Auslegung vom 15.07. bis 27.08.2004. Im gleichen Zeitraum fand die Behördenbeteiligung (TÖB) statt.

Zum Bebauungsplan gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in der beiliegenden Tabelle vom 14.10.2004 dargestellt sind.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.10.2004 erfolgte eine planerische Abwägung, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs führte.

1.7 Erneute Offenlage und Behörden-Beteiligung

Durch die beschlossenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt.

Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs für die Dauer von 2 Wochen gem. § 3 Abs. 3 BauGB. Entsprechend werden die Behörden gem. § 4 Abs. 4 erneut beteiligt.

In diesem Beteiligungsverfahren der Bürger und Behörden werden Anregungen auf die Planänderungen beschränkt.

Angaben zu den Planänderungen vom 14.10.2004

Nachfolgende Bereiche wurden geändert. In der erneuten öffentlichen Auslegung vom 25.11. bis 10.12.2004 konnten dazu Anregungen gegeben werden:

Bebauungsplan

- Baufenster WA26
 - Vergrößerung und Verschiebung des Baufensters
 - Reduzierung der zulässigen Firsthöhe um ca. 2,0 m auf 702,00 über Normal Null (ü.N.N.)
- Änderung der Ausgleichsfläche im Bereich WA26
 - Reduzierung der Streuobstwiese an der westlichen Grenze
 - Ausweisung einer neuen öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot (PFG2)
- Baufenster WA4
 - Aufteilung in die Baufenster WA4-1 und WA4-2
 - Firsthöhenbegrenzung von WA4-1 auf 710,00 ü.N.N.
 - Firsthöhenbegrenzung von WA4-2 auf 708,50 ü.N.N.
 - Verbindung der Tiefgarage mit Tiefgarage der Fläche MI2
- Baufenster MI2
 - Zurücknahme der westlichen Baugrenze und Reduzierung des Baufensters
 - Verbindung der Tiefgarage mit Tiefgarage der Fläche WA4-1

Textliche Festsetzungen

- Ziff. 2.2 Ergänzende Firsthöhenfestsetzungen in Meter über Normal Null (ü.N.N.)
- Ziff. 10.1.2 AF-S Änderung der Bepflanzung bei einer möglichen Alternative „Regenwasserkanal“ statt Mulden und Gräben
- Ziff. 10.1.2 AF-L Präzisierung der Bepflanzungsart und zum Oberbodenauftrag beim Lärmschutzwall
- Ziff. 10.4 Pflanzgebot 3 – Änderung wie Ziff. 10.1.1
- Ziff. 13 Zisternen – Änderung im Bereich „Mehrfamilienhäuser“ auf 1 cbm

Hinweise und Empfehlungen der Textlichen Festsetzungen

- Ziff. 1.1 „Bodenfunde“ – Ergänzungen
- Ziff. 1.2 „Grundwasser“ – Klarstellung, dass keine Wasserschutzzone vorliegt
- Ziff. 1.10 „Bodenschutz“ – ergänzende Hinweise
- Ziff. 1.11 „Dachbegrünung“ – Empfehlungen

Örtliche Bauvorschriften

- Ziff. 5 „Werbeanlagen“ – Ergänzung für den Bereich Lärmschutzwall

Grünordnungsplan

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz – Anpassung
- Pflanzliste – Überarbeitung
- Plan Maßnahmenkonzept – Anpassung
- Stellungnahme zu Anregungen der Naturschutzbeauftragten vom 03.08.2004

1.8 Beteiligung der Behörden und Bürger im Rahmen der Offenlage

Mit Fristsetzung zum 10.12.2004 sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger mit der Entwurfsplanung vom 14.10.2004 nochmals beteiligt worden. Die Anregungen sind gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle in die Endfassung vom 17.02.2005 eingeflossen.

Danach ergaben sich folgende Ergänzungen:

- Textteil Ziffer 5.4 Befristete Zulässigkeit zur Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr
- Textteil Ziffer 3.4 Baukörperlängen beschränkt auf 20 m als abweichende Bauweise
- Planteil: Baufeld MI1 - nachrichtliche Änderung gem. Ziff. 3.4 des Textteils

Durch die beschriebenen Ergänzungen bzw. Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.9 Verfahrensablauf

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	08.02.2001
2. Beteiligung der Behörden	05.03. – 06.04.2001
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12.03.2001
4. Entwurfsfeststellung	24.06.2004
5. Öffentliche Auslegung und Behörden-Beteiligung	15.07. – 16.08.2004
6. Vorabwägung und Entwurfsänderung	14.10.2004
7. Erneute öffentliche Auslegung und Behörden-Beteiligung	25.11. – 10.12.2004
8. Abwägung und Satzungsbeschluss	17.02.2005

B Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S. 2141, ber. BGBl. 1998 I.S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I.S. 3762) in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466);
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58);
- des § 8a des Gesetzes über Naturschutz (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I.S. 2994), geändert durch Art. 11 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl.I.S. 1950)

aufgestellt.