Stadt Hüfingen

Landkreis Schwarzwald-Baar

Begründung

gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Hondinger Straße“

Satzung
04.03.2021

BIT INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Standortauswahl

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

3.3 Naturräumliche Situation

3.4 Anbindung / Zufahrt

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

4.2 Planungsrecht

4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Fläche

5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Nutzungsart

5.2.2 Parzellierung

5.2.3 Erschließung

5.2.4 Ver- und Entsorgung

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

6.4 Verkehrsflächen

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
6.7 Grenzen des Geltungsbereichs
6.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
6.9 Hinweise und Empfehlungen

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
7.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze
7.4 Einfriedungen und Stützmauern
7.5 Anlagen für Niederschlagswasser
7.6 Ordnungswidrigkeiten

8. Auswirkungen der Planung
8.1 Städtebauliche Auswirkung des Plangebietes
8.2 Verkehrliche Situation
8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser
8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

9. Statistische Daten / Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anhang

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Quelle: Büro Gfrörer)

2. Geruchs-Immissionsprognose (Quelle: TÜV Süd)

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs im Stadtteil Fürstenberg der Stadt Hüfingen.

Nachdem im Ortsteil keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen, sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2019 den Einleitungsbeschluß für das Bebauungsplanverfahren „Hondinger Straße“ gefasst.

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich im Stadtteil Fürstenberg am westlichen Ortsende, östlich gelegen der Kreisstraße K 5745, Er grenzt im Norden an die Bebauung der Heinrich-v.-Fürstenbergstraße und im Süden an die vorhandenen Baugrundstücke der Brunnenstraße an. Im Osten befinden sich Grünflächen, die in der Fortfolge an die vorhandene Bebauung anschließen. Das Plangebiet ist im zugehörigen, rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als gemischt genutzte Fläche und in geringem Umfang als Grünfläche dargestellt. Das Gebiet kann über die Ortsdurchfahrt (Heinrich-v.-Fürstenbergstraße) und über die Erschließungsstraße Brunnenstraße erreicht werden. Die Grundstücke befindet sich bereits in Eigentum der Stadt Hüfingen sollen nun aufgrund der konkreten Bedarfsanmeldung einem entsprechenden Planungsrecht zugeführt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar kann der Bebauungsplan beschleunigt als kombiniertes Verfahren gemäß §13a und §13b BauGB aufgestellt werden.

2. Standortauswahl

Im Rahmen von Vorgesprächen mit den betroffenen Behörden die Standortwahl erörtert. Erhebliche Bedenken gegen den vorgelegten Standort wurden nicht geäußert.
Bei der Standortfindung wurden verschiedene Kriterien zu Grunde gelegt, denen die nun ausgewählte Fläche weitestgehend entspricht:

Orts- und Landschaftsbild:
Das gewachsene Ortsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Der Standort hat eine gewisse Fernwirksamkeit, aber die Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren (Eingrünung zum westlichen Gebietsrand).

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen:
Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf circa 770 m ü. NHN im westlichen Ortsbereich von Fürstenberg. Das Gebiet ist nach Norden, Süden und Osten von der bestehenden Bebauung eingerahmt. Im Osten grenzt zudem ein größerer Streuobstbestand an.
Innerhalb der Streuobstwiesen und außerhalb der bestockten Bereiche lassen sich Parzellen unterschiedlicher Nutzungsintensität unterscheiden. Einige Flurstücke waren zum Begehungszeitpunkt Ende Mai bereits gemäht, andere warteten selbst Ende Juni noch auf den ersten Schnitt (Abb. 1). Im Norden war eine kleinere Fläche mit einem mobilen Weidezaun ausgestattet (vmtl. Schafbeweidung).
Die Streuobstbestände bestehen überwiegend aus Hochstämmen von Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche. Zum Teil handelt es sich um alte und strukturreiche Exemplare, welche Habitatbaumeigenschaften aufweisen (Höhlen und Spalten in Stamm und Ästen). Einige dieser Bäume wurden als erhaltungswürdig eingestuft.

Abb. 1: Baumbestand im Geltungsbereich und außerhalb

Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:
Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Es wird empfohlen, die in Abb. 11 dargestellten Habitatbäume als Pflanzbindung zu sichern.
- Sofern die Pflanzbindung nicht möglich ist:
    - Verhängen von 4 Höhlenbrüterkästen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung
    - Verhängen von zwei Großraum-Flachkästen für Fledermäuse im Gebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung mit zeitlichem Vorlauf
    - Ersatzpflanzung von Obstbäumen im Bereich des neu entstehenden Ortsrandes.

Mittels eines wirksamen Grünordnungskonzepts, welches im Wesentlichen dem Ausgleich der abgängigen Habitatbäume dient, sollen die teilweise unvermeidlichen Eingriffe in den älteren Baumbestand möglichst minimiert werden.

Näheres im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro Gfrörer.

Geruchs-Immissionsprognose:
Südlich des Plangebiets liegen zwei Schweinezuchtbetriebe, aus denen Geruchsimmissionen in die zu bebauenden Flächenstücke zu erwarten sind. Mittels einer Geruchsimmissionsprognose nach den Vorgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) wurde die zu erwartende Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen im Bereich der zu bebauenden Areals ermittelt. Im vorliegenden Fall waren die beiden südlich von Fürstenberg liegenden Schweinezuchtbetriebe als Geruchsemittenten zu berücksichtigen.
Als Ergebnis der Geruchsprognose ergab sich, daß der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10% im Bereich der zu bebauenden Areals überwiegend eingehalten oder unterschritten wird. Lediglich an den südlichen Randbereichen des Areals liegt eine geringfügige Überschreitung vor.
Näheres in der Geruchs-Immissionsprognose des TÜV Süd.

Abb. 2: Ungefähre Lage des zu bebauenden Areals (orange) und der Tierzuchtbetriebe (rot)

Verkehrliche Erschließung: Der Standort ist im Stadtteil Fürstenberg verkehrstechnisch gut erschlossen. Eine Anfahrt über die Ortsdurchfahrt „Heinrich-v.-Fürstenbergstraße und die bestehende Erschließungsstraße „Brunnenstraße“ ist problemlos möglich.

Standortverfügbarkeit:
Die Flächen befinden sich bereits in Eigentum der Stadt Hüfingen und sind verfügbar

Ver- und Entsorgung:
Die Erschließung des Grundstücks aus der benachbarten Straße ist mit allen erforderlichen Medien, Strom, Wasser, und Abwasser problemlos und kostengünstig möglich.

Standortalternativen:
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Donaueschingen 2020 des GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen schon seit längerer Zeit überwiegend als gemischt genutzte Prognosefläche festgesetzt. Sie schließt die Lücke der spornartigen Bebauung der Heinrich-v.-Fürstenbergstraße und der Brunnenstraße zu einer dann eher zusammenhängenden Siedlungsfläche. Weitere Prognoseflächen stehen im Stadtteil Fürstenberg dann nur noch als punktuelle Erweiterungen mit geringer Flächenausdehnung zur Verfügung.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich im Stadtteil Fürstenberg am westlichen Ortsende, östlich gelegen der Kreisstraße K 5745, Er grenzt im Norden an die Bebauung der Heinrich-v.-Fürstenbergstraße und im Süden an die vorhandenen Baugrundstücke der Brunnenstraße an. Im Osten befinden sich Grünflächen, die in der Fortfolge an die vorhandene Bebauung anschließen.
Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,04 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 180 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 180 m in Ost-West-Richtung auf.
Die Höhenlage variiert zwischen 775 und 765 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 5% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.

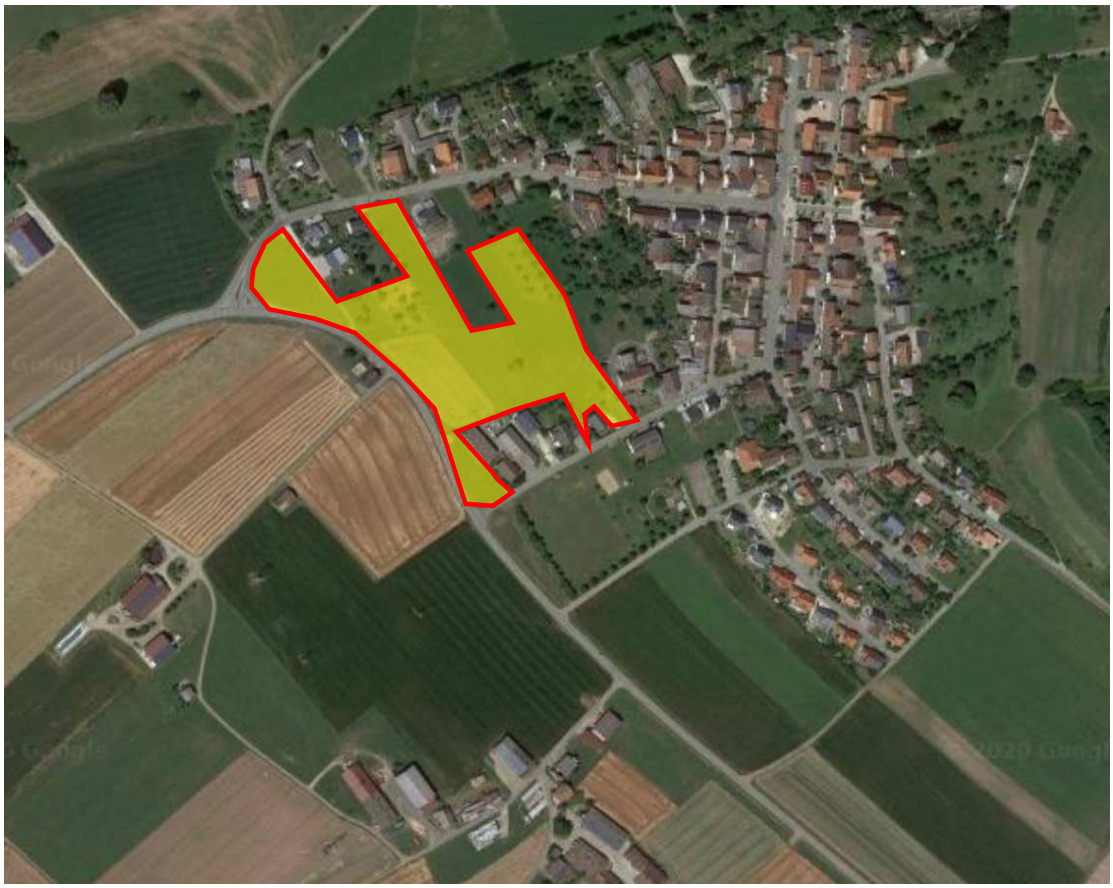

Abb. 2: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt nord- und südseitig an die bestehende Ortslage an, wo sich bereits Wohnbau- und gemischt genutzte Flächen befinden. Südlich mäandriert sich die Kreisstraße K 5745 und im Norden überbrückt eine angrenzende Grünfläche den Bereich zum Ortskern.
Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese gekennzeichnet. Des Weiteren ist ein älterer Obstbaumbestand vorhanden.

3.3 Naturräumliche Situation / Biotopverbund

Der Geltungsbereich umfasst drei Kernflächen, einen Kernraum und einen 500 m – Suchraum zum Biotopverbund mittlerer Standorte. Es handelt sich dabei um Grünland und Streuobstflächen. Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Näheres im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro Gfrörer.

3.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Heinrich-v. Fürstenbergstraße“ (K 5746) und die vorhandene Erschließungsstraße Brunnenstraße.
Die Haupterschließungsachse ist in die beiden o.b. Straßen eingehängt. Von dieser gehen einzelne, kleine Stichstraßen ab, welche die rückwärtigen Grundstücke erschließen, so daß eine gute Erreichbarkeit und ruhige Lage der einzelnen Baugrundstücke erreicht wird. Die Haupterschließung ist im Trennprinzip einschl. eines fahrbahnbegleitenden Gehwegs konzipiert. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Am südlichen Gebietsrand ist parallel zur Kreisstraße K 5745 ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, welcher über einen Fußweg ins Plangebiet durchgebunden ist.

Abb. 2: ursprünglicher Städtebaulicher Entwurf (Flächenbilanz zur Überarbeitung veraltet)

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Planfläche befindet sich bereits in Eigentum der Stadt Hüfingen.

4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan:
Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan Donaueschingen 2020 des GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen ist das Plangebiet teilweise als gemischt genutzte Fläche und Grünfläche ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan ist somit zu gegebener Zeit zu aktualisieren.

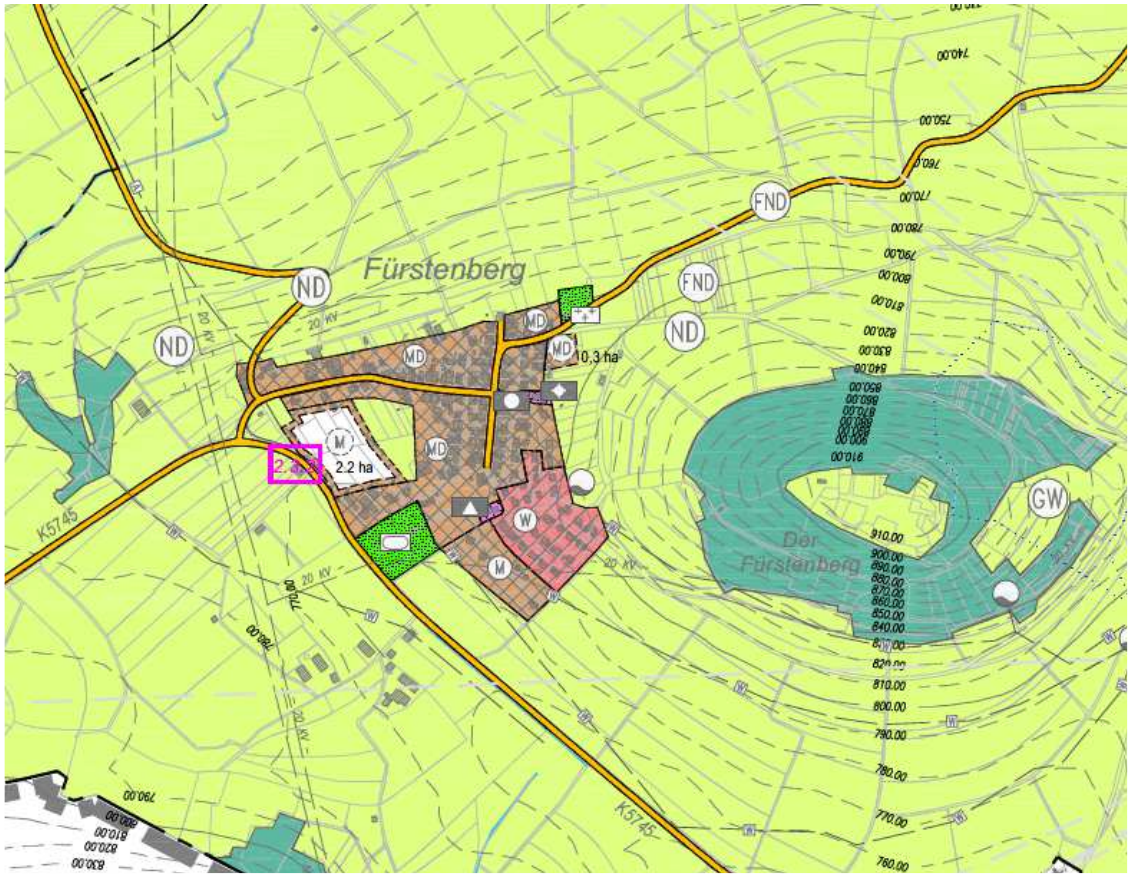

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Bebauungsplanverfahren:

Verfahren nach §13b BauGB:
In Absprache mit der Baurechtsbehörde des zuständigen Landratsamts Schwarzwald-Baar kann der Bebauungsplan gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB dient gemäß seiner Grundaussage im Wesentlichen der Erleichterung von Planungsvorhaben für die Wohnbauentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an die bestehende Bebauung angrenzen.
Aus Sicht der Kommune liegen alle für die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB notwendigen Bedingungen, wie die Lage des Plangebietes im Anschlußbereich an bebaute Ortsteile und die Größe der Grundfläche von ca. 8.000m², welche die Wahl des Verfahrens rechtfertigen.
Das beschleunigte Verfahren wäre dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. UVP-pflichtige Vorhaben liegen daher nicht vor. Das beschleunigte Verfahren wäre auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Solche Natura 2000 Bereiche sind zwar mit einem festgesetzten Vogelschutzgebiet südlich der Kreisstraße vorhanden, aber eine Beeinträchtigung ist laut der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a und 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch sind artenschutzrechtliche Belange nach §§ 37-55 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese werden im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung als Teil der Begründung dargelegt.

Verfahren nach §13a BauGB:
Für die Anschlußstellen der Erschließungsstraße an die Heinrich-v.-Fürstenbergstraße und die Brunnenstraße (Teilflächen der Flurstücke 1056, 1067/1 und 1069) ist § 13b BauGB nicht anwendbar, da es sich nicht um Flächen handelt, die „sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Vielmehr handelt es sich um Flächen im Innenbereich, wodurch es sich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens um Maßnahmen der Innenentwicklung, für die das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist, handeln. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden bereits geprüft (die maßgebliche zulässige Grundfläche liegt bei § 13a

BauGB mit 20.000 qm deutlich über der ohnehin für den Gesamtgeltungsbereich eingehaltenen Grenze von 10.000 qm für § 13b BauGB).
Im vorliegenden Fall handelt es sich somit um eine kombinierte Anwendung der von § 13a und 13b BauGB, welche sich bezüglich des Verfahrens beide auf § 13a BauGB beziehen.

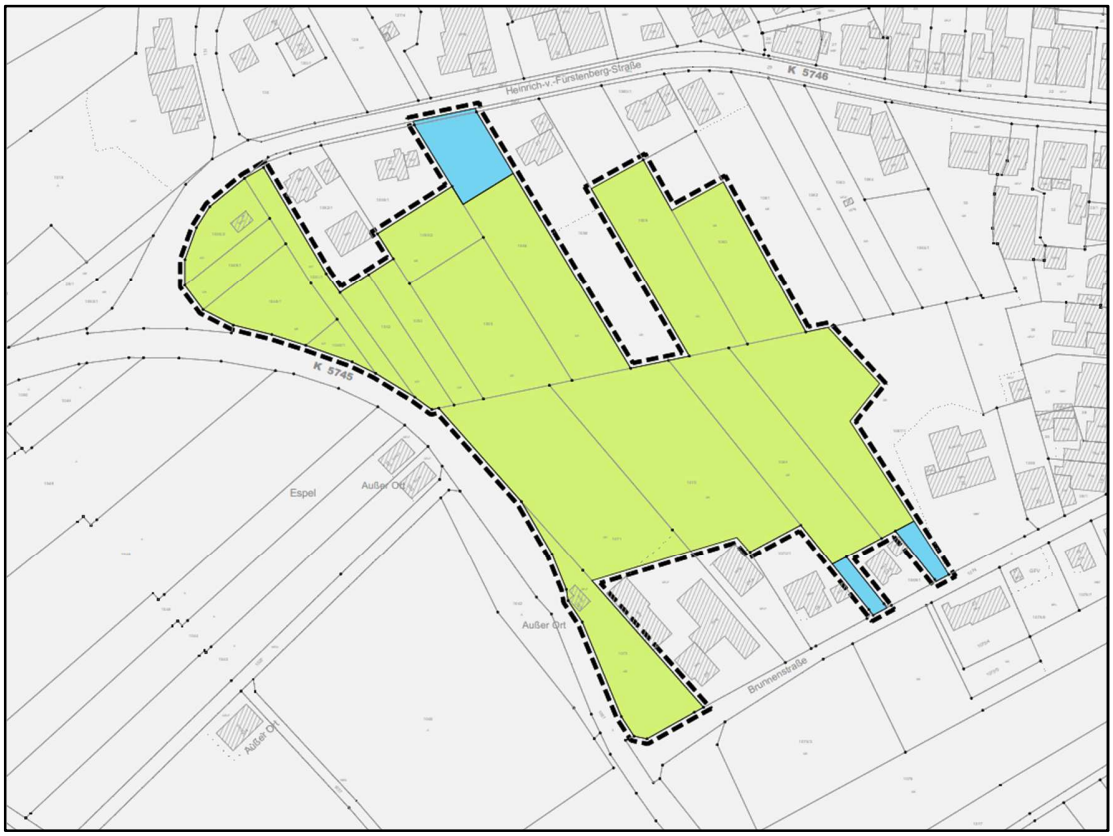

Abb. 4: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Hondinger Straße“ mit Zuordnung der Anwendungsbereiche §§ 13a (blau) und 13b (grün) BauGB (ohne Maßstab)

4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Gebiet wird im Nordwesten als Streuobstwiese genutzt. Im Süden und Osten und äußersten Nordwesten befinden sich weitgehend baumfreie Grünlandflächen und im Südwesten liegt eine Ackerfläche, die im Begehungsjahr mit Sommergetreide bestellt war.

Grünland: Innerhalb der Streuobstwiesen und außerhalb der bestockten Bereiche lassen sich Parzellen unterschiedlicher Nutzungsintensität unterscheiden. Einige Flurstücke waren zum Begehungszeitpunkt Ende Mai bereits gemäht, andere warteten selbst Ende Juni noch auf den ersten Schnitt (Abb. 6). Im Norden war eine kleinere Fläche mit einem mobilen Weidezaun ausgestattet (vmtl. Schafbeweidung).

5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet „Hondinger Straße“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, welches in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Stadtteils von Hüfingen einfügt.

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Nutzungsart

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verträgt sich im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den angrenzenden vorhandenen Wohngebietsflächen. Vom Plangebiet geht kein erheblicher Störgrad auf die angrenzende Bebauung aus. Eventuelle das Gebiet störende Geruchsimmissionen angrenzender Tierzuchtbetriebe ist in einer entsprechenden Prognose abgearbeitet.

5.2.2 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 525 qm² moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden. Die Grundstücksgrößen schwanken dabei von 365 qm bis 849 qm.

5.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die Einbindung in die angrenzenden Erschließungsstraßen gesichert.

5.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:
Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.
Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Einbindung in den im Norden vorhandenen Mischwassersammler gewährleistet. Der im Bestand durch das Gebiet verlaufende Mischwassersammler wird im Zuge der Erschließung in die öffentlichen Flächen verlegt.
Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers erfolgt über ein neues Regenwassernetz, dessen Abflüsse in den im Süden befindlichen Regenwassersammler eingeleitet werden.
Zur Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers werden Retentionszisternen auf den Baugrundstücken mit einem Speichervolumen von 4 m³ festgesetzt, so daß daraus ein Gesamtrückhaltevolumen von knapp 150 m³ generiert wird. Der restliche Rückhaltebedarf wird über ein offenes Erdbecken in der südlichen Grünfläche generiert, dessen Drosselabfluß wie o.e. in den angrenzenden Sammler eingeleitet wird.

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadt mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

Stromversorgung:
Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.
Versorgungsträger ist der Energiedienst.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet – sie orientieren sich an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.
Um das Plangebiet ausschließlich der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO) grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen nur auf Wohngebäude begrenzt.
Sämtliche möglichen ausnahmsweise Zulässigkeiten werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.
Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Gebäudehöhen
Die Festsetzungen zur Geschosszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.
Für das Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoßzahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoß“) ausgeschlossen werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen
Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) mit expliziten Höhen über NN festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Wohngebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser.
Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen

6.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Straßenzüge werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fahrbahnbreiten werden dabei mit 5,00 und 5,50m entsprechend der technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung und einem einseitigen Gehweg festgesetzt.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlage regelt sich im Sinne von § 23 BauNVO, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.
Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.7 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat am 12.12.2019 festgelegt.

6.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Siehe Planeintrag.

6.9 Hinweise und Empfehlungen

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

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer einschließlich der Materialien wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes in Bezug zur Umgebungsbebauung gewährleistet.
Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.
Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohngebäude wird dadurch nicht eingeschränkt.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Geländeoberfläche reagieren auf die vorhandenen Hangneigungen mit im Mittel ca. 5-6 %.

7.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

7.4 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7.5 Anlagen für Niederschlagswasser

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Retentionsanlagen wie Zisternen o.Ä. festgesetzt, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

7.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die Flächengröße, die Gebäudedimensionierung und die beabsichtigten Nutzungen sind in Verbindung mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

8.2 Verkehrliche Situation

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die aber aufgrund der guten Erschließung der Planfläche mit zwei verkehrlichen Anbindungen an die bestehenden Erschließungsstraßen kaum messbar sein wird. Aufgrund der Randlage des Plangebiets ist die angrenzende klassifizierte Kreisstraße unmittelbar erreichbar.

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem Fachbeitrag im Anhang der Begründung abgehandelt.

8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.
Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.

8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahme werden von der Stadt Hüfingen getragen.

9. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,65 ha
Öffentliche Grünfläche	0,98 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,41 ha
Gesamt	**3,04 ha**

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Hüfingen, den 04.03.2021

Michael Kollmeier
Bürgermeister