

Stadt Hüfingen
Landkreis Schwarzwald-Baar

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Hondinger Straße“

Offenlage
28.05.2020



BIT | INGENIEURE

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- 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 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Wohngebiet „Hondinger Straße“ vom 28.05.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Siehe Planeintrag. Abweichungen sind um +/- 30cm zulässig

2.3 Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe).

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser – gem. Plandarstellung

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Fußweg"

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)

5.1 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muß bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.

5.2 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

11. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- Pflanzgebot kleinkronige Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen
- Pflanzgebot kleinkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot Laubbäume- oder Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen als Baumreihe und als zusammenhängende Streuobstwiese,
- Pflanzgebot Strauchgruppen an der Retentionsmulde

Siehe Pflanzliste im Anhang.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- Pflanzbindung zur Erhaltung von insgesamt drei Obstbäumen auf privaten Grundstücksflächen. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Minimierung von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen:
Je Baugrundstück ist ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit Pflanzbindung als „zu erhalten“ dargestellten Einzelbäume werden angerechnet.

- 13.2 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Berücksichtigung des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.3 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.
- 13.3 Als Ausgleich für betroffene Brut- und Nisthöhlungen sind insgesamt 4 Höhlenbrüterkästen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung zu verhängen.
- 13.4 Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen sind zwei Großraum-Flachkästen für Fledermäuse im Gebiet oder der unmittelbaren Umgebung zu verhängen.

14. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 14.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt

0 % - 5 %	0,5 Meter
5 % - 10 %	1,0 Meter

Die Höhe der Aufschüttungen/Abgrabungen sind in aussagefähigen Schnittzeichnungen darzustellen.

- 14.2 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 14.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und Kabelverteilschränken sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, sowohl unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen, als auch die technischen Aufbauten vom Grundstückseigentümer zu dulden.

15. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 15.1 **Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag
Entlang der K 5745 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 15 m breiter Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

16. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hüfingen zur Führung und Unterhaltung eines Regenwasserkanaals DN 500. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

17. Sonstige Festsetzungen

- 17.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

18. Grenzen

- 18.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 18.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

Anhang Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Pflanzgebot groß- und kleinkronige Laubbäume auf öffentlichen/privaten Grundstücksflächen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Sommerlinde	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

sowie im Innenbereich auch züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Pflanzgebot Laub- oder Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

sowie Obstbäume aus nachfolgender Pflanzenliste

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, StU 8-10 cm)

Zulässig sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, z.B.

Äpfel

Jakob Fischer, Brettacher, Gewürzapfel, Boskoop, Berlepsch, Jakob Lebel, Gravensteiner, Kardinal Bea, Oldenburger, Maunzenapfel, Bohnapfel, Martens Gravensteiner, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Schöner aus Herrnhut, Schöner vom Oberland.

Birne

Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Schweizer Wasserbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne

Sonstige

Deutsche Hauszwetschge, Nancy Mirabelle, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche, Walnuß (nur bei ausreichend Platz)

Pflanzgebot Strauchgruppen im Bereich von Retentionsmulden und Gräben

<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Carpinus betulus</i>	Haselnuß
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Prunus padus</i>	Gewöhl. Traubenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar- Amt für Wasser- und Bodenschutz gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Regenwasserzisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen festgesetzt.

Barrierefreies Bauen

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

Wild abfließendes Niederschlagwasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet aufgrund der Hanglage ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Hüfingen, den 28.05.2020

Michael Kollmeier
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

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)

1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden

- 1.1. Dachformen:
für Hauptgebäude freibleibend
- 1.2. Dachneigung:
für Hauptgebäude siehe Planeintrag
- 1.3. Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- 1.4. Dachbegrünung
Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10cm zu begrünen.
- 1.5. Fassaden
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung erhöht. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden dann als notwendiger Stellplatz anerkannt, wenn der Stauraum mindestens 5,00m tief und 2,75m breit ist.

3. Einfriedungen und Stützmauern

- 3.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 3.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständering) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Freileitungen

- 6.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. Medienempfangsanlage

- 7.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

8. Zufahrten und Pkw-Stellplätze und private Müllbehälter

- 8.1. Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
Es sind nur solche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- 8.2 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

9. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 9.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.
- 9.2 Dachentwässerung
Die Verwendung von unbeschichteten Metaldacheindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist nicht zulässig, wenn das Niederschlagswasser nicht behandelt wird, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen

in Boden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt. Sollten unbeschichtete Metaldacheindeckungen verwendet werden, so ist durch geeignete Behandlungsanlagen (Filteranlagen, Metaldachfilter) die Reduzierung von Schwermetallemissionen im Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Behandlungsanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Zulassung solcher Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

9.3 Regenwasserzisternen

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 4,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen.

Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

11. Schlussbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Hüfingen, den 28.05.2020

Michael Kollmeier
Bürgermeister

Stadt Hüfingen
Landkreis Schwarzwald-Baar

Begründung
gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Hondinger Straße“

Offenlage
28.05.2020

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 Nebenanlagen
- 7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze
- 7.5 Einfriedungen und Stützmauern
- 7.6 Anlagen für Niederschlagswasser
- 7.7 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 Einleitungsbeschuß 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 ist nicht stark exponiert (fernwirksam) und die Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren (Eingrünung).

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. 6). 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, Abwasser und Gas 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

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 Hapterschließungsachse 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 Hapterschließung 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: Städtebaulicher Entwurf

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.

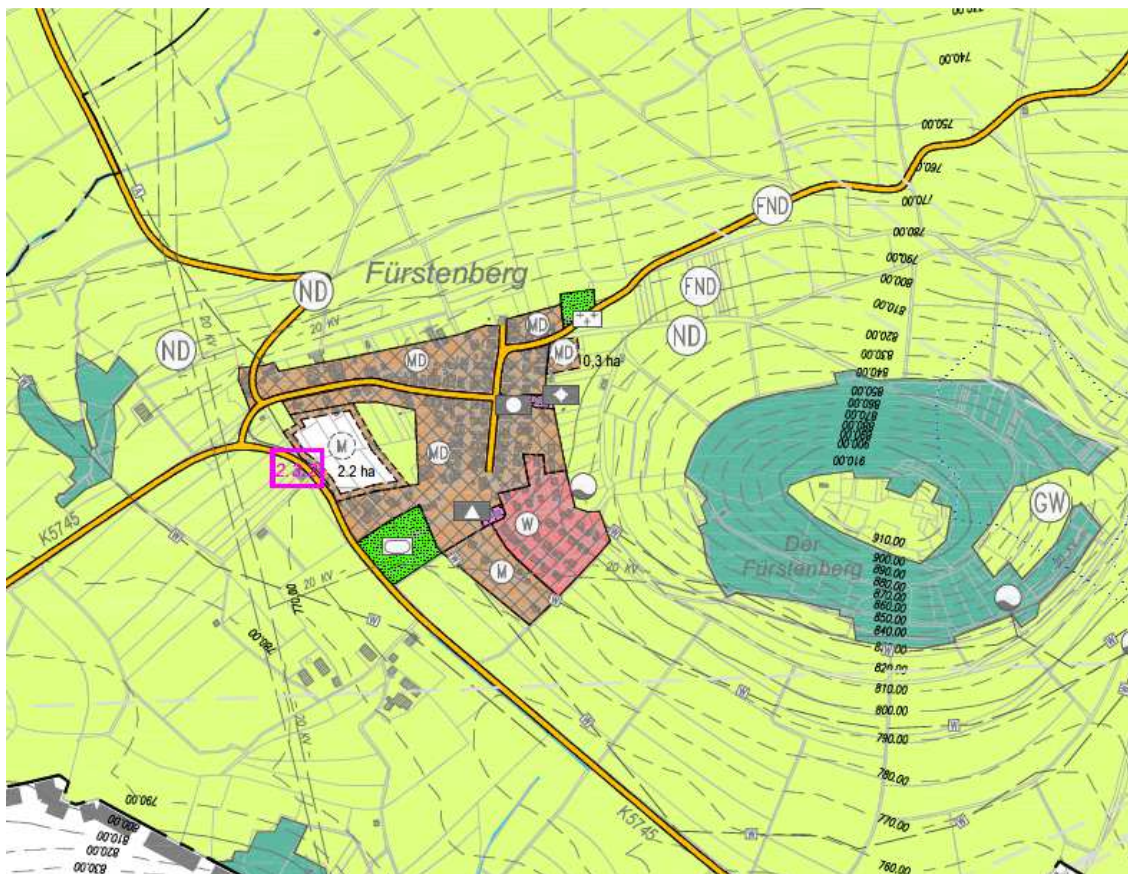


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

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 in der näheren Umgebung der zu überplanenden Grundstücke nicht vorhanden. Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten 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.

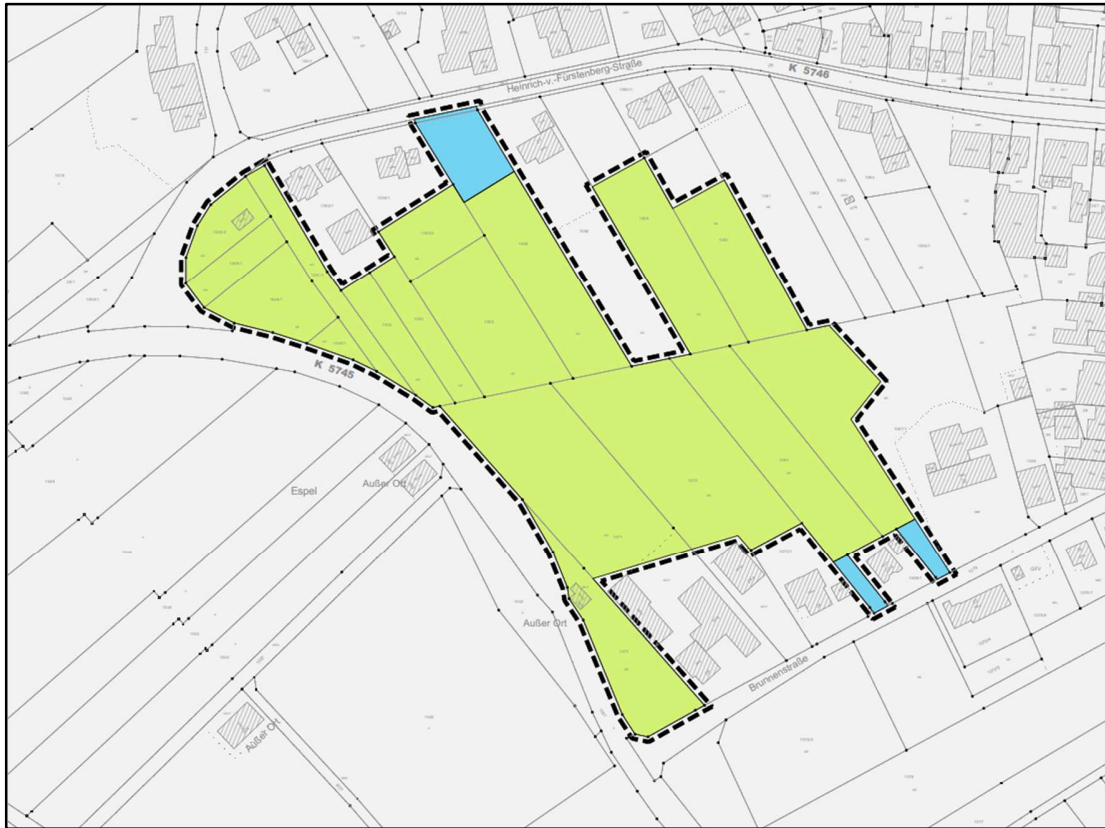


Abb. 4: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Hondinger Straße“ mit Zuordnung der Anwendungsbereiche §§ 13a (blau) und 13b (grün) BauGB (ohne Maßstab)

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 Geruchsmissionen angrenzender Tierzuchtbetriebe sind 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.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes.

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 Geschosshöhe 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 Geschosshöhe 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-Vollgeschosß“) 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 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 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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)	2,01 ha
Öffentliche Grünfläche	0,59 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,44 ha</u>
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 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Hüfingen, den 28.05.2020

Michael Kollmeier
Bürgermeister