

Stand: 21.11.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Oberdorf, 4. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|--|-----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 3 |
| 1. | ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 3 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 3 |
| 1.2 | Art des Bebauungsplans | 3 |
| 1.3 | Verfahrensart | 3 |
| 1.4 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 2. | ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG | 5 |
| 2.1 | Begründung der Erforderlichkeit | 5 |
| 2.2 | Artenschutz | 5 |
| 2.3 | Hochwasserschutz | 5 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 6 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3.2 | Ausgangssituation | 7 |
| 4. | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 9 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 4.2 | Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 4.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 11 |
| 4.4 | Verhältnis zu anderen Planungen | 11 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 13 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT | 13 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 13 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 6. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 13 |
| 6.1 | Bebauung | 13 |
| 6.2 | Verkehr | 15 |
| 6.3 | Technische Infrastruktur | 15 |
| 6.4 | Maßnahmen zum Schutz und der Pflege der Landschaft und der Natur | 16 |
| 6.5 | Umweltbelange | 17 |
| 6.6 | Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht | 19 |
| 7. | AUSWIRKUNGEN | 20 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 20 |
| 7.2 | Verkehr | 20 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 7.4 | Kosten und Finanzierung | 21 |
| 8. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN | 21 |
| 8.1 | Bodenordnung | 21 |
| 9. | RECHTSGRUNDLAGEN | 21 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| ABBILDUNG 1: | GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: LGL BW; EIGENE DARSTELLUNG | 6 |
| ABBILDUNG 2: | LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW; EIGENE DARSTELLUNG | 7 |
| ABBILDUNG 3: | ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG | 9 |
| ABBILDUNG 4: | REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG | 10 |
| ABBILDUNG 5: | DARSTELLUNG DES GEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH GEMEINDE HOFSTETTEN; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN WÜRTTEMBERG (AUSZUG); EIGENE DARSTELLUNG | 11 |
| ABBILDUNG 6: | BEBAUUNGSPLAN "OBERDORF, 3. ÄNDERUNG" MIT MARKIERUNG DER GEPLANTEN ERWEITERUNG; EIGENE DARSTELLUNG | 12 |

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Hofstetten möchte ihre vorhandenen Potenziale der Wohnbaulandentwicklung gerne ausschöpfen. Dies kann über die Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung der Eugen-Klaussner-Straße im Anschluss an das Grundstück Flst.-Nr. 949 realisiert werden. Dies würde gleichzeitig zu einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers der Gemeinde Hofstetten führen. Hierzu ist eine Änderung und Erweiterung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf“ in den Bebauungsplan „Oberdorf, 4. Änderung“ notwendig.

1.2 Art des Bebauungsplans

Das Vorhaben wird als eine Erweiterung des schon bestehenden qualifizierten Bebauungsplans „Oberdorf“ angesehen und orientiert sich damit hauptsächlich an den schon dort bestehenden Festsetzungen.

1.3 Verfahrensart

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt, da es sich direkt im Anschluss eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Hofstetten befindet.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

| Prüfung der Voraussetzungskriterien | Vorgabe erfüllt? | |
|---|------------------|----|
| 1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an? Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. | Ja | Ja |
| 2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet? Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet. | Ja | Ja |
| 3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²? Nettobauland 1.052m ² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 421 m ² . Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 421 m ² und daher weniger als 10.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. | Ja | Ja |

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 17.07.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf, 4. Änderung“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 04.12.2019 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.11.2019 wurde vom 07.01.2020 bis zum 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 13.12.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Gemeinde Hofstetten erfährt aufgrund ihrer attraktiven Lage im Bereich des Kinzigtals ein gleichbleibendes Wachstum an Bevölkerung. Deshalb ist die Gemeinde stets auf die Entwicklung von neuem Wohnraum angewiesen. Durch die Realisierung dieses Vorhabens werden eben zwei solche neuen Baufelder entwickelt, um dort neuen Wohnraum entwickeln zu können. Dies erfolgt durch eine Ergänzung des schon bestehenden Bebauungsplans anhand von zwei neuen Baugrundstücken am Ende der Stichstraße „Eugen-Klaussner-Straße“.

Die Entwicklung von Flächen im Außenbereich gewinnt in Hofstetten zunehmend an Bedeutung, da die Gemeinde mit einer immer größer werdenden Nachfrage an Bauland konfrontiert wird und die Flächen für die Nachverdichtung und Innenentwicklung immer begrenzter werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes wird die Nutzung von Flächen auch im Außenbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Kommune sein, da die Außenentwicklung den Flächenbedarf für die zukünftige Entwicklung im Gemeindegebiet sichert. Durch die begrenzte zulässige Fläche, die durch das Verfahren der beschleunigten Außenentwicklung in die Baulandentwicklung auch außerhalb eines bestehenden Siedlungskörpers einbezogen werden kann, wird ebenfalls dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen, da auf diese Weise keine größeren Flächen im erweiterten Außenbereich in Anspruch genommen werden können. Mit solchen kleineren Erweiterungen im Außenbereich wird Hofstetten somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung gerecht.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) droht.

<<Bei Bedarf muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.>>

2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 in Verbindung mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,1052 ha (1.052 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch des Gebäude Nr. 8 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 288 und einer Wiesenfläche
- im Osten durch eine Freifläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 288.
- im Süden durch die Stichstraße Eugen-Klaussner-Straße und der Bestandsbebauung Eugen-Klaussner-Straße 10-14
- im Westen durch die Bestandsbebauung der Straße "Unterer Fellberg"

Der Geltungsbereich umfasst einen kleinen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 288.

Der Name des Bebauungsplans „Oberdorf, 4. Änderung“ rührt von der Tatsache, dass es sich hierbei um die Erweiterung des Bestandsbebauungsplanes „Oberdorf“ handelt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bebauung des Umgebungsgebiet besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Im Norden des Gebiets sind einige wenige landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Im hinteren Bereich des Siedlungsgebiets in nordwestlicher Richtung befinden sich größere Wiesenflächen.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmäler auf dem Gebiet der Erweiterung.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Teilgebiet des Grundstücks Flst.-Nr. 288 befindet sich in Privatbesitz.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche, die leicht in nordwestlicher Richtung ansteigt.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus lößführender Fließerde. Im östlichen Bereich ist Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Terra fusca – Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden vorhanden.

Eine Belastung des Gebiets durch Altlasten ist nicht bekannt.

3.2.7 Gewässer

Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Es ist also nicht mit Einschränkungen durch wasserschutzrechtliche Vorgaben zu rechnen. Im Gebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von immissionsintensiven Verkehrseinrichtungen oder sonstigen immissionsintensiven Anlagen oder Einrichtungen. Vom landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft ist ein entsprechender Abstand eingehalten, sodass es zu keinen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm- oder Geruchsimmissionen kommen kann.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es sind keine Störfallbetriebe in der näheren Umgebung bekannt.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird über die Eugen-Klaussner-Straße an die verkehrlichen Anlagen angeschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Eugen-Klaussner-Straße angeschlossen. Dort befindet sich ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Die Regenwasserleitung ist in der Eugen-Klaussner-Straße verlegt. Das Gebiet kann hier angeschlossen werden. Eine Schmutzwasserleitung ist im unteren Bereich der Eugen-Klaussner-Straße vorhanden. Der genaue Verlauf dieser ist noch ungeklärt und müsste abschließend geklärt werden.

3.2.12 Gemeindebedarfseinrichtungen

Im Gebiet sind keine Gemeindebedarfseinrichtungen vorhanden.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

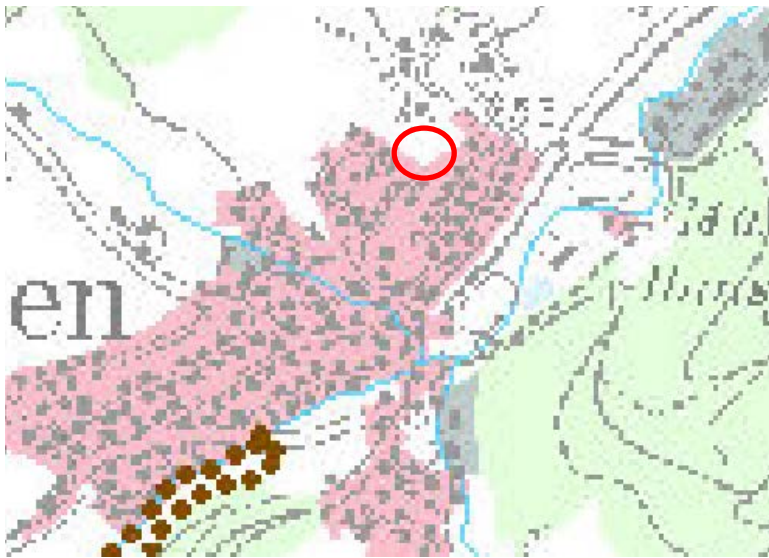


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Mit der überörtlichen Regionalplanung werden die anzustrebenden räumlichen Entwicklungen und Ordnungen einer Region textlicher aber auch in visueller Form durch Darstellungen in Karten festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sowie des Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (§§ 11 ff.) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Naturinteressen. Im Sinne des sogenannten „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und gegebenenfalls auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird Hofstetten als Teil des Mittelbereiches Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach angeführt. Außerdem kommt der Gemeinde das Ziel der Raumordnung „Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen“ zu. Daher ist auch regionalplanerisch eine Entwicklung und Entstehung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Hofstetten gewollt. Das Gemeindegebiet soll eben vorrangig für die Wohnfunktion genutzt werden.

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Hofstetten und wird im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Da in diesem Gebiet eine Entwicklung mit dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, angestrebt wird, widerspricht der Bebauungsplan daher nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

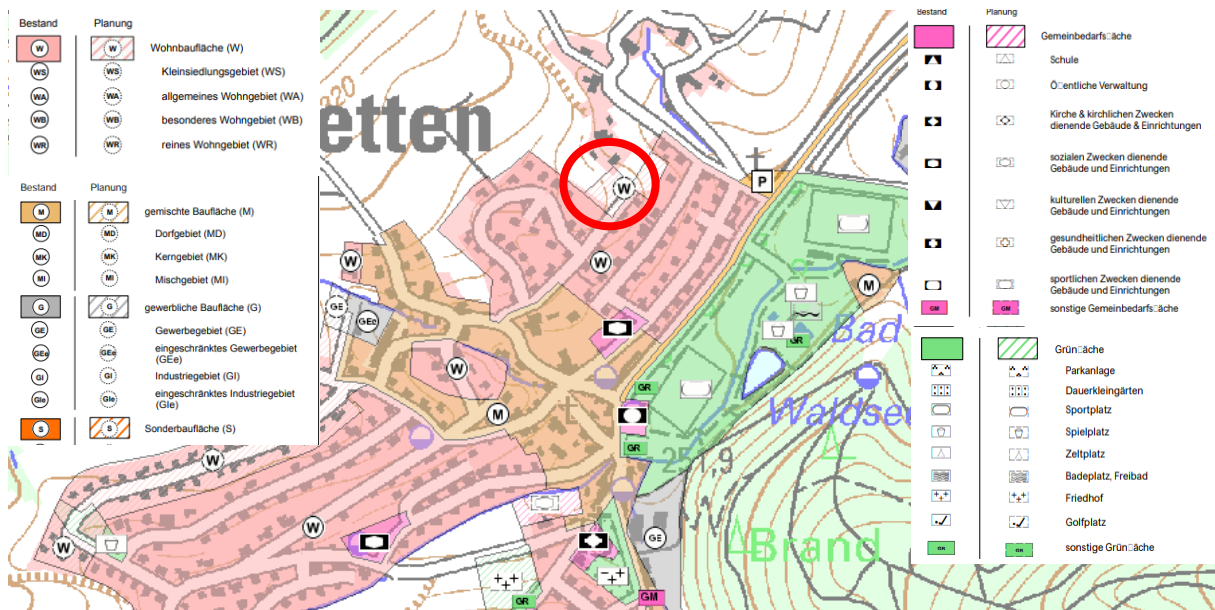


Abbildung 5: Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Haslach Gemeinde Hofstetten; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden Württemberg (Auszug); eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf, 4. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hofstetten zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist für den Planbereich eine geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt des Ortenaukreises ist demnach nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Bebauungsplan ist als Ergänzung zu einem schon bestehenden Bebauungsplan zu sehen. Besonders durch die Anbindung des Plangebiets an die Stichstraße „Eugen-Klaussner-Straße“ wird der schon bestehende Bebauungsplan „Oberdorf“ tangiert. Es wird jedoch nicht verändernd in den schon bestehenden Bebauungsplan eingegriffen. Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, sowie die Dachgestaltung und die generelle Gestaltung der Gebäude als Einfamilienhaus, geht mit der Umgebungsplanung konform.

Begründung

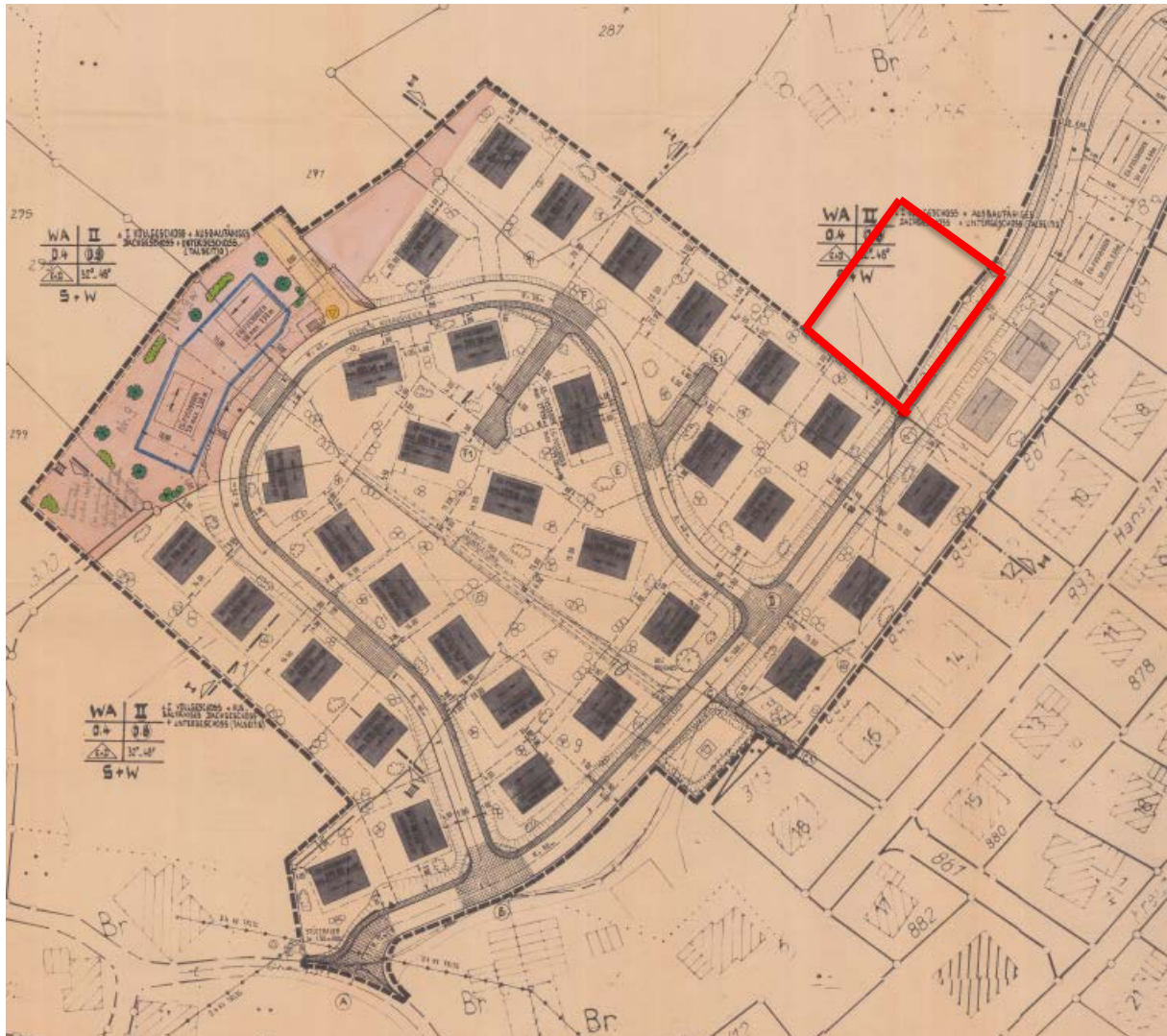


Abbildung 6: Bebauungsplan "Oberdorf, 3. Änderung" mit Markierung der geplanten Erweiterung; eigene Darstellung

An der Stelle, an der die beiden neuen Baugrundstücke angeschlossen werden sollen, ist im Bestandsbebauungsplan ebenfalls die Nutzung als allgemeines Wohngebiet dargestellt, somit ist eine problemlose Eingliederung des neuen Plangebietes an dieser Stelle möglich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung und das Vorhaben sollen zwei neue Baugrundstücke entstehen und für die Bebauung vorbereitet werden. Hierdurch soll auch der großen Nachfrage an Baugrundstücken im Allgemeinen und in Hofstetten im Besonderen entsprochen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet besteht lediglich aus einer Fläche, auf der zwei Baugrundstücke entwickelt und für die Bebauung vorbereitet werden sollen. Die Gebäude, die dort errichtet werden dürfen, sollen traufständig zur Straße „Eugen-Klaussner-Straße“ ausgerichtet werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden in diesem Bereich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Rechtlich zulässig wären im allgemeinen Wohngebiet und damit auch auf dem hier vorliegenden Gebiet theoretisch folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushaltes an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2).

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass eine ausreichende Nutzung der Baugrundstücke mit untergeordneten Anlagen möglich ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird im Gebiet auf maximal zwei festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Für das Gebiet ist eine abweichende offene Bauweise vorgesehen. Die Gebäude werden mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m betragen. Durch diese Festsetzung fügen sich die beiden Gebäude in die Umgebungsbebauung und deren Bauweise ein, die ebenfalls aus Einfamilienhäusern mit Grenzabstand besteht. Hierdurch wird einem stimmigen Gesamtbild der Siedlung Rechnung getragen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen können auch auf Flächen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Im Gebiet sind maximal zwei Wohneinheiten im Wohngebäude zulässig. Hierdurch soll eine übermäßige Verkehrsbelastung in diesem Bereich vermieden und die Erschließungsstraße nicht über ihre Möglichkeiten belastet werden. Die Mehrbelastung durch zwei Wohneinheiten kann durch die Erschließung über die Stichstraße noch aufgefangen werden. Ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten wird ebenfalls für das dortige Gebiet als nachbarschaftsverträglich angesehen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist über die Stichstraße „Eugen-Klaussner-Straße“ an die nächstgrößere Verkehrsstraße „Oberdorf“ angebunden, die wiederum über die Straße „Unterdorf“ als Zubringer für die „Hauptstraße“ und die „Hofstetter Straße“ dient.

Im Folgenden wird kurz eine Abschätzung der verkehrlichen Mehrbelastung durch die beiden zusätzlichen Grundstücke angeführt.

| | | |
|--------------------------------|----------------------------|-----------|
| Wohneinheiten (WE) | | 4 |
| Einwohner (E) | 2,5 E/WE | 10 |
| Anzahl der Wege | 3,5 Wege pro E und Tag | 35 |
| Anteil MIV | 80% Anteil der Kfz-Fahrten | 28 |
| Pkw-Besetzungsgrad | 1,2 Personen/Pkw | 23 |
| Kfz-Aufkommen Einwohner | | 23 |

| | | |
|-----------------------------|----------------|-----------|
| Besucherfahrten | 0,25 Fahrten/E | 3 |
| Ver-/Entsorgung | 0,05 Fahrten/E | 1 |
| Sonstige Fahrten | 0,1 Fahrten/E | 1 |
| Kfz-Aufkommen gesamt | | 27 |

| | | | |
|----------------------------------|-----|-------------------|---|
| Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) | 95% | Fahrten je Stunde | 2 |
| Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) | 5% | Fahrten je Stunde | 0 |

| | | | |
|---------------|--|---------|---|
| Spitzenstunde | | Fahrten | 3 |
|---------------|--|---------|---|

6.2.2 Ruhender Verkehr

Es werden private Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücken errichtet. Im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkplätze vorgesehen.

6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr mit dem Südwestbus ist über die Haltestellen „Hofstetten Rathaus“ und Hofstetten Georg-Giesler-Straße“ zugänglich. Dieser verkehrt alle zwei bis drei Stunden in Richtung Haslach im Kinzigtal.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energieversorgung wird über die schon bestehenden Trassen im Bereich der Straße „Eugen-Klaussner-Straße“ gewährleistet.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird über die schon bestehenden Leitungen im Bereich der „Eugen-Klaussner-Straße“ gewährleistet.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation abgeleitet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse in diesem Gebiet nicht möglich. Maßnahmen zum Abfangen von Oberflächenwasser ist aufgrund der Topografie an dieser Stelle nicht von Nöten. Das Niederschlagswasser, welches von außerhalb des Gebietes stammt, wird durch das Relief an dem Gebiet vorbeigeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann in die Regenwasserleitung der Eugen-Klaussner-Straße eingeleitet werden. Aufgrund der baulichen Nutzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet ist eine Behandlung und Reinigung des Niederschlagswassers vor der Ableitung nicht notwendig.

6.3.4 Telekommunikation

Das Gebiet wird über die bestehenden Telekommunikationsleitungen in der „Eugen-Klaussner-Straße“ versorgt.

6.3.5 Führung von Versorgungsleitungen

Die Leitungen zur Versorgung des Gebiets werden aus Gründen der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner des Gebietes unterirdisch verlegt.

6.3.6 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4 Maßnahmen zum Schutz und der Pflege der Landschaft und der Natur

6.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung

Stellplatzflächen:

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist, die Abflussmenge von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Der Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

Begründung

Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreiterte versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.4.2 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Baumanpflanzungen:

Aufgrund der Naturnähe des Planbereichs durch den direkten Anschluss an die Freiflächen im hinteren Bereich des Bebauungsplans sind auf dem Grundstück je angefangenen 300 Quadratmeter jeweils ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Standortverträgliche Arten:

| | |
|---|-----------------------|
| Bäume 2. Ordnung (klein- bis mittelwüchsige Bäume) | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Malus communis | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus „Schloß Tiefurt“ | Traubenkirsche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Obstbäume | |
| Wildobstbäume | |
| Malus sylvestris /spec. | Holzapfel |
| Pyrus pyraister | Wildbirne |
| Obstbäume - Hochstämme | |
| Malus domestica | Kultur-Apfel |
| Prunus domestica | Kultur-Pflaume |
| Prunus domestica subsp. Domestica | Echte Zwetschge |
| Pyrus domestica | Kultur-Birne |

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

6.5.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut. Es ist momentan frei von Versiegelung. Momentan befindet sich auf der Fläche der späteren Baugrundstücke eine Freifläche, die mit Gräsern und kleineren Sträuchern bepflanzt ist. Im südöstlichen Bereich befindet sich momentan noch eine Art befestigte Fläche, die von den Anwohnern der Eugen-Klaussner-Straße als Parkfläche genutzt wird.

6.5.3 Mensch

Hinsichtlich Schallauswirkungen oder von sonstigen Immissionen sind keine größeren Beeinträchtigungen des Menschen zu befürchten. Von Seiten des landwirtschaftlichen Betriebes sind hierbei keine Einschränkungen der Wohnqualität in dem Gebiet zu erwarten.

6.5.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt. Durch die teilweise Versiegelung des Plangebiets erfolgt eine Verschlechterung der Bodenfunktionen sowie der Funktion der Grundwasserneubildung.

6.5.5 Tier und Pflanzen

<< Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird ergänzt.>>

6.5.6 Klima und Luft

Durch die festgesetzte Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene an dem Standort zu befürchten. Die festgesetzte Anpflanzung der Bäume trägt zu einer Verbesserung der Lufthygiene und des Klimas am Standort bei.

6.5.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.5.8 Landschaftsbild und Erholung

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine größere Wiesenfläche, die weiter nördlich in einen Waldbewuchs übergeht.

Durch die Realisierung des Plangebiets wird ein Teil der Freifläche, die bis hinein in den Siedlungskörper der Gemeinde reicht, in Anspruch genommen. Hierdurch wird die Blickbeziehung der Anwohner der südlichen Seite der „Eugen-Klaussner-Straße“ auf die Wiesenfläche und den Waldrand eingeschränkt.

6.5.9 Abwägung der Umweltbelange

Durch das Plangebiet werden aller Voraussicht nach keine größeren Auswirkungen auf die dortige Umwelt und die Natur zu befürchten sein. Das Gebiet ist zwar momentan noch unversiegelt, wird aber aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und mit der vorgesehenen Bebauung durch zwei Einfamilienhäuser sowie das Anlegen der Privatgärten zu einem großen Teil unversiegelt bleiben. Auch auf das Klima und die Luftqualität sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die angrenzende Wiesenfläche wird durch die Errichtung der beiden Wohnhäuser keine großen Einschränkungen in ihrer Funktion erfahren.

Auch für den Menschen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich in der Nähe des Plangebietes weder Störfallbetriebe noch sonstige größere geräusch- oder emissionsintensive Nutzungen oder Einrichtungen befinden.

Deshalb ist das Vorhaben als unbedenklich gegenüber der Umwelt und der Natur sowie der Gesundheit des Menschen einzustufen.

6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Im Plangebiet werden die Dachformen Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 32 - 48° festgesetzt. Reflektierende und beschichtete Materialien sowie Dacheindeckungen aus Zink, Blei und Kupfer werden aus Gründen des Umweltschutzes hierbei ausgeschlossen. Als Dachdeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Ton- oder Betonziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden, die nicht glasiert sind.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierten bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzten Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Dachaufbauten sind höchstens bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2 m betragen.

Dachflächen von Garagen, überdachte Stellplätze oder anderen Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0 - 48° zulässig. Die Dachflächen dieser Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen sind ganzjährig zu begrünen. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Gebäudehöhe gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Straßenrandes, gemessen von der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude darf talseitig, gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, maximal 6,5 m, und bergseitig, gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, maximal 4,0 m betragen. Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemessen in der Mitte des Geländes über der Oberkante Straßenrand, ist durch Planeintrag festgesetzt.

Auf dem Plangebiet wird die Höhenlage der Bebauung über die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße (Eugen-Klaussner-Straße) festgelegt. Die Sockelhöhe darf maximal 3,00 m – von der Mitte des Hauses gemessen - betragen.

Durch die per Planeintrag festgesetzte Sockelhöhe ist das bauliche Maß, das auf dem Grundstück zulässig ist, mit den baulichen Gegebenheiten der Umgebungsgrundstücke vereinbar.

6.6.2 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen sollen traufständig zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet werden.

6.6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu 0,5 m² Größe und an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht gemäß § 11 LBO ausgeschlossen.

6.6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen sind generell als private Gartenflächen zu gestalten. Schottergärten, Flächen, die großteils mit Steinen oder sonstigen steinartigen Materialien aufgeschüttet sind, sind hierbei nicht zulässig.

6.6.5 Einfriedungen

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung, schmiedeeiserne Zäune oder geschnittene Hecken und Strauchanpflanzungen gestattet. Mauern, die keine Stutzmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht höher als 1,25 m sein, bezogen auf die Oberkante der Straße.

6.6.6 Außenantennen

Auf den Gebäuden ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig.

6.6.7 Anzahl der Stellplätze

Auf dem Gebiet werden keine öffentlichen Parkflächen hergestellt. Private Stellflächen werden auf eine Anzahl von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Diese Überschreitung der generellen Festlegung von 1,0 Stellplätzen gemäß LBO BW wird durch den ländlichen Charakter des Gebiets begründet. Die spärliche Ausstattung des Gebietes mit Zugängen zum öffentlichen Personennahverkehr ergibt eine gewisse Abhängigkeit der dortigen Bewohner bezüglich des motorisierten Individualverkehrs. In ländlich geprägten Gebieten ist man auf das Auto angewiesen. Eben diesem Fakt wird mit einer höheren zulässigen Parkfläche pro Grundstück Rechnung getragen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Vorhaben wird keine großen Auswirkungen auf die bisher ausgeübten Nutzungen auf diesem Bereich haben. Es wird lediglich ein geringer Teil der Freifläche für die Errichtung der beiden Baugrundstücke beansprucht. Hier war vorher eine Nutzung als Wiesenfläche vorhanden.

7.2 Verkehr

Durch das Vorhaben wird es zu keinen nennenswerten Mehrbelastungen der Verkehrswege kommen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Abwasser- und Niederschlagswasser-
ver- und entsorgung kommen.

7.3.2 Trinkwasser

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Trinkwasserversorgung kommen.

7.3.3 Elektrizität

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Versorgung mit Elektrizität kommen.

7.4 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen. Für die Ver- und Entsorgung des Gebie-
tes fallen dahingegen Kosten an.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

<<wird bei Bedarf noch ergänzt.>>

9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl I S. 2193).
2. Landesordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch § 39 geändert durch Artikel 16 das Gesetztes vom 21.05.2019 (BGBl I S. 161, 186)

Hofstetten,

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 21.11.2019 Ro-la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser