

**Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dürrlau-Nord II“

Begründung

ENTWURF

Aufgestellt:

Pfullingen, den 11.05.2020

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Dürrlau-Nord II“

Gemeinde Hülben Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hülben ist bestrebt eine Neustrukturierung der sozialen Einrichtungen im Ort durchzuführen und durch zukunftsorientierte Neuansiedlungen einen Familien Campus im Ort zu etablieren. Dieser Familien-Campus setzt sich aus drei Einzelprojekten zusammen:

- Kindergarten: Abbruch und bedarfsorientierter, größerer Neubau
- Gesundheitszentrum: Arztpraxis, Gesundheitslotse, Vernetzung der Angebote in Hülben
- Präventionszentrum: Tagespflege, Kurzzeitpflege, Pflegende Angehörige

Hülben hat einen steigenden Bedarf an Kindergarten- und Betreuungsplätzen. Dadurch ist der Bestandskindergarten im Ortskern zu klein und die genutzten Gruppenräume vor allem im Untergeschoss nicht weiter zumutbar, da sie eine zu geringe Raumhöhe aufweisen und die Belichtung der Räumlichkeit nicht oder nur unzureichend gegeben ist. Eine Prüfung der Erweiterungs- oder Nachnutzungsmöglichkeiten hat ergeben, dass eine Flächenerweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist und sich auch keine passenden Umnutzungsmöglichkeiten aufgrund des unzureichenden Brandschutzes, energetische Anforderungen aber auch Wirtschaftlichkeit ergeben. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Hülben in öffentlicher Sitzung am 26.11.2019 entschieden, dass es einen Kinderhausneubau im Gebiet „Dürrlau“ geben soll. Hier stehen ausreichend große, gemeindeeigene Flächen zur Verfügung, um einen mehrgruppigen Kindergarten sowie eine U 3 Kleinkindbetreuung mit Außenbereichsflächen zu realisieren. Über die Dettinger Straße und auch die Robert-Kempel-Straße ist eine Anbindung an den Ortskern gegeben.

Da nicht die gesamten gemeindeeigenen Flächen für den Kinderhausneubau benötigt werden, wird der westliche Bereich des Plangebiets genutzt, um eine städtebauliche Arrondierung des Siedlungskörpers und des Gebiets „Dürrlau“ durchzuführen. Dazu werden sechs Einfamilienhausbauplätze geschaffen.

1.2 Flächeninanspruchnahme

Seit einigen Jahren gilt auf den übergeordneten Planungsebenen das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“. Gemeinden sind gehalten, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die zur Verfügung stehende Fläche endlich ist. Aus diesem Grund muss vor der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgewiesen werden, dass hierzu keine Alternativen im Innenbereich vorliegen. Die Gemeinde Hülben ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubauflächen um. Die Gemeinde Hülben betreibt schon seit einigen Jahren eine offensive Politik in der Entwicklung privater Baugrundstücke. Im Jahr 2008 waren noch 134 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 79.980 m² unbebaut. Diese Zahlen konnten im Jahr 2020 auf 99 freie Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 55.996 m² reduziert werden.

Da der aktuelle, innerörtlich gelegene Kindergarten zu klein ist und eine Sanierung/Erweiterung nicht wirtschaftlich ist, ist ein neuer Kinderhausstandort unumgänglich. Als einzige in Gemeindebesitz befindliche Fläche, welche an den Ortskern angebunden ist, wurde das Gebiet „Dürrlau-Nord II“ identifiziert. Das flächensparende und zweigeschossig geplante Kinderhaus kann somit unter Berücksichtigung der notwendigen Außenspielbereiche realisiert werden. Durch seine Lage am Ortsrand sind es für die Betreuungsgruppen kurze Wege ins Grüne, was sich positiv auf die Betreuungskonzeption auswirken kann. Die innerorts frei werdende Fläche soll mit einem Gesundheitszentrum und Präventionszentrum städtebaulich nachverdichtet werden.

Das Hauptaugenmerk des Bebauungsplans „Dürrlau-Nord II“ liegt in der Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Kinderhauses zur Kinderbetreuung. Die sechs Wohnbauplätze im Westen sind im Eigentum der Gemeinde und dienen lediglich zur Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Arrondierung des Siedlungskörpers ist aufgrund deutlichen Überzeichnung des Wohngebiets „Dürrlau Nord“ und der weiteren Bevölkerungsentwicklung mit einer zunehmenden Stadtfucht, aufgrund drastisch steigender Immobilienpreise in den Ballungszentren, notwendig und städtebaulich sinnvoll. Die zu entwickelnde Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verkauft die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung, um ein zeitnahes Aufsiedeln sicher zu stellen.

1.4 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Dürrlau-Nord II“ wird in Hülben die Möglichkeit für den Neubau eines Kinderhauses und die Arrondierung des Siedlungskörpers durch sechs neue Wohnbauplätze geschaffen. Das Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Deckung der Betreuungsplätze und eine zukunftsfähige Kinderbetreuung in Hülben.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Möglichkeit zum Neubau eines zukunftsfähigen Kinderhauses
- Deckung der Wohnbedürfnisse
- Arrondierung des neuen Siedlungsrandes
- direkte Verbindung in die Ortsmitte bieten
- Einfügung in die ortsbildtypische Bebauung

1.5

Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Dürrlau-Nord II“ in Hülben erfolgt über ein Vollverfahren.

Der Bebauungsplan „Dürrlau-Nord II“ wird mit Ausnahme eines kleinen Grundstücksstreifens aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach entwickelt. Im Flächennutzungsplan von 1999 wird die Entwicklungsfläche „Dürrlau“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zum Erreichen der genannten städtebaulichen und bauleitplanerischen Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Dürrlau-Nord II“ aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hülben, gelegen im Landkreis Reutlingen, zählt zur Randzone um die Verdichtungsräume.

Auszug Landesentwicklungsplan: Entwicklungsachsen 2.3.1.1, 2002:
„Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.“

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb trifft unter anderem Aussagen über die Raumnutzung. Die Gemeinde Hülben liegt östlich von Reutlingen, nördlich von Bad Urach und wird über die L 250 verkehrlich direkt erschlossen.

Hülben gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Ziele dabei sind:

- Die Randzone um den Verdichtungsraum ist so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist ein Dichtewert von 55 EW/ha bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs anzuwenden.

Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Um Hülben herum liegt ein regionaler Grünzug. Bad Urach als ein Standort für Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe liegt in 6 km Entfernung.

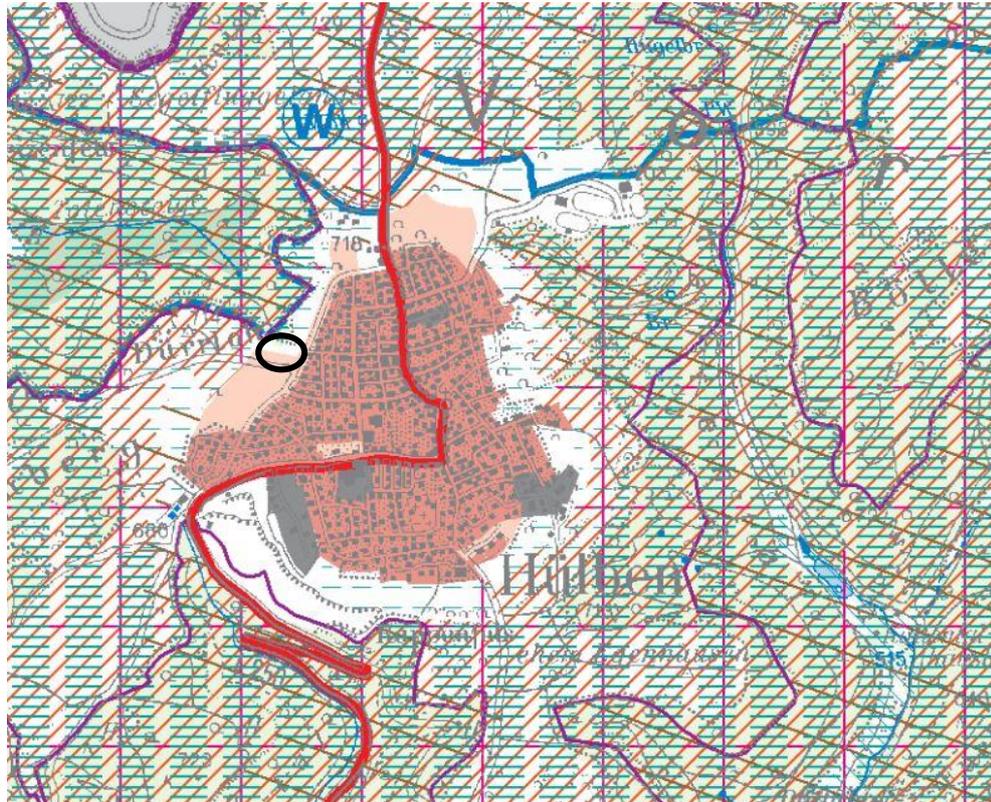


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan Region Neckar-Alb, Raumnutzungskarte Hülben; Satzungsbeschluss 26.11.2013

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm wird die Art der Bodennutzung im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und die zukünftigen Bedürfnisse grundsätzlich aufgezeigt. Der Planungszeitraum für einen Flächennutzungsplan beträgt in der Regel 10 -15 Jahre und muss bei sich ändernden Bedingungen angepasst werden.

Der Bebauungsplan „Dürrlau-Nord II“ wird, mit Ausnahme eines kleinen Grundstückstreifens aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach entwickelt. Im Flächennutzungsplan von 1999 wird die Entwicklungsfläche „Dürrlau“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Flächennutzungsplan wird nicht parzellenscharf aufgestellt bzw. fortgeschrieben. Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 1198/1, 1198/3 und 1198/4, die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dürrlau Nord II“ einbezogen werden, sind im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach von 1999 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb kann der Bebauungsplan „Dürrlau Nord II“ - rein formal - nicht vollständig aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Da mit dem Be-

griff des Entwickelns allerdings eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden ist, kann die Gemeinde Hülben bei der Ausplanung des Bebauungsplans etwas freier agieren. Relevant ist hierbei, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. Dies ist hier nicht der Fall. Daher kann hier von einem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe ausgegangen werden und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach entwickelt werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt bei der nächsten Änderung oder Fortschreibung.

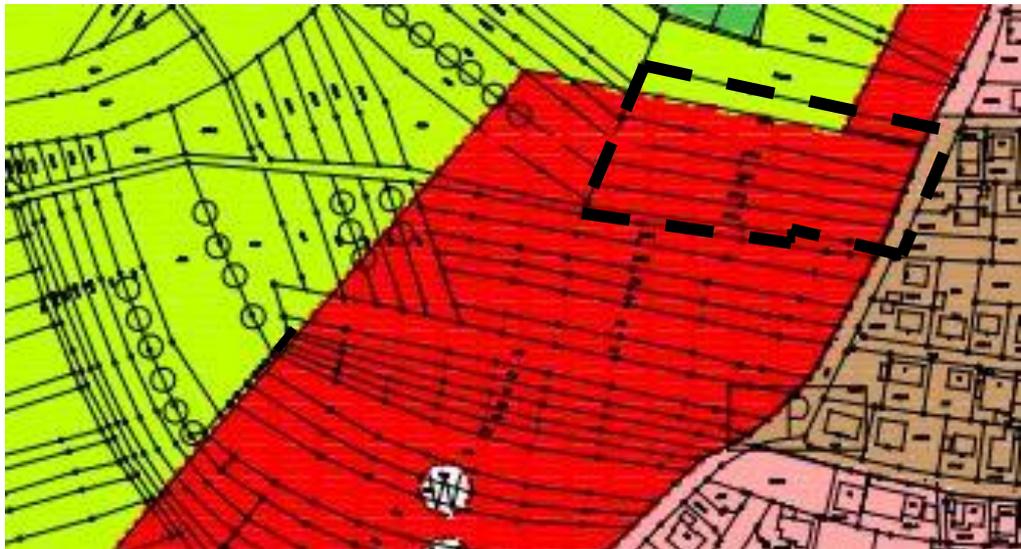


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach; Feststellungsbeschluss 04.02.1999

B. Beschreibung des Plangebiets

Lage Plangebiet

Im Süden grenzt das sich in der Erschließung befindliche Wohngebiet „Dürrlau-Nord“ an. Im Norden und Westen liegen Acker- und Waldflächen. Östlich des Plangebiets liegen der Heerweg und die Bestandsbebauung.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Die Grundstücke werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dürrlau-Nord II“ umfasst die Flurstücke 1197/1, 1197/2, 1197/3, 1197/4, 1198/1, 1198/3, 1198/4 sowie Teilflächen des Flurstücks 1164 (Gottlob-Lang-Weg) und des Flurstücks 770 (Heerweg).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha und ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch das Flurstück 1198/2
Im Osten:	durch die Flurstücke 762/5, 762/4, 760/1 und 759/9
Im Süden:	durch den Gottlob-Lang-Weg (ehemals Dürrlauweg)
Im Westen:	durch die Flurstücke 1189, 1190, 1191, 1192/1, 1192/2, 1192/3 und 1194

C. Städtebauliches Konzept



Abbildung: städtebauliches Konzept (Stand Januar 2020), citiplan GmbH

Durch die Planungen für einem Familien-Campus in Hülben soll der Kindergarten in der Ortsmitte Hülbens abgebrochen werden. Der Kinderhausneubau im Gebiet „Dürrlau-Nord II“ soll nördlich des Neubaugebiets „Dürrlau-Nord“ gebaut werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Kinderhaus an den Heerweg zu legen und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets zur Arrondierung des Siedlungskörpers sechs Baugrundstücke auszuweisen. Diese entsprechen in der städtebaulichen Körnung den Planungen im Neubaugebiet „Dürrlau-Nord“ und sollen sich harmonisch einfügen. Der Kinderhausneubau soll als Flachdachbau ausgeführt werden, sich damit an die südlich gelegene, geplante Neubebauung anlehnen und sich dadurch auch möglichst zurückhaltend in die Umgebung einfügen. Andere Dachformen würden das Gebäude unnötig hoch und massiv erscheinen lassen.

Die Gebäudetypologie im allgemeinen Wohngebiet wird durch maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser mit verschiedenen Dachformen bestimmt, welche sich den ortsbildtypischen Höhen und Kubaturen anpassen. Einliegerwohnungen sind in den Einfamilienhäusern bewusst gewünscht, um das Mehrgenerationenwohnen zu fördern. Durch die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ausrichtung wird die Nutzung regenerativer Energien (wie z.B. Warmwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen) gezielt gefördert.

Die private Parkierung erfolgt in Doppelgaragen, Carports oder Stellplätzen auf dem privaten Grundstück.

Erschließung / Technische Infrastruktur

Der Gottlob-Lang-Weg (ehemals Dürrlauweg) soll im Bereich des Plangebiets als Erschließungsstraße ausgebaut werden und wird die sechs Baugrundstücke im westlichen Bereich erschließen. Darüber hinaus wird der Gottlob-Lang-Weg mit mind. 5,0 m befahrbarer Breite innerhalb des bebauten Bereichs ausgebaut, damit landwirtschaftlicher Verkehr weiterhin uneingeschränkt möglich ist. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderhaus) wird hauptsächlich über den Heerweg erschlossen. **Um eine weitere Anfahrmöglichkeit der Grundstücke im Baugebiet „Dürrlau Nord I“ zu gewährleisten, wird die öffentliche Verkehrsfläche des Gottlob-Lang-Wegs entsprechend in Richtung Westen erweitert.**

Die Anbindung des Fußweges aus dem Neubaugebiet „Dürrlau-Nord“ wird aufgenommen und gestalterisch eingebunden.

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets kann sichergestellt werden und erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung der Grundstücke und der Straßen im Trennsystem vor. Das Regenwasser soll auf vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Ein Notüberlauf der Wohnbaugrundstücke wird über das Trennsystem an die Versickerungsanlage im Wohngebiet „Dürrlau-Nord“ angeschlossen. Das Abwasser wird getrennt davon abgeleitet und an den Hauptsammler im Heerweg angeschlossen. Eine Entwässerung im Freispiegel ist möglich.

Die Fläche für den Gemeinbedarf kann aufgrund der Höhenlage der Straßen nicht an das Trennsystem angeschlossen werden. Diese muss über ein Mischsystem entwässert werden.

D. Planinhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften nicht für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf gelten, außer es wird im Textteil oder den örtlichen Bauvorschriften explizit auf die Fläche für den Gemeinbedarf verwiesen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle zweckbezogenen Nutzungen und Anlagen zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Aus den genannten Grundzügen der städtebaulichen Konzeption wird ein allgemeines Wohngebiet mit einem hohen Maß an familiärer Wohnqualität abgeleitet. Dies entspricht einer planerischen Fortführung des Bebauungsplans „Dürrlau-Nord“.

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich durch die Nutzungsform des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert. Die Arrondierung dient vorwiegend dem Wohnen. Dennoch sollen die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im gesamten Gebiet zulässig sein. Synergien und kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte oder auch fußläufige Möglichkeiten zur Versorgung sind auch in dörflichen Strukturen wichtige Parameter für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Zudem sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind, zulässig. Mit den Festsetzungen soll eine dorfnaher Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnaher gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Auf Grund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind aufgrund der kompakten Gebäude- und Wohnstrukturen und dem durch Handwerksbetriebe erhöhten Fahrverkehr (u.a. Anlieferungsverkehr) ebenfalls unzulässig.

Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus“:

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche soll der Standort für ein neues mehrgruppiges Kinderhaus langfristig gesichert werden. Die genaue Zweckbestimmung gibt die konkrete Nutzung innerhalb der Fläche an. Zulässig ist der geplante Neubau eines Kinderhauses mit allen zugehörigen Neben- und Außenanlagen und sonstigen notwendigen Gebäuden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe und maximalen Höhen dem Charakter der bestehenden und angrenzenden Baustrukturen anpassen. Es entsteht im allgemeinen Wohngebiet eine Einfamilienhausbebauung.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf die vom Gesetzgeber mögliche Höchstzahl 0,4 festgesetzt. Durch die maximalen Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich beschränkt. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen bei den Einfamilienhäusern bewusst Einliegerwohnungen gefördert werden, auch um einen Wohnungsmix innerhalb des Gebiets zu erreichen.

Die zulässigen Gebäudehöhen im WA sind auf eine max. Traufhöhe von 7,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,00 m für Satteldächer und Walmdächer begrenzt. Beim Pultdach liegt die maximale Firsthöhe bei 8,00 m und beim Flachdach bei maximal 7,00 m. Diese maximalen Höhen gewährleisten eine Einbindung in vorhandene Strukturen.

Die Höhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und am rechtskräftigen Bebauungsplan „Dürrlau-Nord“. Durch die Höhenfestsetzungen und die Festlegung der Dachneigung fügt sich das Plangebiet in die bestehende Siedlungsstruktur ein und ermöglicht auch einen städtebaulich zusammenpassenden Charakter im Neubaugebiet Dürrlau-Nord.

Es wird für die Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets keine Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben. Diese leitet sich über die Bezugshöhe der Straßenachse ab. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend. Zur Anpassung an topografische Gegebenheiten kann von der Bezugshöhe um +/- 0,5 m abgewichen werden, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwasserkanalsystem gewährleistet ist und die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche hingegen wird aufgrund der Größe des Grundstücks eine Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben. Zur Anpassung an topo-

grafische Gegebenheiten kann von der Erdgeschossfußbodenhöhe um +/- 0,5 m abgewichen werden, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwassersystem gewährleistet ist und die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Für die **Gemeinbedarfsfläche** wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m und die Dachform „Flachdach“ festgesetzt.

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Stellung baulicher Anlagen

Durch die definierte Stellung baulicher Anlagen wird dem Plangebiet eine städtebauliche Grundordnung und Struktur verliehen. Es wird keine Firstrichtung festgesetzt, lediglich die Hauptgebäude müssen orthogonal zu mind. einer seitlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet werden. Da die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im äußeren Bereich schräg zur Straße verlaufen, können durch die vorgesehene Gebäudestellung Blickbezüge und geschützte Freibereiche auf dem Privatgrundstück entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

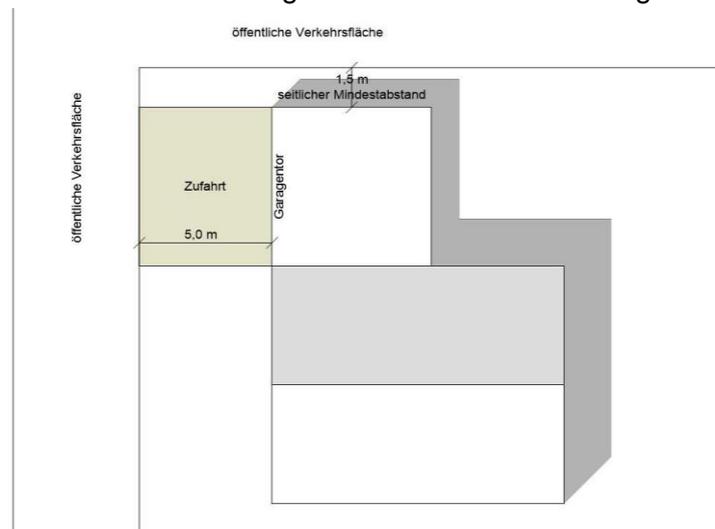
Um den Bauherren einen möglichst großen Planungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu geben, wird die überbaubare Grundstücksfläche als breitflächiger Baustreifen ausgewiesen, der einheitlich 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Außenbereich aufweist.

Nebenanlagen

Eine Nebenanlage kann grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Ausgeschlossen davon sind Pflanzgebote. Durch die Größenbeschränkung (bis 40 m³ Rauminhalt) werden gebietstypische Nebenanlagen zugelassen, die den Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigen. Des Weiteren sind die Nebenanlagen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich zulässig, um die Raumkanten in Richtung Straße zu wahren.

Garagen und Stellplätze

Skizze zur Erläuterung der textlichen Festsetzung Ziff. A. 8.



Oberirdische Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um entlang der Straßenfläche die Verkehrssicherheit durch das Öffnen der Tore zu gewährleisten. Zusätzlich kann dieser Bereich als privater Parkraum genutzt werden. Bei Carports reduziert sich der Abstand auf 1,50 m bzw. seitlich auf 0,5 m.

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

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verfolgt werden und ein Ausgleich bzw. eine Kompensation für den Eingriff erzielt werden. Um für die heimische Tierwelt die begrünten Bereiche als (Teil-) Lebensräume nutzbar zu machen, wird der Verwendung heimischer, standortsgerechter Gehölze bei den Festsetzungen Rechnung getragen.

Ein weiteres Ziel ist die optimierte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Dies gilt zum einen hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung/freie Landschaft und zum anderen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität für Mensch und Fauna.

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 3 cm Breite, Schotterrassen wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden.

Begründung der einzelnen Pflanzgebote und öffentlichen Grünflächen

Die Pflanzgebote dienen der Einbindung und den Übergängen zwischen bebauter Struktur und Grünstruktur.

Pflanzgebot 1: Bäume auf privatem Grundstück

Durch das Pflanzgebot 1 erfolgt eine Eingrünung der Grundstücke des WA. Aufgrund der Grundstücksgrößen sind hier mindestens zwei Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Eingrünung wird gewährleistet, indem Baumpflanzungen nur in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke zulässig sind und nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Pflanzgebot 2: Hecken zur Ortsrandeingrünung im allgemeinen Wohngebiet

Durch das Pflanzgebot 2 erfolgt eine flächige Eingrünung des Ortsrandes, wodurch der Übergang Siedlung – Landschaft verträglich gestaltet wird. Die heckenartigen Strukturen sind zudem ein sehr guter Rückzugs- und Brutort für Vögel aus dem angrenzenden Vogelschutzgebiet.

Pflanzgebot 3: Hecken zur Ortsrandeingrünung in der Gemeinbedarfsfläche

Durch das Pflanzgebot 3 erfolgt eine Eingrünung des Ortsrandes, wodurch der Übergang Siedlung – Landschaft verträglich gestaltet wird. Die heckenartigen Strukturen sind zudem ein sehr guter Rückzugs- und Brutort für Vögel aus dem angrenzenden Vogelschutzgebiet. Durch die Differenzierung der Pflanzgebote 2 und 3 wird eine flexiblere Gestaltung der Freianlagen in der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht.

Pflanzgebot 4: Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdampft und wieder an die Luft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

Pflanzgebot 5: Dachbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche

Die extensive Begrünung aus überwiegend heimische Arten soll insbesondere auch den Ansprüchen von Insekten gerecht werden. Dazu sind überwiegend heimische Kräuter anzusäen. Kleinere Bereiche sind mit Totholz, Sandlinsen und temporären Kleinstgewässern auszuführen, um die Biodiversität weiter zu steigern. Eine Kombination mit Solaranlagen wird ausdrücklich zugelassen und kann durch die dadurch entstehenden unterschiedlichen Licht- und Feuchteverhältnisse die Biodiversität weiter steigern.

Pflegehinweis: Bei einem jährlichen Kontrollgang ist unerwünschter Aufwuchs (z.B. Gehölze oder invasive Arten) zu entfernen. Eine Mahd kann in jährli-

chem bis mehrjährigem Intervall abschnittsweise erfolgen, ist jedoch nicht zwingend notwendig. Während längerer Trockenperioden wird zum Schutz der Vegetation eine Bewässerung empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Solar- / Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung möglich ist.

Ermittlung der Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1). Die textlichen Festsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Planungsempfehlungen (Umweltbericht) ab. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Umweltberichts.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen. Dieses wird im Osten an den Heerweg angeschlossen und schließt den Gottlob-Lang-Weg mit ein. Die genauen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften nicht für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf gelten, außer es wird im Textteil oder den örtlichen Bauvorschriften explizit auf die Fläche für den Gemeinbedarf verwiesen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle zweckbezogenen Nutzungen und Anlagen zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bezieht sich auf die städtebaulich wirksamen Bauteile. So wird die Integration in die vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet.

Im Gebiet werden unterschiedliche Dachformen und somit eine große Gestaltungsvielfalt zugelassen, so dass ein sehr großer Planungsspielraum entsteht und ein individueller Planungswunsch realisiert werden kann.

Für die Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kinderbetreuung) wird die Dachform auf ein Flachdach beschränkt, da sich diese Dachform am besten unter Berücksichtigung der Hüllkurve und dem Flächenbedarf in den Bestand, die geplanten Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet „Dürrlau-Nord“ und die nahegelegene Natur einfügt.

Fassadengestaltung

Um eine Integration und Verknüpfung mit dem Bestand zu gewährleisten und eine unerwünschte Blendwirkung in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind reflektierende Fassadenmaterialien nicht zulässig.

Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen.

Da die Straßen im Plangebiet als reine Wohnstraßen ausgebildet werden, sind sie für Straßenrand-Parken weitestgehend ungeeignet. Durch parkende Fahrzeuge wird die Müllentsorgung, die Verkehrssicherheit **und die Sicherheit** spielender Kinder und die Schneeräumung nicht mehr gewährleistet. Deshalb sollen PKW vorrangig auf privaten Grundstücksflächen abgestellt werden.

Hinzu kommt die nur eingeschränkte Möglichkeit, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Daher ist ein Zweit- oder Drittwagen oft unumgänglich. Um für den

erhöhten Stellplatzbedarf ausreichend Flächen zu gewährleisten, sind für Wohneinheiten bis 40 m² 1 Stellplatz, zwischen 40 m² und 70 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze herzustellen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für das Plangebiet ist eine ortsnahe Versickerung **vorgeschrieben**.

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser müssen schädliche Auswirkungen für das Grundwasser durch Schadstoffe generell verhindert werden (§ 48 WHG). Dies wird zum Beispiel bei einer Versickerung über den bewachsenen Boden sichergestellt.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 2,5 cm Breite, Großkammer-Verbundsteine, Schotterrasen etc.) hergestellt werden. Nicht zulässig sind dagegen wassergebundene Decken und herkömmliche Pflasterungen, die die erforderliche Durchlässigkeit nicht aufweisen.

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten trägt schnell zu einer Veränderung des Wohngebiets bei und dominiert den Straßenraum. Daher sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe und Anzahl pro Betrieb wurde beschränkt.

Einfriedungen

Durch die Festsetzungen der Einfriedungen werden die Gestaltung und die Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs geregelt. Besonderen Wert wird auf Unzulässigkeit von Thujahecken und anderen nicht heimischen Gehölzen gelegt. Es wird zudem zur Verkehrssicherheit die maximale Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Aufschüttungen

Solange die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschritten wird, sind Aufschüttungen zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks zulässig. Da vermutlich zur Herstellung der öffentlichen Erschließung ebenfalls Aufschüttungen notwendig sind, werden aller Voraussicht nach auch Aufschüttungen auf privaten Grundstücken notwendig sein.

Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Die detaillierten Festsetzungen wurden zum Schutze des Erscheinungsbildes des Neubaugebiets, des Erscheinungsbildes der Gebäude und zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums getroffen. Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gering belastetes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken dezentral zu versickern. Um dies zu gewährleisten, sind detaillierte Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften notwendig. Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser, sowie das Regenwasser aus den Notüberläufen der Baugrundstücke wird über einen Regenwasserkanal in die naturnah gestaltete Versickerungsfläche im Wohnbaugebiet „Dürrlau Nord“ eingeleitet und gepuffert versickert.

Energieversorgung und Nutzung regenerativer Energie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein die Nutzung von Solarmodulen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung empfohlen.

E. Umsetzung der Planung

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde. Somit ist eine förmliche Baulandumlegung nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, die Aufteilung der Flächen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans und unter der Beteiligung Kaufinteressierter in Einzelparzellen vorzubereiten. Damit ist die zügige Durchführung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes „Dürrlau-Nord II“ sichergestellt. Das Bauvorhaben „Kinderhaus“ wird von der Gemeinde Hülben in der Entwicklung stark forciert und soll zeitnah auf der Fläche für Gemeinbedarf realisiert werden.

Umgang mit dem Waldabstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dürrlau Nord II“ grenzt im Norden an Privatwald auf Flst. Nr. 1199/3 an, wobei der Waldabstand ca. 23 m beträgt. Bei Vollzug des Bebauungsplans nach Inkrafttreten kann der in § 4 Abs. LBO geforderte Mindestabstand baulicher Anlagen zu Wald von 30 m nicht eingehalten werden. Der Waldbesitzer ist jedoch mit einer Oberhöhenbeschränkung des Waldtraufs auf 20 m einverstanden, was durch selektive Durchforstungseingriffe in Bäume I. Ordnung erfolgen wird. Die Gemeinde Hülben verpflichtet sich daher in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Waldeigentümer zukünftig alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Oberhöhen-Beschränkung des Waldtraufs stehen, zu übernehmen.

Arten- und Umweltschutz

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in Anlage 1.

Das Plangebiet wird im Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können.

F. Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	9.508 m ²	100 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	2.822 m ²	30 %
Verkehrsfläche	1.966 m ²	19 %
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“	4.720 m ²	51 %

G. Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht Mit integrierter Grünordnungsplanung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	Stand 11.05.2020, Pustal Landschaftsplanung und Ökologie, Pfullingen
	Anlage 1 zum Umweltbericht: Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse	Stand 11.05.2020, Pustal Landschaftsplanung und Ökologie, Pfullingen
	Anlage 2 zum Umweltbericht Planungskarte externe Ausgleichsmaßnahme A5 (FISSt. 1323/1, BE4)	Stand 23.07.2019, Pustal Landschaftsplanung und Ökologie, Pfullingen
	Anlage 3a und b zum Umweltbericht Formblätter zur Natura 2000-Vorprüfung (FFH- Vorprüfung und SPA-Vorprüfung)	Stand 11.05.2020, Pustal Landschaftsplanung und Ökologie, Pfullingen

Aufgestellt:
Pfullingen, den 11.05.2020

citiplan GmbH

i. A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.