Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Daimlerstraße Nord“

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 12.02.2024 / 27.02.2024

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Daimlerstraße Nord“

Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hülben plant die städtebauliche Weiterentwicklung der noch unbebauten Flächen im Bereich Daimlerstraße und der ehemaligen Gärtnerei. Damit sollen Flächen sowohl für verdichteten Wohnungsbau als auch für ortsansässiges Gewerbe bauplanungsrechtlich bereitgestellt werden.
Die günstige Lage der Gemeinde Hülben in räumlicher Nähe zur Kreisstadt Reutlingen und der Metropolregion Stuttgart, mit einem guten Infrastrukturangebot sowie eine schnelle verkehrliche Verbindung zu der nächstgelegenen größeren Stadt Bad Urach und in Richtung Neuffen / Nürtingen sowie Stuttgart macht Hülben zu einem attraktiven Gewerbe- und Wohnstandort.

Im Bereich Daimlerstraße Nord sollen daher Grundstücke für Gewerbetreibende als auch für den Wohnungsbau angeboten werden, um diese am Ort zu halten und ein möglichst breites Wohnangebot zu ermöglichen. Um eine strukturelle Weiterentwicklung des Gewerbegebiets in der Daimlerstraße zu gewährleisten, den Wegzug von Gewerbetrieben aus der Gemeinde zu vermeiden und um den stetigen Bedarf an Wohnraum decken zu können, soll gemischt genutztes Bauland und eingeschränktes Gewerbebauland geschaffen werden.

Im Plangebiet gibt es momentan zwei rechtskräftige Bebauungspläne („Hinter langen Eich / Rappenäcker“ und „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ mit zum Teil mehreren Änderungsverfahren. Zur städtebaulichen Entwicklung und Normenklarheit ist daher die Neufassung eines Bebauungsplans als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB erforderlich.

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.

Für diesen Bebauungsplan werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern durch eine zukunftsfähige Bauleitplanung Flächen wiedernutzbar gemacht, die Innenentwicklung forciert und auch eine Nachverdichtung durch ein entsprechendes Maß der baulichen Nutzung verfolgt.

1.4 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Oberstes städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücken. Die Gemeinde Hülben möchte den Gewerbetreibenden und dem Wohnungsbau zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Schaffung von Gewerbegrundstücken
- Schaffung von Wohnraum
- Nutzen vorhandener Infrastruktur

1.5 Planverfahren

Zum Erreichen der genannten städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Daimlerstraße Nord“ aufzustellen. Die Neufassung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, dessen Voraussetzungen hier gegeben sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Plangebietes sowohl ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) als auch Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Bebauungsplan werden ebenfalls GEe und MI festgesetzt, wobei es lediglich im nordwestlich Bereich zu Differenzen kommt. Hier wird der Bereich an der Zufahrt „Daimlerstraße“ als GEe im FNP ausgewiesen, im Bebauungsplan wird hier allerdings ein MI festgesetzt. Somit wird der Bebauungsplan zu Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

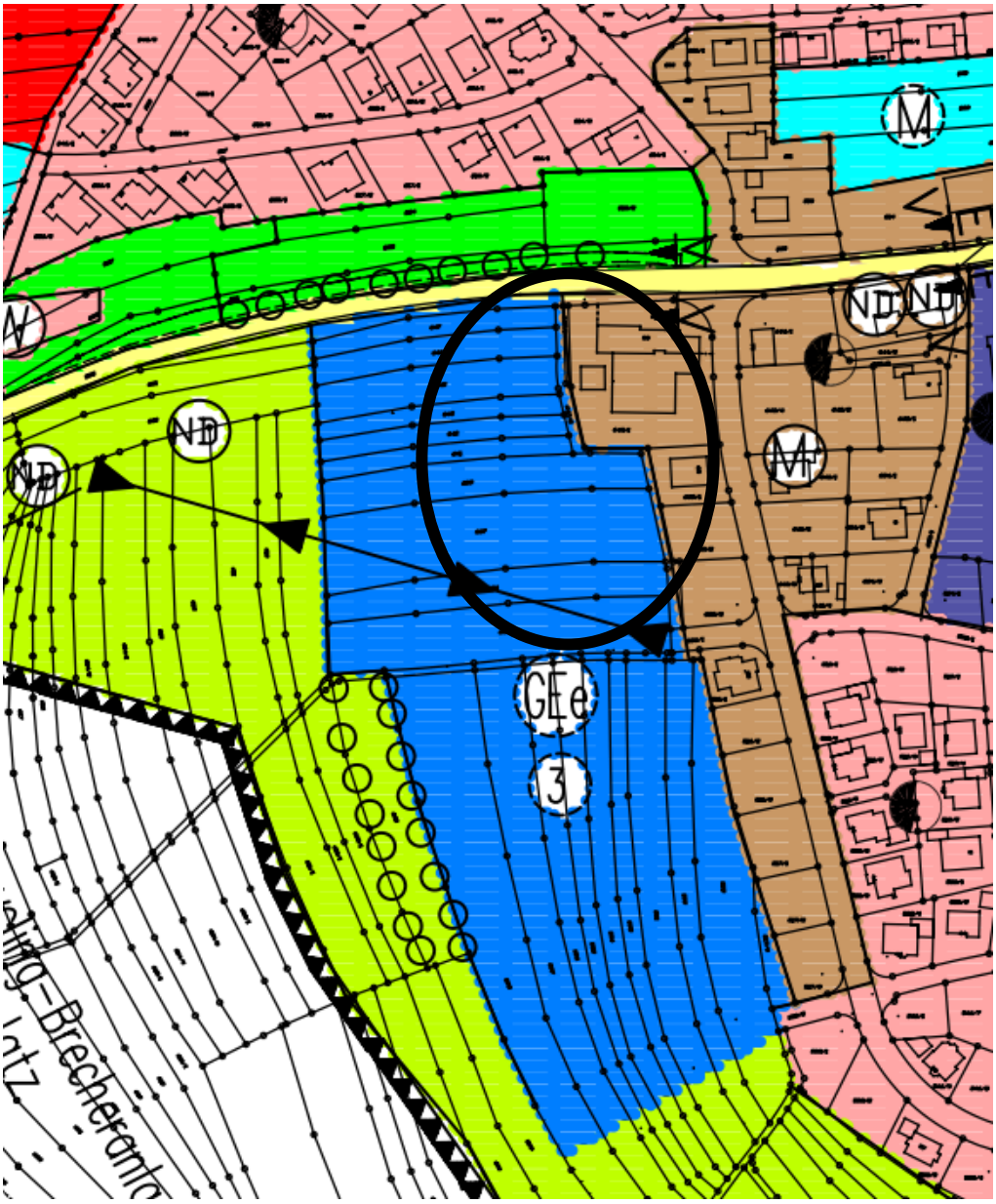


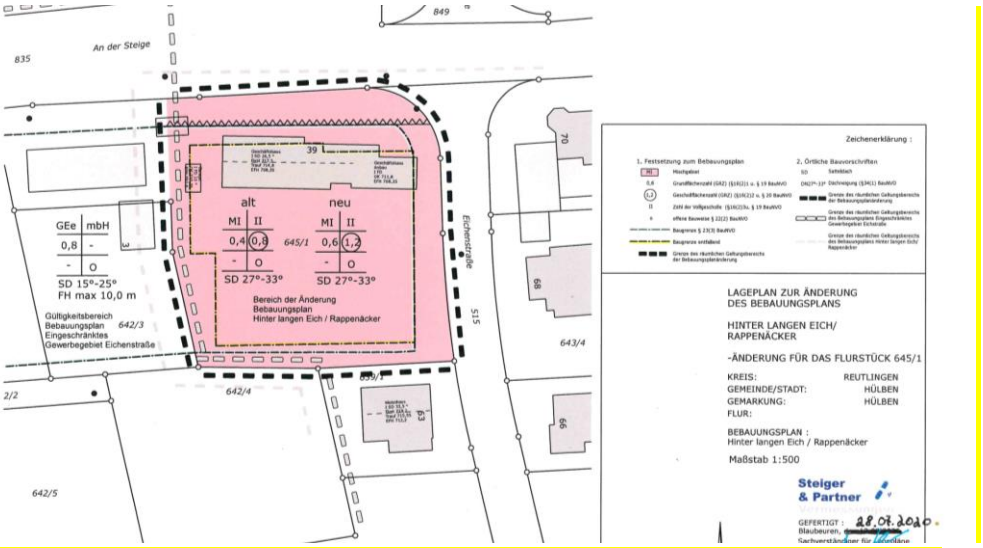
Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbaren Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach; Feststellungsbeschluss 04.02.1999

2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplans „GE Eichenstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs „Daimlerstraße Nord“. Zudem liegt die Änderung für das Flurstück 645/1 des Bebauungsplans „Hinter lagen Eiche / Rappenäcker“ innerhalb des Geltungsbereichs „Daimlerstraße Nord“. Die hier bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Daimlerstraße Nord“ aufgehoben.

Die hier festgesetzte öffentliche Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke 2 und 3 wird aufgegeben, da die Grundstücke 1 und 2 sowie 3 und 4 zu jeweils einem Grundstück zusammengeschlossen werden. Die genannten Grundstücke befinden sich alle im selben Privateigentum. Eine öffentliche Stichstraße ist daher nicht mehr notwendig.

Nordöstlicher Ausschnitt des Bebauungsplans „GE Eichenstraße“



Lageplan Änderung für das Flurstück 645/1 des Bebauungsplans „Hinter langen Eiche / Rappenäcker“

B. Beschreibung des Plangebiets

Lage Plangebiet
Das Plangebiet liegt südlich der L 250 (An der Steige) am Ortseingang Hülbens und bildet den Abschluss bzw. Auftakt des Gewerbegebiets Daimlerstraße. Das Plangebiet wird über die Daimlerstraße bzw. Eichenstraße erschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich
Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut. Im Geltungsbereich liegt eine ehemalige Gärtnerei, ein neues Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten sowie unbebaute Gewerbegrundstücke.

Abbildung: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (unmaßstäblich), citiplan GmbH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Daimlerstraße Nord“ umfasst die Flurstücke 642/1, 642/3, 645/1, 632/2, 642/4/, 642/5, 642/7. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 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 835 (L 250)
Im Osten:	durch die Flurstücke 515 (Eichenstraße), 639/1, 639/2, 639/3, 636/5 (teilweise)
Im Süden:	636/5
Im Westen:	632/1 (Daimlerstraße)

C. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet wird durch zwei Nutzungsformen definiert, das Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe gem. § 8 BauNVO).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe-, Verwaltung- oder Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weiter zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, da dies städtebaulich entgegen der vorgesehene Entwicklung von Gewerbe sowie verdichtetem Wohnen steht.
Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verträglich sind.

Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Dadurch ist eine Verträglichkeit zwischen Eingeschränktem Gewerbegebiet und angrenzendem Mischgebiet städtebaulich möglich.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der Anteil der Wohnfläche darf höchstens 40 % der erstellten gewerblichen Geschossfläche ausmachen und nicht mehr als 160 qm Wohnfläche betragen.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Wohnen ohne die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig, da sie nicht dem vorgesehen Gebietscharakter entsprechen und Einzelhandelsbetriebe aus raumordnerischen Belangen an dieser Stelle planerisch nicht vorgesehen sind.

Weiter sind im Plangebiet aus den genannten städtebaulichen Gründen die in § 8 Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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 und die Festsetzungen aus den überlagerten Bebauungsplänen in den Planungsgrundzügen übernehmen. Da es sich um ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, welche den unterschiedlichsten Anforderungen gerecht werden müssen, sind die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend gewählt.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich des Mischgebiets auf den vom Gesetzgeber vorgesehenen Orientierungswert 0,6 festgesetzt. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ebenso auf den vom Gesetzgeber vorgesehenen Orientierungswert 0,8 festgesetzt. Die Grundstücke sollen entsprechend flächeneffizient ausgenutzt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der näheren städtebaulichen Umgebung, wird davon ausgegangen, dass sich große zusammenhängende Baukörper im Plangebiet entwickeln werden, was durch die Festsetzungen ermöglicht wird.

Um die erforderliche Parkierung auf den Grundstücken abdecken zu können, darf die Grundflächenzahl für diesen Zweck durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 10% überschritten werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Stellplatzunterbringung trotz hoher Ausnutzung des Grundstücks durch den Baukörper zu ermöglichen.

Durch die maximalen Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich beschränkt.
Die zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet MI sind auf eine max. Traufhöhe von 9,00 m und einer max. Firsthöhe von 11,00 m für Satteldächer und Walmdächer begrenzt. Im GEe2 ist zusätzlich als Dachform das Flachdach mit einer max. Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig, um hier für Büro und Gewerbenutzungen eine bauliche Flexibilität zu ermöglichen.

Neben den maximalen Gebäudehöhen werden im Mischgebiet MI und GEe2 auch die max. zulässigen Vollgeschosse festgelegt. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Daimlerstraße gesteuert. Durch die GRZ von 0,8 und max. III Vollgeschossen, kann die Geschossflächenzahl (GFZ) im GEe2 bis zu 2,4 betragen. Dies entspricht dem Orientierungswert der BauNVO für Gewerbegebiete. Da in diesem Bereich ein besonders spar-

samer Umgang mit Grund und Boden sowie ein verdichtete Bauweise stadtplanerisch zur baulichen Betonung des Ortseingangs gewollt ist, ist diese maximale Geschossflächenzahl hier städtebaulich begründet.

Die zulässigen Gebäudehöhen für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 sind auf eine max. Traufhöhe von 9,00 m und einer max. Firsthöhe von 11,00 m für Sattel und Walmdächer begrenzt. Beim Flachdach liegt die maximale Gebäudehöhe bei 10,50 m. Diese maximalen Höhen gewährleisten eine funktionale Nutzung der Gebäude als Gewerbebetriebe.

Aufgrund der besonderen Topografie wird für einen Teilbereich des MI eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese kann um bis zu 0,3 m unter- bzw. überschritten. Der untere Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen ist hierbei die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Dadurch wird die städtebauliche und maßstäbliche Integration der Bebauung in die Umgebung sichergestellt.

Für die anderen Grundstücke wird keine explizite Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen leitet sich aus der jeweiligen angrenzenden Verkehrsfläche ab. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend.
Zur Anpassung an topografische Begebenheiten kann die dadurch ermittelte Erdgeschossfußbodenhöhe die Bezugshöhe um bis zu 0,5 m überschreiten, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwasserkanalsystem gewährleistet ist und die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Bauweise
Zulässig ist für das Mischgebiet eine offene Bauweise. Dies entspricht der umgebenden Bebauung im Bereich der Eichenstraße. Für das Baufenster im Eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Eigenschaften einer offenen Bauweise aufweist, jedoch die Längenbeschränkung wegfällt. Dadurch sind gewerbliche Gebäudeeinheiten mit einer Gebäudelänge von über 50 m möglich, um eine wirtschaftliche Struktur zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen
Um den Bauherren einen möglichst großen Planungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu geben, wird die überbaubare Grundstücksfläche als breitflächiger Baustreifen ausgewiesen, der einen Abstand zwischen 4,0 und 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

Nebenanlagen
Eine Nebenanlage kann grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Ausgeschlossen davon sind Flächen für Pflanzgebote. Des Weiteren sind die Nebenanlagen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich zulässig, um die Raumkanten in Richtung Straße zu wahren.

Im Mischgebiet sind zur Wahrung des Gebietscharakters Nebenanlagen nur bis zu 40 cbm umbauter Raum zulässig.

Garagen und Stellplätze
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, um entlang der Straßenfläche die Verkehrssicherheit durch das Öffnen der Tore zu gewährleisten. Zusätzlich kann dieser Bereich als privater Parkraum genutzt werden. Die Fläche vor den Garagen und überdachten Stellplätzen wird nicht auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze angerechnet.

Zufahrtsbeschränkung und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Im Regelfall besteht ein Anbauverbot von 20 m im Umfeld einer Landesstraße. Dies wurde durch die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne und die darin festgesetzten Baugrenzen unterschritten. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Referat 21- Raumordnung und Straßenbauamt) wird der Übernahme der Baugrenzen aus den überlagerten Bebauungsplänen „GE Eichenstraße“ und „Hinter langen Eich/Rappenäcker“ in den Bebauungsplan „Daimlerstraße Nord“ zugestimmt. Um die verkehrliche Sicherheit auf der L 250 dennoch zu gewährleisten, werden sowohl eine Zufahrtsbeschränkung als auch eine Anbauverbotsfläche festgesetzt.

Zufahrten und Zugänge sind auf der gesamten Plangebietslänge entlang der Landesstraße nicht gestattet, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Verkehrsfluss nicht zu stören. Dies gilt auch während der Bauzeit. Das Zufahrtsverbot wird auf die Einmündungstrichter der Daimler- und Eichenstraße ausgedehnt.

Die Anbauverbotsfläche im Norden muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Das gilt ebenso für Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, Stellplätze und Garagen. Dies dient der verkehrlichen Sicherheit und Übersichtlichkeit auf der L250.

Durch diese Festsetzungen wird die Bestandssituation, welche nicht als Unfallschwerpunkt bekannt ist, gesichert. Eine Zufahrt auf die L 250 ist nur an den bereits bestehenden Knotenpunkten der Daimler- sowie der Eichenstraße zulässig.

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. Die Verwendung heimischer, standortsgerechter Gehölze bei den Festsetzungen ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für die heimische Fauna und Flora besonders relevant.

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

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen und aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht, ist es 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, Schotterrasen wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden.

Begründung der einzelnen Pflanzgebote

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

Pflanzgebot 1:

Das Pflanzgebot 1 mit einer Fläche von ca. 379 m² ist von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten. Auf diesen Flächen sind standortgerechte Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche dient als Abstandsgrün zwischen neu zu erwartender Bebauung und Bestandsbebauung.

Pflanzgebot 2:

Durch das Pflanzgebot 2 erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets. Aufgrund der Grundstücksgrößen wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an der Größe des Bauplatzes bemessen. Je angefangenen 500 m² sind Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzgebot 3:

Werden nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt, sollen diese durch ein Baumdach aus Einzelbäumen begrünt werden. Daher ist für jeweils 6 offene Stellplätze ein Laubbaum gem. Pflanzliste herzustellen. Diese Bäume werden jedoch nicht auf das Pflanzgebot 2 angerechnet.

Pflanzgebot 4

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.

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

Versorgungsflächen

Im Plangebiet wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafo-Station“ ausgewiesen. Dadurch wird die bestehende Trafo-Station, welche für die Stromversorgung des Gewerbegebiets in der Daimlerstraße notwendig ist, planungsrechtlich gesichert.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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 großer Planungsspielraum entsteht und ein individueller Planungswunsch realisiert werden kann.

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 Straße im Plangebiet ursprünglich als Erschließungsstraße mit Wendehammer hergestellt wurde, ist sie für das Parken am Straßenrand ungeeignet. Durch parkende Fahrzeuge könnte die Müllentsorgung, die Anlieferung und die Schneeräumung nicht mehr gewährleistet werden. Deshalb sollen PKW auf privaten Grundstücksflächen abgestellt werden. Hinzu kommt die nur eingeschränkte Möglichkeit in der Gemeinde Hülben, 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.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietstypen mit unterschiedlicher Zulässigkeit von Wohnen, ist für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine gesonderte Regelung zu treffen. Hier sind neben den für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätzen für jede Wohneinheit zusätzlich 2,0 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück 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 Ge-

wässer eingeleitet werden. Für das Plangebiet ist eine ortsnahe Versickerung anzustreben.

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 Niederschlagwasser 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 ist in einem Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zur Bewerbung der Gewerbebetriebe an der Stätte der Leistung zulässig und erforderlich. Um das Anbringen und die Größe von Werbeanlagen regeln zu können, sind detaillierte örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese örtlichen Bauvorschriften gewährleisten, dass Werbeanlagen, insbesondere Großwerbetafeln durch ihre Größe das städtebauliche und örtliche Erscheinungsbild gestalterisch nicht nachhaltig negativ beeinträchtigen. Deshalb werden die maximale Größe und auch die Art der Werbeanlage geregelt. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind zudem Werbeanlagen in amtlichen Signalfarben, mit greller Signalwirkung oder spezieller Beleuchtung nicht zulässig, bzw. müssen so errichtet werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Einfriedigungen und Stützmauern
Durch die Festsetzungen der Einfriedigungen werden die Gestaltung und die Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs geregelt. Es wird besonders Wert auf die Unzulässigkeit von nicht heimischen Gehölzen wie z.B. Thujahecken gelegt.
Da im GEe und MI unterschiedliche Nutzungsanforderungen zu erwarten sind, wird die max. Höhe für Einfriedungen hier unterschieden. Im MI sind Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig, wohingegen im GEe max. 2,00 m zulässig sind.
Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss mit Einfriedungen min. 0,50 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Tote Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Der Biotopverbund wird durch die getroffenen Maßnahmen in Verbindung mit den westlich des Plangebietes angrenzenden, gesetzlich geschützten Gehölzgruppen weiterhin gewährleistet.

Die Errichtung von Stützmauern ist im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig, um die topographischen Gegebenheiten ausgleichen zu können.

Aufschüttungen und Abgrabungen
Grundsätzlich wird von Aufschüttungen und Abgrabungen aus Sicht des Bodenschutzes abgeraten. Sollten zur besseren Bebaubarkeit der Grundstücke Aufschüttungen oder Abgrabungen notwendig sein, dürfen diese den Umfang von 1,0 m nicht überschreiten.

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 und der Landschaft getroffen.
Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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.

D Umweltbelange

Das Plangebiet ist für die meisten Artengruppen von artenschutzfachlicher geringwertiger Bedeutung. Es sind nur kleinteilige Verluste von potenziellen Brutmöglichkeiten (Gehölze) gegeben. Der vorübergehende Verlust von Nahrungsflächen wird durch die Umgebung und die geplanten Grünflächen kompensiert und führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.
Für Reptilien ist das Plangebiet jedoch potenziell von hoher Bedeutung. Es sind großflächig Bereiche mit lückiger bis dichter Vegetation und Strukturelementen (Erdhaufen, Totholz etc.) vorhanden.
Im Rahmen einer Zauneidechsenkartierung konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (Anlage 1) wird verwiesen.

E Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	12.418	m²	100	%
Bauland (Mischgebiet)	4.178	m²	34	%
Bauland (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	8.240	m²	66	%

s

F Anlagen

Anlage 1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und „worst case“ Betrachtung	Stand: 09.02.2024, Pustal Landschaftsplanung und Ökologie, Pfullingen

Aufgestellt: Pfullingen, den 12.02.2024

citiplan GmbH

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