

Stand: 12.12.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Behörden- und
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hofstetten ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Schneitbach II“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Begründung

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplanes	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	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung und Landesplanung	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.4	Landschaftsplanung	13
4.5	Verhältnis zu anderen Planungen	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	15
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
6.1	Bebauung	18
6.2	Verkehr	21
6.3	Technische Infrastruktur	22
6.4	Grünkonzept	23
6.5	Maßnahmen zum Schutz und der Pflege der Landschaft und der Natur	23
6.6	Immissionsschutz	25
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
6.8	Belange des Klimaschutzes	25
6.9	Umweltbelange	26
6.10	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	27
7.	AUSWIRKUNGEN	29
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	29
7.2	Verkehr	29
7.3	Ver- und Entsorgung	29
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	29
7.5	Kosten und Finanzierung	30
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	30
8.1	Planungsrecht	30
9.	FLÄCHENBILANZ	31
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überflutungsflächen, eigene Darstellung nach LUBW, 26.07.2019	6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	7
Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	8
Abbildung 4: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 15.11.2018; eigene Darstellung	9
Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 25.07.2019; eigene Darstellung	10
Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung	12
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung	13
Abbildung 8: Anschluss des Plangebiets an den Bebauungsplan "Am Schneitbach"; eigene Darstellung	14

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Durch die angedachte Planung ist der Lückenschluss der Bebauung entlang der Straße „Ullerst“ auf dem Gebiet „Wittenbauernhof“ vorgesehen. Ebenso soll die Freifläche im Gebiet des „Spähnlehofs“ in Richtung des Baches „Ullerstbach“ auf einem Teilstück der Fläche Flst.-Nr. 712 durch eine Bebauung genutzt werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht zusätzlich zu den Maßnahmen der Innenentwicklung auch Maßnahmen, die der Außenentwicklung dienen, vor. Es können – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

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. In diesem Falle wird das Plangebiet an das Baugebiet "Am Schneitbach" angeschlossen und ist auf diese Weise direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angebunden.	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 6.875 m ² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 2.750 m ²	Ja	Ja

Begründung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 3.485 m² und daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

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 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 „Am Schneitbach II“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.12.2019 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 27.02.2020 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am __.__.____ in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Teilnahmeverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ 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 ein ständiges Wachstum der Bevölkerung. Auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weist die Gemeinde einen Zuwachs an etwa 5 Personen pro Jahr durch Geburten auf. Deshalb ist sie stets auf neuen Wohnraum angewiesen. Durch die Umsetzung dieses Vorhabens werden eben solch neue bebaubare Grundstücke für die Gemeinde Hofstetten entwickelt, die somit den Bürgern die Möglichkeit geben, dort ihre gewünschten Häuser zu errichten. Ein zusätzlicher Effekt dieses Vorhabens ist der Lückenschluss zwischen den Gebäuden des Bebauungsplanes „Am Schneitbach“ und den Häusern im Außenbereich entlang der linken Seite der Straße „Ullerst“. Dies kann als sehr positiv für die Gestaltung des Siedlungskörpers angesehen werden.

Des Weiteren kann durch diese Entwicklung des Gebietes die Möglichkeit einer Anbindung eines geplanten Brückenbauwerkes an die Straße „Ullerst“ und somit an das örtliche Verkehrsnetz in Richtung der Firma „Holzbau Schnaitter“ geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im direkten Anschluss an die schon bestehende Bebauung entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde. Diese Form der begrenzten Außenentwicklung sichert die zukunftsfähige Gestaltung des Siedlungskörpers und entwickelt zusätzlich notwendige Flächen, die nicht durch die Innenentwicklung aufgebracht werden können. Zudem kann hiermit beigetragen werden, dass eine noch großflächigere Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum ausbleiben kann. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch durch den § 13b BauGB die Bedeutung der Außenentwicklung aufgegriffen und sie zumindest zeitlich befristet gesetzlich verankert. Mit dem vorliegenden Konzept zur begrenzten Außenentwicklung 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.

Begründung

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 droht.

<<Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden ergänzt.>>

2.3 Hochwasserschutz

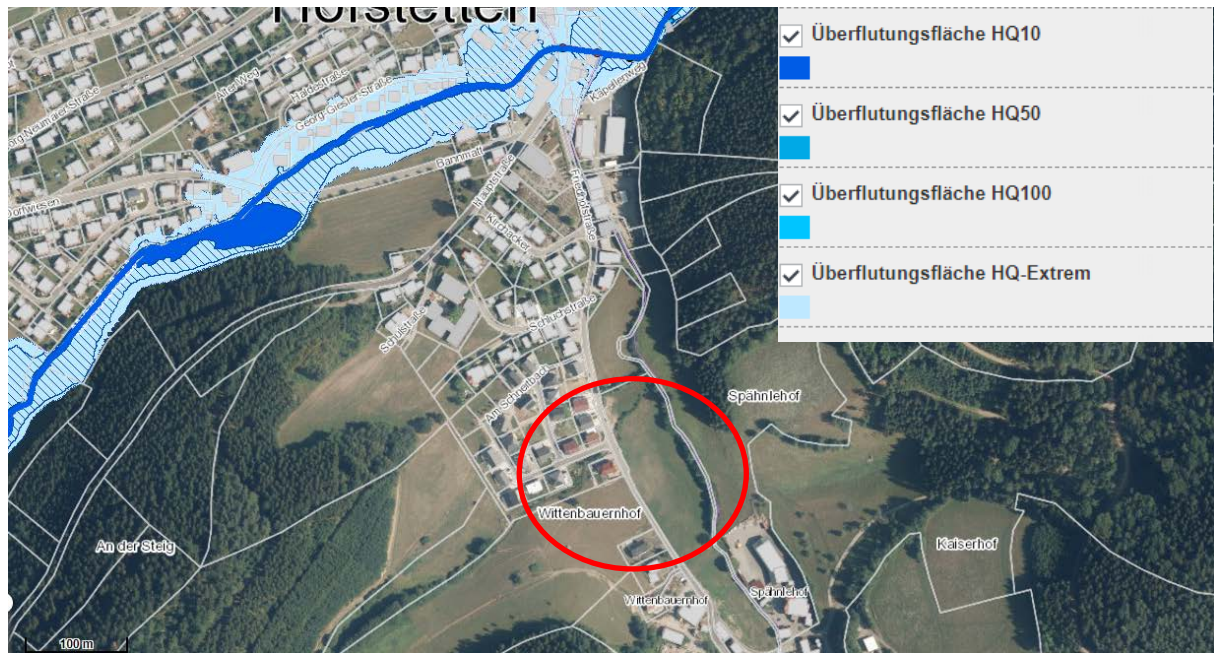


Abbildung 1: Überflutungsflächen, eigene Darstellung nach LUBW, 26.07.2019

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. 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 0,9 ha (8.713 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch einen Wassergraben des Baches Schneitbach, der in den Ullerstbach mündet und die Bestandsbebauung des Bebauungsplans "Am Schneitbach"
- im Osten durch den Ullerstbach

Begründung

- im Süden durch die Bebauung des Wittenbauernhofs und einer Freifläche, die als Grün- und Weidefläche genutzt wird.
- im Westen durch die Flächen des Wittenbauernhofs, die momentan als Grün- und Weideflächen genutzt werden.

Der angedachte Geltungsbereich umfasst Teile der Grundstücke Flst-Nr. 712 und 711/2.

Das Plangebiet verläuft links- und rechtsseitig der Straße „Ullerst“, die im Zuge der Planung und Baumaßnahmen ebenfalls angepasst und ausgebaut werden wird. Es wird eine Fläche für zwölf bebaubare Grundstücke entwickelt, die sich im Bereich links und rechts der Straße „Ullerst“ zwischen dem Baugebiet „Am Schneitbach“ und der Bebauung rund um den Wittenbauernhof befinden.

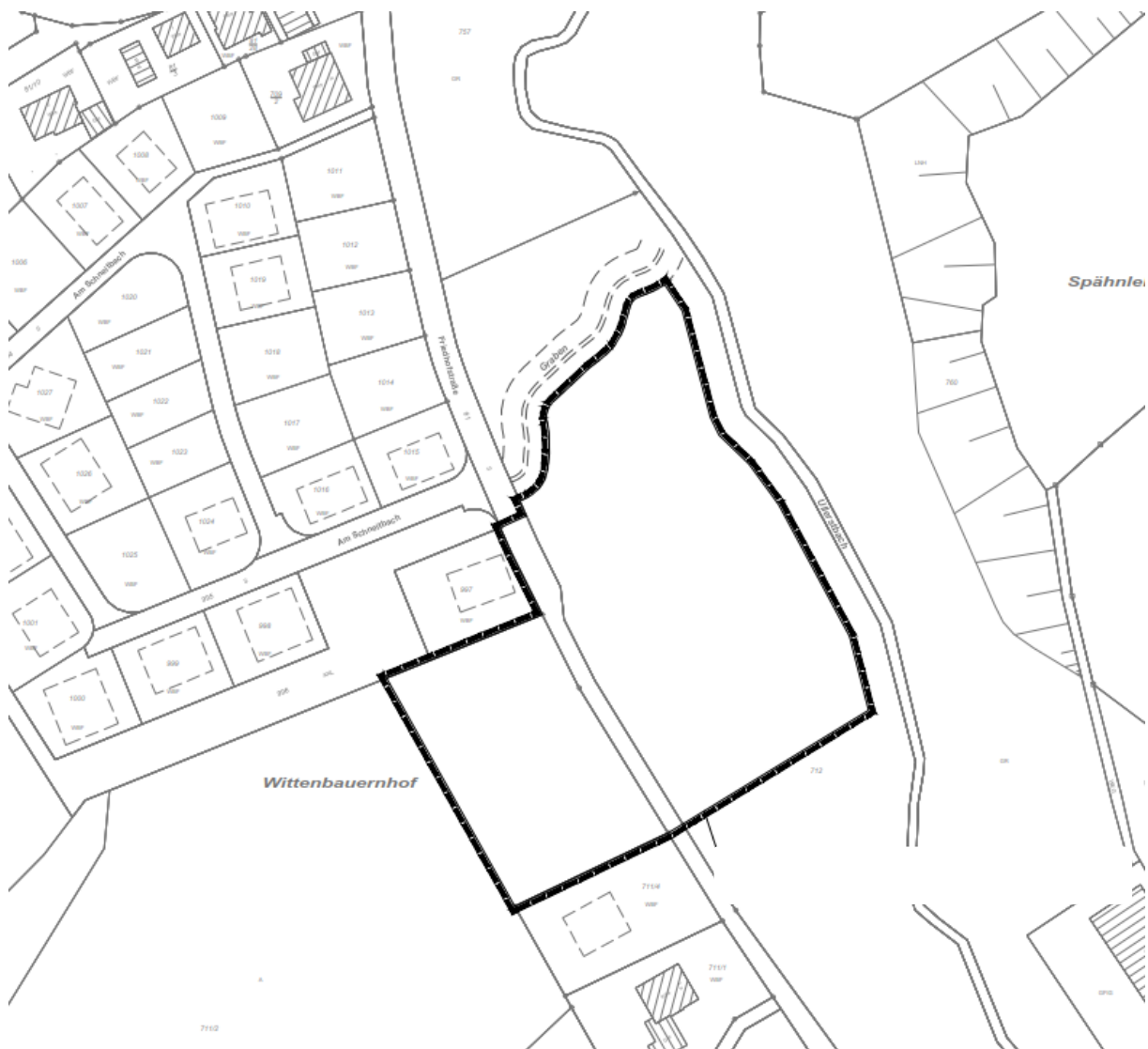


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

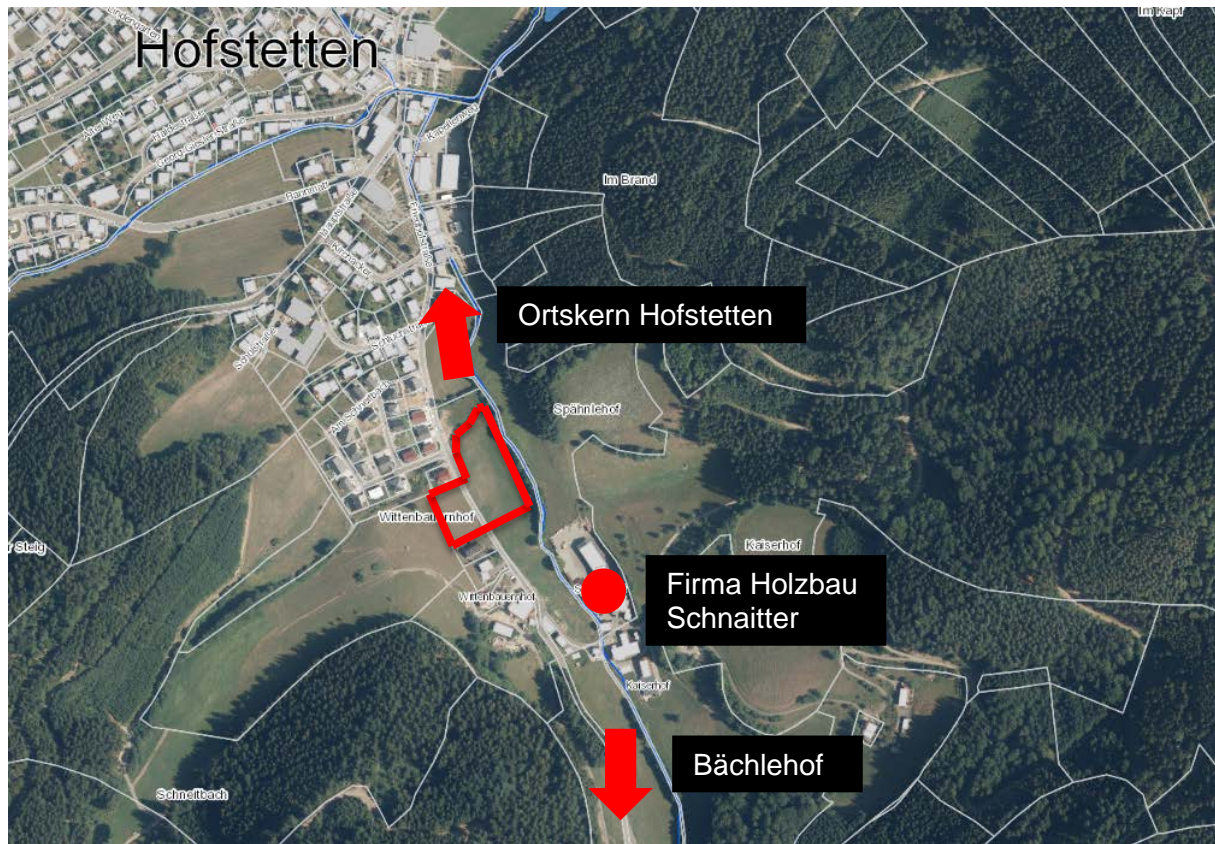


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet ist momentan noch unbebaut und wird als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Die Umgebung zeichnet sich ebenfalls durch eine Einfamilienhausbebauung aus. Im Nahbereich befinden sich außerdem noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Wittenbauernhof und ein Blechverarbeitungsunternehmen, die Firma Krämer Brennteile.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmäler im Bereich des Plangebiets vorhanden. Im Bereich des benachbarten Bebauungsplans „Am Schneitbach I“ befindet sich ein historisches Wegekreuz. Dieses wird jedoch durch die angedachte Planung nicht berührt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Flächen befinden sich im privaten Eigentum

3.2.5 Topographie und Geländebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich im Tal des Ullerstbaches. Das Teilgebiet links der Straße „Ullerst“ liegt in stark ansteigendem Gelände. Dahingegen liegt der rechtsseitige Bereich, der sich in Richtung des „Ullerstbaches“ erstreckt, in eher flachem Gelände, was eine Bebauung in diesem Bereich bedeutend einfacher macht.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Ullerst“ auf Braunerde aus Orthogneis, unter Wald oft podsolig. Östlich der Straße „Ullerst“ liegt das Gebiet auf Gley und Kolluvium. Gley aus holozänen Abschwämmmassen.

Es sind keine Belastungen, wie zum Beispiel Altlasten, im Bereich des Plangebietes bekannt.

3.2.7 Gewässer

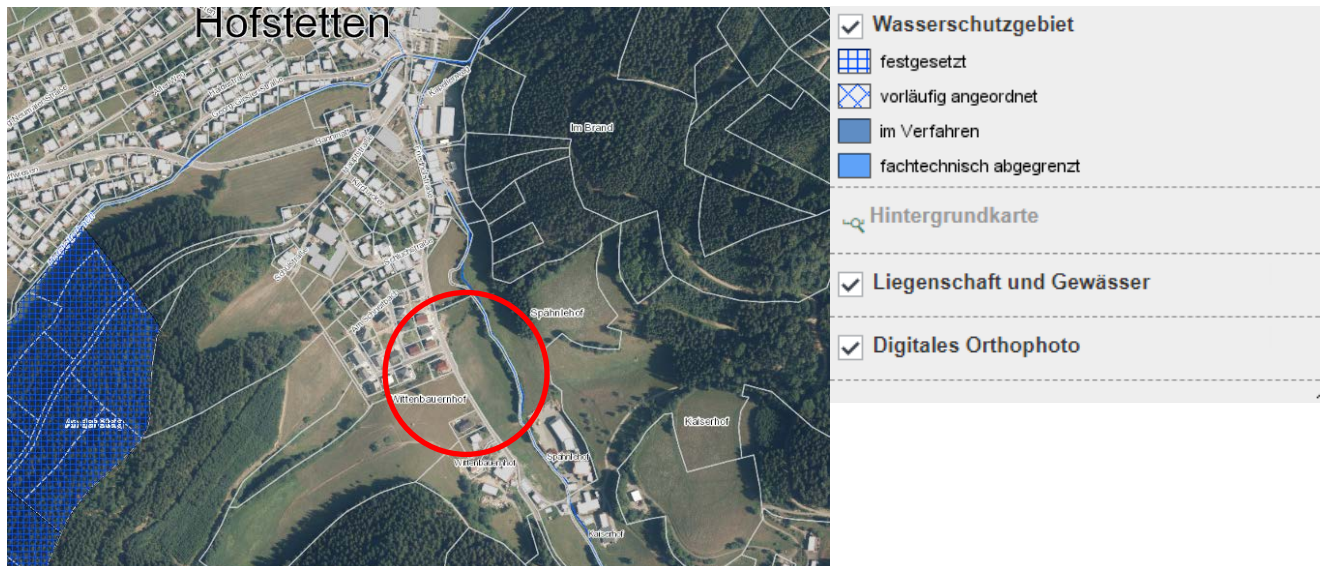


Abbildung 4: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 15.11.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebietsflächen. Es ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer zu finden. Der „Ullerstbach“ liegt in direkter Nachbarschaft. Dieser darf durch die Bebauung nicht verändert werden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von immissionsintensiven Verkehrseinrichtungen oder sonstigen immissionsintensiven Anlagen oder Einrichtungen.

<<Die Emissionswerte des Zimmereibetriebs Schnaitter müssten noch geprüft werden. Eventuell ergeben sich hier Restriktionen.>>

3.2.9 Störfallbetriebe

Es liegen keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebiets. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt momentan hauptsächlich über die Straße „Ullerst“, die über die Friedhofstraße an den Ortskern von Hofstetten angebunden ist.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Ullerst“ ist momentan eine Wasserversorgungs- und Schmutzwasserleitung verlegt. Im Bereich der Wiesenfläche in Richtung des Ullerstbaches ist teilweise eine Schmutzwasserleitung verlegt, an die eine spätere Anbindung des Plangebiets dankbar wäre.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es sind keine Gemeindebedarfseinrichtungen im Bereich des Plangebiets vorhanden.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

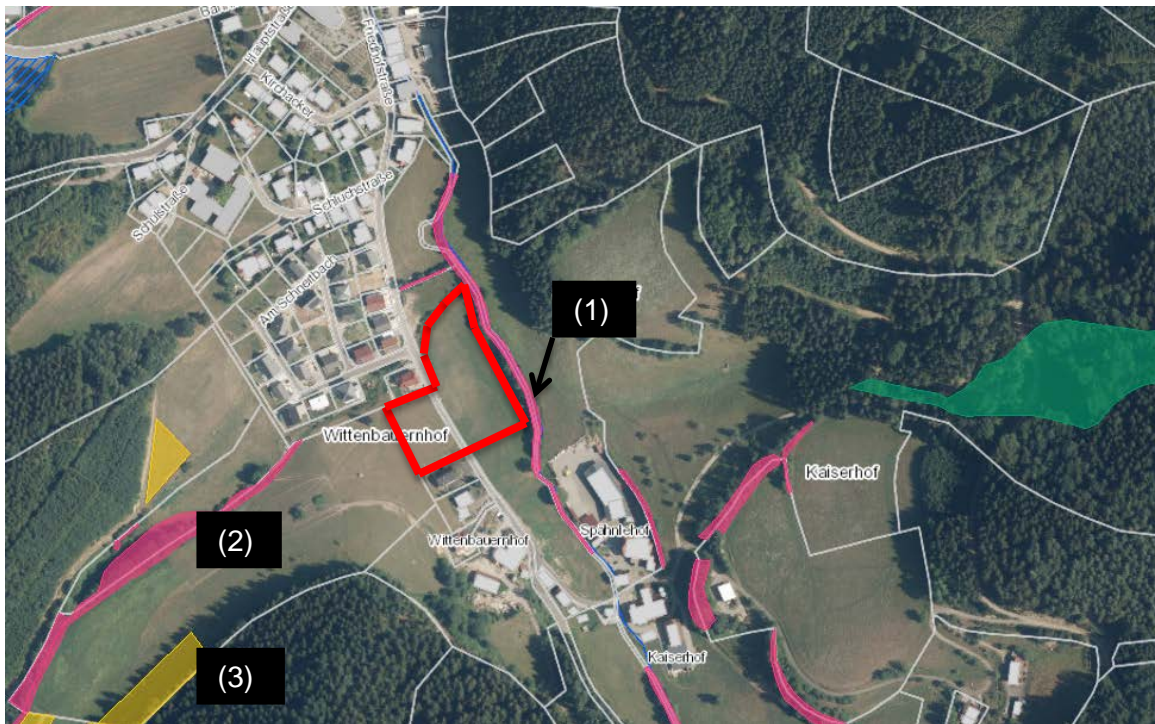


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 25.07.2019; eigene Darstellung

- (1) Biotop „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“
- (2) Biotop „Schneitbach südlich Hofstetten“
- (3) Mähwiese „Glatthafer-Wiese III im Schneitbachtal“

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.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich im Bereich des Baches „Ullerstbach“ ein gemäß § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) geschütztes Biotop mit dem gleichen Namen „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“ mit der Biotopnummer 177143171176. Dieses Biotop besteht aus schützenswerten Sümpfen, Auenwäldern, seggen- und binsenreichen Nasswiesen und natürlichen oder naturnahen Bereichen fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation. Weiter oben im Bereich des Wittenbauernhofes linksseitig der Straße „Ullerst“ befindet sich außerdem noch ein weiteres Biotop „Schneitbach südlich Hofstetten“ mit der Nummer 177143171185 mit den gleichen Eigenschaften, die das Biotop entlang des Ullerstbaches aufweist. Etwas weiter abseits befindet sich noch eine als FFH-Mähwiese eingestufte Fläche „Glatthafer-Wiese III im Schneitbachtal“ MW-Nummer 6500031746156951. In allen diesen Bereichen sind keine Eingriffe geplant.

Begründung

Zu der Biotopfläche entlang des Schneitbaches wird ein Abstand von mehr als 50 Meter eingehalten, von der Mähwiese sogar ein Abstand von über 200 Metern. Zu der Biotopfläche entlang des Ullerstbaches wird die Bebauung einen Abstand von acht Metern einhalten. Somit können auch dort erhebliche Eingriffe vermieden werden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich momentan noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Einwohner (E)	1.769	
Zuwachsfaktor	0,35%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	6	
Dauer der Ansiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	31	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		0,6 ha
Geltungsbereich Bebauungsplan	8.799 m ²	0,9 ha
- im FNP dargestellte Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs	m ²	0,0 ha
= nicht aus dem FNP entwickelte Fläche des Bebauungsplanes		0,9 ha
Prüfung Einhaltung Flächenbedarf		-0,3 ha



Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Der Planbereich ist nicht im Regionalplan Südlicher Oberrhein dargestellt und widerspricht somit in diesem Punkt den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und Raumordnung.

Hofstetten ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Ländlicher Raum im engeren Sinne charakterisiert. Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Ebenfalls ist Hofstetten als Teil des Mittelbereichs Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach und als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen in einem Gebiet gelegen, in dem die Entwicklung neuer Siedlungsräume und damit auch der Ansiedlungen von sozialen Einrichtungen wie Kindergärten raumplanerisch und regionalplanerisch gewollt und erwünscht ist.

Zusätzlich weist Hofstetten noch den Status einer Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe auf.

Aufgrund der Einstufung Hofstettens als Teil des Mittelbereichs Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach und als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen widerspricht die Entwicklung des Wohnstandorts „Am Schneitbach II“ letztendlich nicht den Vorgaben und Zielen der Raumordnung und Regionalplanung.

Durch die vorgesehene Planung wird zwar zusätzliche Fläche in Hofstetten in Anspruch genommen. Diese zusätzlichen Bauflächen sind notwendig, da Hofstetten einen stetigen Zuwachs von etwa 5 Einwohner im Jahr durch Zuzüge oder Geburten verzeichnet. Diese Flächeninanspruchnahme wird jedoch durch eine naturnahe Entwicklung des Baugebietes mit einer entsprechenden Durchgrünung des Gebietes in einem verträglichen Maße gehalten. Eingriffe in die Natur werden durch entsprechende und vorher abgestimmte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

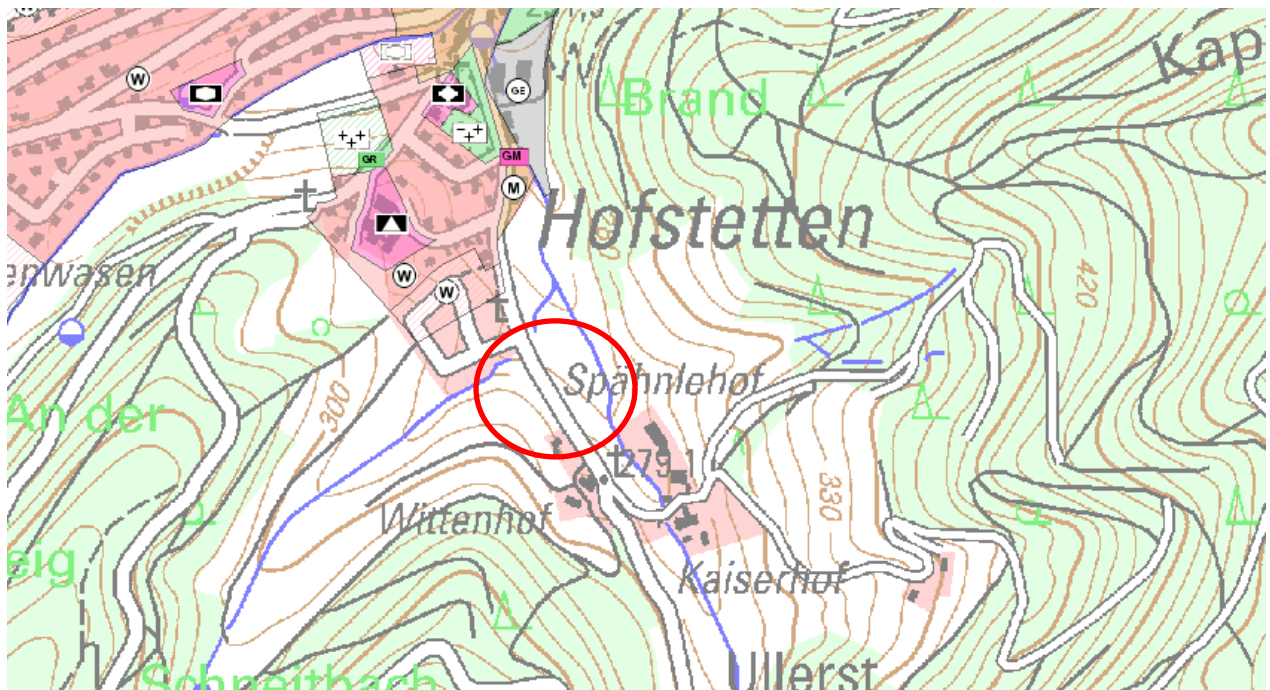


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schneitbach II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. ist für den Planbereich keine Nutzung dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

4.4 Landschaftsplanung

<<Wird zum Entwurf ergänzt.>>

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Bebauungsplan „Am Schneitbach II“ wird an den schon bestehenden Bebauungsplan „Am Schneitbach, 2. Änderung“ angeschlossen, der nördlich des Plangebiets gelegen ist. Er wird jedoch als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, orientiert sich jedoch an den Festsetzungen und Gestaltungsmerkmalen des Bestandsplans. Deshalb ergeben sich hier keine wesentlichen Überschneidungen und Kollisionspunkte dieser beiden Planungen. Die beiden Pläne werden durch die Straße „Ullerst“ räumlich voneinander getrennt. Linksseitig im Bereich der Steillage wird ebenfalls auf eine ausreichende Abstandsfläche zu der bestehenden Bebauung geachtet.



Abbildung 8: Anschluss des Plangebiets an den Bebauungsplan "Am Schneitbach"; eigene Darstellung

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung und das Vorhaben sollen neue Baugrundstücke für die Bürger der Gemeinde Hofstetten entstehen und somit der großen Nachfrage, die momentan auf dem Markt für Baugrundstücke herrscht, entsprochen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Auf dem Gebiet ist die Errichtung von zwölf Einfamilienhäusern geplant.

Das Plangebiet erstreckt sich links- und rechtsseitig der Straße „Ullerst“ im Süden der Gemeinde Hofstetten. Auf der westlichen Seite der Straße stellt es einen Lückenschluss zwischen dem Bestandsgebiet „Am Schneitbach“ und der Bebauung im Außenbereich rund um den Wittenbauernhof dar. An der nördlichen Grenze der linksseitigen Bebauung soll ein landwirtschaftlicher Weg entstehen, für den eine Breite von acht Metern eingeplant ist. Dieser soll ein Erreichen der über dem Geltungsbereich gelegenen Wiesenflächen für die Landwirte ermöglichen, sodass diese weiterhin bewirtschaftet werden können. Im westlichen Bereich des Gebiets soll ein Graben innerhalb des Plangebiets errichtet werden, der dem Abfangen des vom Berg herabfließenden Oberflächenwassers dienen soll.

Auf der östlichen Seite der Straße „Ullerst“ ist eine zweireihige Bebauung vorgesehen. Diese beginnt am Graben des Schneitbaches und endet in gleicher Höhe wie die Bebauung auf der linken Seite der Straße. Zum Ullerstbach wird ein Abstand von acht Metern eingehalten, sodass keine Beeinflussungen des Gewässers durch die Bebauung zu erwarten sind. Dieser rechtsseitige Bereich ist in relativ flachem Gelände gelegen. Die zweite Reihe der Bebauung wird über eine Ringstraße, die eine Breite von 6,0 m aufweist, erschlossen. Die nördlichsten Grundstücke des Gebietes werden über eine kleine Stichstraße mit einer Breite von 5 m angeschlossen. Diese wird an die Ringstraße angebunden.

Die Grundstücke des Plangebiets werden eine Größe von circa 479 Quadratmeter bis etwa 623 Quadratmeter aufweisen.

Die Festsetzungen sollen sich hauptsächlich an dem Bestand des Gebiets „Am Schneitbach“ orientieren, das in der nördlichen Nachbarschaft gelegen ist, um auf diese Weise ein einheitliches Gesamtbild erreichen zu können.

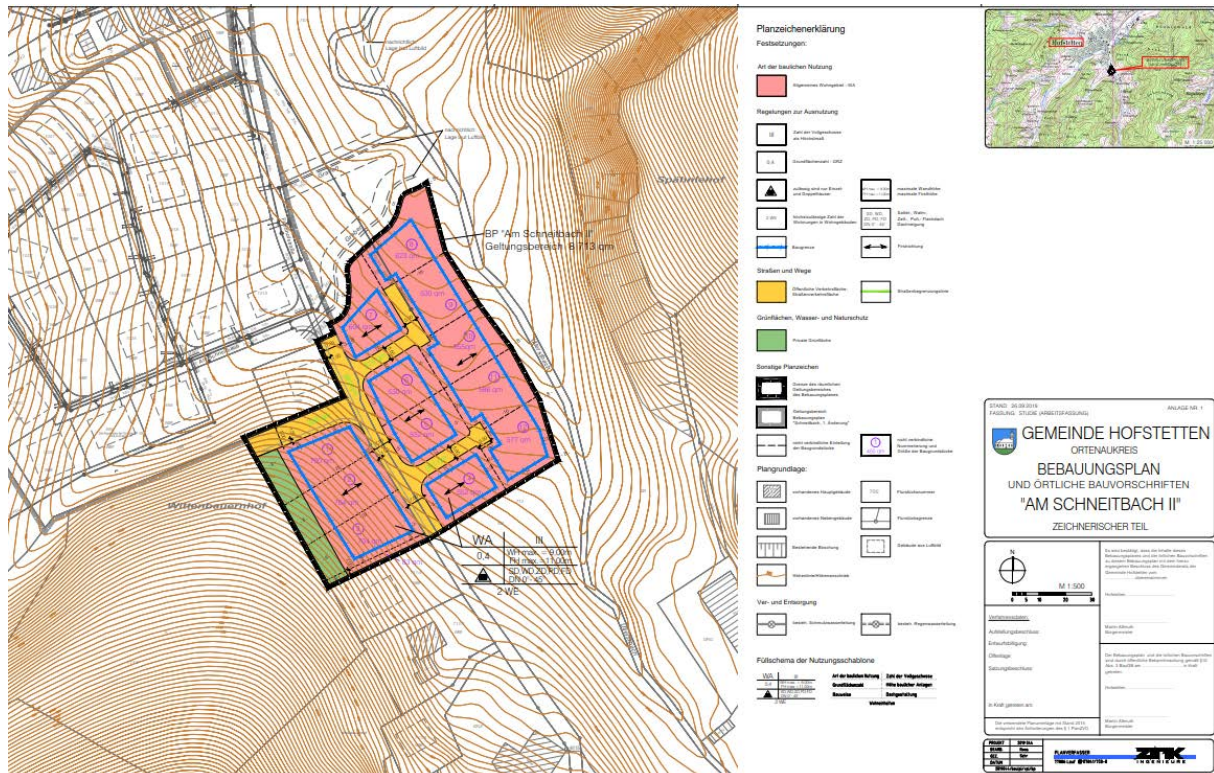
5.2.1 Leitbild

Das Leitbild der Planung ist, neuen Wohnraum in einer attraktiven ländlichen Umgebung in einem verträglichen und angepassten Maß zu ermöglichen. Die Bebauung soll sich in die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung eingliedern. Deshalb wird in diesem Gebiet die Errichtung von Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern vorgesehen.

5.2.2 Alternativen der Planung

Da innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Hofstetten sonst keine Flächen mit den gleichen Eigenschaften in einer vergleichbaren Größe vorhanden sind, gibt es keine Alternativen, die es ermöglichen, eine höhere oder gleichwertige Anzahl an Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, ohne dabei in naturschutzrechtlich gesicherte Gebiete einzugreifen und dabei einen sinnvollen Anschluss an die Bestandsbebauung mit entsprechender Erschließung zu erreichen, wie in diesem Fall durch den Lückenschluss zwischen der Bebauung „Am Schneitbach“ und dem Außenbereich des „Wittenbauernhofs“ entlang der schon bestehenden Verkehrsfläche „Ullerst“.

Daher gibt es derzeit keine vergleichbaren Planungsalternativen in derselben Größenordnung innerhalb der Gemarkung der Gemeinde.

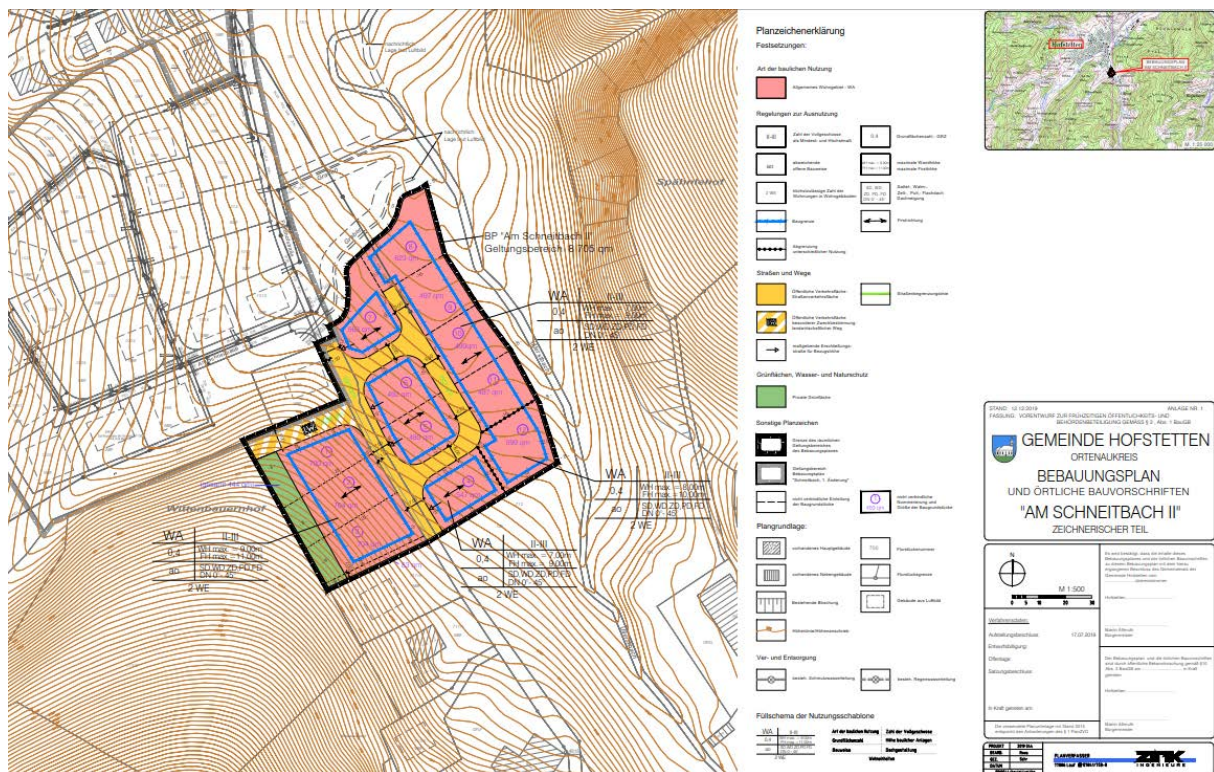


Eine weitere Planungsmöglichkeit wäre die Erschließung des östlichen Gebietes durch zwei Stichstraßen mit einer Breite von 5,0 m mit einer Wendemöglichkeit für Fahrzeuge an deren Ende.

In diese Straße ist jedoch das Einfahren von Müllsammelfahrzeuge nicht möglich, sodass die Müllsammelbehälter an die Straße „Ullerst“ als Haupterschließungsstraße verbracht werden müssten.

Aufgrund der besseren Erschließung des Gebietes mit gleichzeitiger Befahrbarkeit durch Müllsammelfahrzeuge wird die Erschließung durch die in Punkt 5.2 genannte Ringstraße bevorzugt und durchgeführt.

Begründung



Diese oben dargestellte Planung enthält ebenfalls eine Erschließung über eine Ringstraße. Dort ist jedoch noch kein Anschluss eines möglichen Brückenbauwerkes in Richtung der Firma „Holzbau Schnaitter“ vorgesehen, welche Bestandteil der aktuellen Planung ist.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Das Plangebiet soll, wie oben schon dargestellt, links und rechts der Straße „Ullerst“ realisiert werden. Linksseitig der Straße soll ein Lückenschluss zwischen der Bestandsbebauung „Am Schneitbach“ und dem Außenbereich des „Wittenbauernhofs“ durch die Errichtung von drei Baugrundstücken erreicht werden. An der südlichen Grenze des Bebauungsplans soll ein zwei Meter breiter Streifen an das Grundstück Flst.-Nr. 711/4 überlassen werden. Die Fläche soll jedoch weiterhin Bestandteil des Geltungsbereichs des zu erstellenden Bebauungsplans bleiben. Die Grundstücke werden eine Größe von 700 qm bis 704 qm aufweisen.

Rechtsseitig ist eine zweireihige Bebauung in Richtung des Ullerstbaches geplant. Hier sollen neun Baugrundstücke entwickelt werden, die jeweils eine Größe zwischen 479 und 623 Quadratmeter haben werden. Hierdurch wird eine dem Bereich angemessene Dichte der Bebauung erreicht. Zu den Wasserläufen des Grabens, des Schneitbaches und des Ullerstbaches werden zur deren Schutz ausreichende Abstände mit 8 und 5 Metern eingehalten.

Nutzungskonzept

Es soll hier ausschließlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern angestrebt werden, da auf diese Weise eine verträgliche Dichte für den Bereich erreicht werden kann. Eine Bebauung mit Reihenhäusern, womöglich sogar mit Mehrfamilienhäusern, würde zu einer unverhältnismäßig hohen Dichte in diesem Bereich führen, die dem Gesamtbild des Bereichs nicht zuträglich wäre. Die Freiflächen auf den jeweiligen Grundstücken sollen als private Gärten eingerichtet werden. Somit soll dem Motto des naturnahen Wohnens entsprochen werden.

Verkehrskonzept

Das Gebiet wird über die Straße „Ullerst“ und weiter über die „Friedhofstraße“ mit dem Dorfkern der Gemeinde Hofstetten verbunden. Im Gebiet sollen die Häuser entlang der Straße „Ullerst“ eben über diese angebunden werden. Die Straße wird hierfür auf 7 m aufgeweitet. Die Häuser in der zweiten Reihe werden über eine Ringstraße mit 6 m Breite erschlossen, an der im Norden eine kleine Stichstraße angedockt wird, um die nördlichen Grundstücke weiterhin erschließen zu können. Im Anschluss an die kleine Stichstraße im Norden wird eine Abstellfläche für Müllsammelbehälter eingerichtet, da dort das Müllfahrzeug nicht einfahren kann. Die Ringstraße wird jedoch von Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Im Nordosten des Gebietes wird die Möglichkeit einer Anbindung eines geplanten Brückenbauwerkes über den Ullerstbach in Richtung der Firma „Holzbau Schnaitter“ über das Gebiet an die Straße „Ullerst“ und somit an das örtliche Verkehrsnetz geschaffen.

Der landwirtschaftliche Weg im westlichen Bereich des linksseitigen Teilstückes soll als sogenannter „Mistweg“ oder Grasweg angelegt werden und für die Landwirte zum Erreichen der Wiesenflächen hinter dem Geltungsbereich nutzbar sein. Dieser soll eine Breite von 8 m aufweisen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Wie im Punkt des Nutzungskonzepts erwähnt, sollen die Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken als private Gärten angelegt und somit eine dem ländlichen Bereich entsprechende Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Zu den Wasserläufen des Grabens des Schneitbachs und des Wasserlaufs des Ullerstbach werden entsprechende Abstandsflächen zu deren Schutz eingehalten. Diese werden als Grünflächen angelegt. Auf den Grundstücken im westlichen Bereich, linksseitig der Straße „Ullerst“, wird im westlichen Bereich ein Grünstreifen eingerichtet, der frei von Bebauung bleiben soll, sodass das Oberflächenwasser, das vom Hang in Richtung des Gebietes abfließt, aufgefangen und abgeleitet werden kann.

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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Außerdem ist dieser Standort, der in einem Außenbereich der Gemeinde Hofstetten in Tal-lage liegt und nicht stark frequentiert wird, für eine Errichtung einer Tankstelle von vornerein als Ansiedlungsort einer solchen Einrichtung als unrealistisch einzuschätzen.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:

- 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 Haushalts 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 WA bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Begründung

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

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 in den Baugebietsteilflächen (GRZ 0,4 + 0,2).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Für das Gebiet wird die abweichende offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig.

Die Häuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Dadurch soll eine aufgelockerte Struktur entstehen, die der Bebauung eines ländlichen Gebiets entspricht. Die größte Länge eines Gebäudes darf 18 m nicht überschreiten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind den Baufenstern auf der Planzeichnung zu entnehmen.

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäude sollen firstständig zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgerichtet werden. Diese Südausrichtung ermöglicht eine optimale Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht durch Photovoltaik.

6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der im zeichnerischen Teil als überbaubar gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Der Abstand von Garagen auf der Zufahrtsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrswegen aufweisen.

Begründung

Durch diesen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie wird die Fläche für eben solche Park- und Stellplätze reguliert. Gleichzeitig wird jedoch eine angemessene Ausstattung der Grundstücke mit Nebenanlagen ermöglicht.

6.1.7 Höchstzahl der Wohnungen

Im Gebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Hierdurch soll eine übermäßige Verkehrsbelastung in diesem Bereich vermieden und die Erschließungsstraße nicht über ihre Möglichkeiten belastet werden. Die Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist für die angestrebte Dichte der Bebauung noch vertretbar und wird dem ländlichen Charakter des Gebiets noch gerecht.

Kennzeichnend für eine Wohneinheit ist die Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinrichtungen und ein eigener, abschließbarer Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenraum oder Vorraum. Zu einer Wohneinheit gehören ein oder mehrere besonnte Aufenthaltsräume sowie Nebenräume wie Küche, Bad, Toilette und Abstellraum

Nicht zu Wohnungen zählen Gastzimmer in Beherbergungsbetrieben, auch wenn diese dem „wohnähnlichen“ Aufenthalt dienen und entsprechend mit Bad/ Dusche, Toilette und Kochnische ausgestattet sind.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über die Straße „Ullerst“ an die „Friedhofstraße“ angebunden, die das Gebiet dann schließlich mit dem Dorfkern der Gemeinde Hofstetten verbindet.

Wohneinheiten (WE)		22
Einwohner (E)	2,1 E/WE	46
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	162
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten	129
Pkw-Besetzungsgrad	1,46 Personen/Pkw	89
Kfz-Aufkommen Einwohner		89

Besucherkfahrten	0,28 Fahrten/E	13
Ver-/Entsorgung	0,14 Fahrten/E	6
Sonstige Fahrten	0,08 Fahrten/E	4
Kfz-Aufkommen gesamt		112

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	7
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Spitzenstunde		Fahrten	11
---------------	--	---------	----

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Der linksseitig der Straße „Ullerst“ gelegene Planbereich wird über die selbige Straße erschlossen. Die Grundstücke der vordersten Reihe der Bebauung des rechten Planbereiches, die direkt an der Straße „Ullerst“ gelegen sind, werden ebenfalls über diese erschlossen.

Begründung

Die Grundstücke der zweiten Reihe werden über eine Ringstraße mit 6 m Breite angeschlossen, an der im Norden eine kleine Stichstraße mit 4,50 m angedockt wird, um die nördlichen Grundstücke weiterhin erschließen zu können. Diese Ringstraße kann mit Müllsammelfahrzeuge befahren werden. Im Anschluss an die kleine Stichstraße im Norden wird eine Abstellfläche für Müllsammelbehälter eingerichtet, da dort das Müllfahrzeug nicht einfahren kann. Im Südosten des Gebietes ist eine Anschlussmöglichkeit eines möglichen Brückenbauwerks in Richtung der Firma „Holzbau Schnaitter“ vorgesehen

Im Westen des linken Planbereichs wird ein landwirtschaftlicher Weg zum Erreichen der über den Geltungsbereich gelegenen Wiesenflächen angelegt. Dieser kann von den Bewirtschaftern dieser Flächen genutzt werden.

Die Hauptverkehrsstraße in diesem Gebiet, die Straße „Ullerst“, wird von der Friedhofstraße ab bis zum Ende des Geltungsbereiches des Plangebietes ausgebaut, sodass sie die höhere Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen Baugrundstücke, sowie die zusätzlichen Versorgungseinrichtungen, die für das neue Baugebiet von Nöten sind, weiterhin aufnehmen kann.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Es sind keine öffentlichen Parkflächen innerhalb des Gebietes vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken sollen private Stellflächen oder Garagen errichtet werden können.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Haltstellen „Hofstetten Rathaus“ und „Hofstetten Georg-Giesler-Straße“ erreichbar. Es ist jedoch mit einer überwiegenden Nutzung des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen, da sich das Gebiet in einer ländlichen Umgebung befindet und der ÖPNV dort meist nicht flächendeckend ausgebaut ist.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet oder im Plangebiet selbst ist kein Anschluss an den ÖPNV vorhanden oder vorgesehen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Gebiet wird an die bestehenden Versorgungsleitungen der Straße „Ullerst“ angeschlossen. Die Stichstraßen werden über Stichleitungen versorgt.

6.3.2 Wasser

Das Gebiet wird an die bestehende Wasserleitung der Straße „Ullerst“ angeschlossen. Die Stichstraßen werden über Stichleitungen versorgt. Hier ist ein Leitungsrecht einzurichten.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Häuser, die sich direkt an der Straße „Ullerst“ befinden, werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Straße angeschlossen.

Die bestehende Schmutzwasserleitung, an die die zweite Baureihe des rechten Bereiches angeschlossen werden könnte, muss nochmals auf dessen genauen Verlauf und dessen Leistungsfähigkeit überprüft werden. Gegebenenfalls muss dieser angepasst und verlegt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser kann von den Grundstücken linksseitig und von den erstreihigen Grundstücken rechtsseitig in den Regenwasserkanal der Straße „Ullerst“ einleiten.

Die Grundstücke der zweiten Reihe auf der rechten Plangebietsseite können direkt in den Ullerstbach einleiten, sofern dies naturschutzrechtlich möglich ist.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird in den Ullerstbach oder im Entwässerungssystem der Gemeinde Hofstetten abgeleitet.

6.3.4 Telekommunikation

Das Gebiet wird an die bestehende Telekommunikationsleitungen der Straße „Ullerst“ angeschlossen. Die Stichstraßen werden über Stichleitungen versorgt.

6.3.5 Private Flächen

Gegebenenfalls werden Leitungsrechte ergänzt.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sollen vorwiegend innerhalb der Verkehrsflächen geführt werden.

Eventuell ist es notwendig, Entwässerungsleitungen durch die Privatgrundstücke der zweiten Baureihe auf der rechten Seite zu verlegen, sodass die Grundstücke oberhalb ebenfalls in den Ullerstbach entwässern können. Hierfür müssten Leitungsrechte gewährt werden.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Das Plangebiet soll dem ländlichen Gebiet entsprechend stark durchgrünt sein. Dies soll besonders durch die Einrichtung privater Gärten auf den Grundstücken erreicht werden.

6.4.2 Öffentliche Grünflächen

Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Gebiet vorhanden.

6.4.3 Private Grünflächen

Auf den Grundstücken westlich der Straße „Ullerst“ in Hanglage sind private Grünflächen als Grünstreifen anzulegen. Diese dienen dem Abfangen des abfließenden Hangwassers, das von den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung des Plangebietes läuft.

6.4.4 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 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.

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

6.5.1 Schutz, Pflege und Entwicklung

Gewässerrandstreifen:

Zum Schutz der Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen zwischen der Bebauung und der Oberkante der Gewässerböschung einzuhalten. Im Bereich des Ullerstbaches sind dies in diesem Falle acht Meter und im Bereich des Grabens des Schneitbaches fünf Meter.

Begründung

Diese Gewässerrandstreifen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Dacheindeckungen:

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerung ins Grundwasser verhindert und Belastungen des Bodens und des Grundwassers vermieden werden.

Stellplatzflächen

Festgesetzt wird, dass auf dem Baugrundstück Befestigungen von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung 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 werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.5.2 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangenen 400 Quadratmeter ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Standortverträgliche Arten:

Bäume 2. Ordnung (klein- bis mittelwüchsige Bäume)	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
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

6.6 Immissionsschutz

<<Es ist zu prüfen, ob ein Schutz vor den Immissionen von Seiten der Zimmereibetriebes Schnaitter notwendig ist.>>

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

<<Wird bei Bedarf ergänzt.>>

6.8 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet ist momentan noch als Freifläche ausgebildet und dient somit auch der Frischluft und Kaltluftbildung für die Gemeinde Hofstetten. Durch die dort geplante Bebauung und damit der Versiegelung des Gebietes fällt ein Teil des Kaltluftentstehungsgebietes weg. Die Größe des Verlustes bleibt jedoch in einem erträglichen Maße, da Hofstetten weiterhin eine hohe Anzahl an Freiflächen in der näheren Umgebung aufweist.

Im Bebauungsplan ist die Begrünung des Plangebiets festgelegt, sodass eine optimierte Eingrünung und Durchgrünung realisiert werden kann. Hierzu werden insbesondere die Entwicklung der Privatgärten zu Grünflächen ausgestaltet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schatteneffekt verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.9 Umweltbelange

6.9.1 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 Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

6.9.2 Bestand

Das Gebiet ist momentan noch gänzlich unbebaut. Es ist momentan frei von Versiegelung mit Ausnahme der Straße „Ullerst“, die schon durch das Gebiet führt. Im Norden und Osten des rechten Planbereiches verlaufen zwei Bäche, der Schneitbach in seinem Grabensystem und der Ullerstbach in seinem Bachlauf. Der Bereich des Ullerstbaches ist als Biotop ausgewiesen.

6.9.3 Mensch

Hinsichtlich Schallauswirkungen oder von sonstigen Immissionen sind keine Beeinträchtigungen des Menschen zu befürchten, da der Zimmereibetrieb Schnaitter in ausreichender Entfernung des Gebietes liegt, sodass von dort keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Weitere geräusch- oder emissionsintensive Nutzungen oder Einrichtungen sind nicht in der Nähe des Plangebiets zu finden.

6.9.4 Boden und Wasser

Durch die Erschließung und die Bebauung des Gebietes wird ein Teil der Fläche versiegelt werden. Hierdurch werden die Bodenfunktion und die Grundwasserbildung in diesem Bereich eingeschränkt und welche sich hierdurch verschlechtern. Von den beiden Wasserläufen des Schneitbaches und des Ullerstbaches ist eine ausreichende Abstandsfläche einzuhalten.

6.9.5 Tier und Pflanzen

<<Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zur Offenlage ergänzt.>>

6.9.6 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.

6.9.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.9.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt in einer Tallage. Im Norden und Osten des rechten Plangebietes verlaufen die Wasserläufe des Schneitbaches und des Ullerstbaches. Beide Wasserläufe sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Die Erholungsfunktion und die Schönheit der Landschaft wird in diesem Bereich auf keinen Fall durch die geplante Bebauung gestört werden, da entsprechende Festsetzungen für deren Schutz veranlasst wurden, sodass die Bebauung nicht überhand über die Landschaft nimmt und für die Erholungsfunktion nicht abträglich wird.

6.9.9 Abwägung der Umweltbelange

Das Planungsvorhaben wird aller Voraussicht nach keine großen Auswirkungen auf die dortige Umwelt und die Natur haben. Das Gebiet ist zwar momentan noch unversiegelt, wird aber aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und mit der vorgesehenen Bebauung durch Einfamilienhäuser großteils unversiegelt bleiben. Die beiden Wasserläufe werden durch einen Gewässerrandstreifen von Bebauung komplett freigehalten und erfahren dadurch einen Schutz vor schädlichen Einwirkungen. Auch auf das Klima und die Luftqualität sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Ebenfalls sind für den Menschen keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich in der Nähe des Plangebietes weder Störfallbetriebe oder sonstige größere geräusch- oder emissionsintensive Nutzungen oder Einrichtungen befinden.

Deshalb ist das Vorhaben als unbedenklich gegenüber der Umwelt und der Natur einzustufen

6.10 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Im Plangebiet wird Satteldach, Zeltdach, Pultdach und Walmdach mit einer Dachneigung von 7 - 48 Grad festgesetzt.

Reflektierende und beschichtete Materialien sowie Dachdeckungen aus Blei, Zink und Kupfer werden hierbei ausgeschlossen.

Dachflächen von Garagen oder anderen Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0 - 38 Grad zulässig. Dachflächen, die eine Neigung von 0° bis 7° aufweisen, sind ganzjährig zu begrünen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerung ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Außenwände

Die Außenwände sind mit Putz oder Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas zu gestalten. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Straßenrandes, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet

In der Baugebietsteilfläche ist die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern vorgesehen. Für den westlichen in Hanglage befindlichen Bereich des Plangebietes wird die Wandhöhe mit 9,0 m, die Gebäudehöhe mit 11,0 m festgesetzt. Für die vordere Baureihe im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Wandhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 9,0 m vorgeschrieben. Für die hintere Baureihe des östlichen Bereiches wird für das südlichste Baugrundstück eine Wandhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m festgelegt. Im restlichen Bereich gelten wiederum die gleichen Festlegungen wie für die erste Baureihe. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit bis zu drei Geschossen und ausgebautem, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss entstehen. Die verschiedenen Wand- und Firsthöhen sollen eine etwa gleichhohe Bebauung im Plangebiet ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Baugebietsteilfläche wird festgesetzt, dass Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen errichtet werden können.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

6.10.2 Werbeanlagen

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

6.10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

6.10.4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

6.10.5 Außenantennen

Auf dem Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig.

6.10.6 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 § 37 LBO BW wird durch den ländlichen Charakter des Gebietes 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.

6.10.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Wird bei Bedarf ergänzt.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Vorhaben wird keine großen Auswirkungen auf die bisher ausgeübten Nutzungen auf diesem Bereich haben, da es weiterhin zum Großteil durchgrünt bleibt. Es wird jedoch zu einem Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche kommen.

7.2 Verkehr

Das Vorhaben wird zu einer jedoch überschaubaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, da theoretisch 22 neue Wohneinheiten hinzukommen. Hierfür wird jedoch auch die Straße „Ullerst“ ausgebaut, sodass diese die zusätzlichen Fahrbewegungen aufnehmen kann und es zu keinen Einschränkungen kommen wird.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über die zum Teil neu herzustellenden Schmutz- und Regenwasserkanäle.

7.3.2 Trinkwasser

Es wird zu einer höheren Auslastung der Trinkwasserversorgung kommen. Diese wird jedoch von der Bestandsversorgung aufzufangen sein.

7.3.3 Elektrizität

Es wird zu einer höheren Auslastung der Elektrizitätsversorgung kommen. Diese wird jedoch von der Bestandsversorgung aufzufangen sein.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des gesamten Planungsbereiches befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde, weshalb die Grundstücksverhältnisse neu geordnet werden müssen. Hier wäre eine freiwillige Umlegung vorzunehmen.

7.5 Kosten und Finanzierung

Maßnahme	Kosten
Äußere Erschließung	60.000€
Verkehrsflächen	280.000€
Grünflächen	60.000€
Entwässerung (Regenwasser, Schmutzwasser, Hangentwässerung, Hausanschlüsse)	260.000€
Wasserversorgung	90.000€
Ausgleichsmaßnahmen	20.000€
Bebauungsplan, Gutachten, Umlegung	140.000€
Summe brutto inkl. Nebenkosten	1.080.000€
Erschließungskosten pro qm ohne Grunderwerb	154,44 €/qm

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Verfahren des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB berichtigt.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		0,88 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,19 ha	21,9%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,16 ha	18,1%
- Mischverkehrsfläche	etwa	0,00 ha	0,0%
- Parkplatz	etwa	0,00 ha	0,0%
- Fuß-/ Radweg	etwa	0,00 ha	0,0%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,03 ha	3,9%
Spielplatz	etwa	0,00 ha	0,0%
Abwasserbeseitigung	etwa	0,04 ha	5,1%
- Versickerungsbecken	etwa	0,00 ha	0,0%
- Regenklärbecken	etwa	0,00 ha	0,0%
Nettobauland	etwa	0,64 ha	73,0%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	12 Bauplätze	18 WE
Doppelhäuser	0 Bauplätze	WE
Mehrfamilienhäuser	0 Bauplätze	WE
Gesamt	etwa	18 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	etwa	45 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	70 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	51 E/ha

10. 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. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019.
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 des Gesetzes vom 21.05.2019 (BGBl I S. 161, 186)

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 12.12.2019 Ro-la



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

Planverfasser