



Stadt Hechingen

**Bebauungsplan
„Killberg IV“**

VORABZUG

Textteil

vom 22.05.2019

**Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Inhalt

I	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB	4
I.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO	4
I.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO	4
I.3.	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	5
I.4.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	5
I.5.	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	5
I.6.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO	6
I.7.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO	6
I.8.	Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	6
I.9.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6
I.10.	Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	7
I.11.	Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	7
I.12.	Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB	7
I.13.	Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	7
I.14.	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	7
I.15.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	8
I.16.	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	8
II	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	11
II.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	11
II.1.1	Dachgestaltung/ Dachform	11
II.1.2	Fassadengestaltung/ Materialien	11
II.2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	11
II.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	11
II.4.	Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	11
II.5.	Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO	12
II.6.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO	12
III	Hinweise	13
III.1.	Verfahren	13
III.2.	Ordnungswidrigkeiten	13
III.3.	Grundwasserschutz	13
III.4.	Bodenschutz	13
III.5.	Bodenfunde/ Denkmalpflege	13
III.6.	Geotechnik	14
III.7.	Artenschutz	14

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO

WA 1-4 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge), gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss der WA 4 am Platz auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen Wohnungen unzulässig sind.

SO - Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung "Erneuerbare Energie (EE)"

Entsprechend dem Energiekonzept "Wärmenetz 4.0" der tewag - Technologie - Erdwärmeanlagen - Umweltschutz GmbH sind Sondenbohrungen zur Geothermienutzung zulässig.

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 1.

I.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung Höchstwerte.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichend von §19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im WA3/ WA 4 durch die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile um über 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wenn die unterirdischen Bauteile mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m ausgeführt werden.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans - Nutzungsschablone einzuhalten.

- Die zulässige max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche.
- Als Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstücks gilt die in Grundstücksmittle gemessene Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche. Bei Eckgrundstücken wird das Mittel aus beiden Straßenseiten zur Bestimmung der Bezugshöhe herangezogen.
- Die EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe) darf im WA 1/ WA 2 um maximal 25 cm über und maximal 25 cm unter der zugehörigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im WA 3/ WA 4 darf sie um maximal 75 cm über und maximal 25 cm unter der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung, bei geneigten Dächern der First.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – sowie mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

I.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan wird für die WA 1-3 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, wobei im WA 1 einschränkend nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Für die WA 4 wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

I.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

I.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Firstrichtungen maßgebend.

I.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Im WA 1/ WA 2 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze (ST) und überdachte Stellplätze/ Carports (CA) sind in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Dabei ist die Anzahl auf ein/e freistehende/s Carport/ Garage pro Grundstück begrenzt. Ein Stauraum von mind. 6,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechend den festgesetzten Baugrenzen, unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung der Garage ist die der Straße zugewandte Seite zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Tiefgaragen und unterirdische Nebenräume sind im WA 3/ WA 4 in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen.

I.7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Pro Grundstück ist maximal 1 überdachte Nebenanlage mit maximal 40 m³ umbauten Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

Im WA 3/ WA 4 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Hof eine Nebenanlage mit 100 m³ umbauten Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zum überdachten Abstellen von Fahrrädern und/oder Müll zulässig.

I.8. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung "Kindergarten mit Heizzentrale"

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Kindergarten mit Heizzentrale zur Unterbringung einer Quartiersheizzentrale mit Wasserspeicher entsprechend dem Energiekonzept "Wärmenetz 4.0" der tewag - Technologie - Erdwärmeanlagen - Umweltschutz GmbH zulässig. Die Anlage ist in das Gebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen.

I.9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen. Die dargestellten Aufteilungen der

Straßen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

I.10. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Für die Versorgungsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser ist eine Druckerhöhungsanlage sowie ein Speicher für Löschwasser zulässig. Diese Anlagen sind entsprechend der Nutzungsschablone einzuhausen.

I.11. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

I.12. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, rückzuhalten bzw. in Zisterne zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist entsprechend der anfallenden Niederschlagsmengen zu bemessen.

I.13. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind ausreichend dimensionierte Retentionsflächen für das im Geltungsbereich anfallende und nicht genutzte unverschmutzte Oberflächenwasser anzulegen.

I.14. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Pflanzgebote anzulegen und regelmäßig zu pflegen.

G 1- öffentliche Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche G 1 im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist als öffentliche Grünfläche mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen.

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 4.

G 2 - Retentionsflächen

Die nicht der Retention dienenden Flächen sind als extensives Grünland anzulegen und durch eine Mahd bis zu zweimal jährlich mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen. Baumpflanzungen ergänzen?

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 2.

I.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,10 m durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen.

Oberflächenbeläge

Die privaten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

I.16. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Ortsrandeingrünung

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche mit Obstbäumen der im weiteren Verfah-

ren noch zu erstellenden Pflanzliste anzulegen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind auf das Bohrraster der Geothermienutzung abgestimmte Baumpflanzungen im Streuobstwiesencharakter vorzunehmen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Retentionsflächen G 2

Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen, Notausgänge von Tiefgaragen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schotterflächen/ Schottergärten sind nicht zulässig.

Der Bereich der Grundstücksfläche zwischen Erschließungsstraße und geplantem Gebäude ist auf mindestens 50 % der Grundstückslänge zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Für jedes Baugrundstück ist je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind zur Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken.

Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Grünzug G1

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen und mit Bäumen der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 200 m² ist mind. ein mittel- bis großkroniger Baum (Stammumfang mind. 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume dieser Größe können angerechnet werden.

Pflanzgebot 5 (pfg 5) - Platzbaum

An dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort auf dem nördlichen Platz ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 20/25 cm) der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 6 (pfg 6) - Allee entlang der Planstraße A

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraße A sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzgebot 7 (pfg 7) - Baumraster auf Quartiersplätzen aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen

An dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten auf den Quartiersplätzen ist jeweils ein Baumraster aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 20/25 cm als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 8 (pfg 8) - Anpflanzung von Baumreihen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Tübinger Straße sowie den öffentlichen Parkplatzbereichen im Quartier sind Baumpflanzungen von heimischen, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18) der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

II Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

II.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

II.1.1 Dachgestaltung/ Dachform

Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeinschrieb/ Nutzungsschablone.

Die Stellung der Hauptbaukörper ist in Teilbereichen in der Planzeichnung durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig.

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.

II.1.2 Fassadengestaltung/ Materialien

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

II.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Unselbstständige Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,0 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3,0 m über festgesetzter EFH nicht überschreiten.

Selbstständige Werbeanlagen sowie Lichtwerbung - Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) - sind nicht zulässig.

II.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die privaten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen.

II.4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang von Grundstücksgrenzen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von in Hecken integrierte eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig, wobei die Hecken eine Höhe von 1,8 m erreichen dürfen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Je Grundstück ist bei geschnittenen Hecken bzw. freiwachsenden Hecken eine Gehölzart aus der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Artenliste zu verwenden.

Die Verwendung von Stacheldraht sowie Zäune auf Sockelmauern sind nicht zulässig.

II.5. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

II.6. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

III Hinweise

III.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Killberg IV" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Killberg IV" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

III.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

III.3. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

III.4. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

III.5. Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regie-

rungspräsidium Stuttgart (Dr. M. Heise 07071/ 757-2423; marc.heise@rps.bwl.de) anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.6. Geotechnik

III.7. Artenschutz

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Killberg IV" in Hechingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Der vom Gemeinderat anerkannte **Umweltbericht** als Teil der Begründung trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

- **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**
- **Weitere Gutachten o.ä.**

vom: **dd.mm.yyyy**

vom: **dd.mm.yyyy**

Hechingen, den dd.mm.yyyy

Philipp Hahn, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am dd.mm.yyyy gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hechingen, den dd.mm.yyyy

Philipp Hahn, Bürgermeister