



Stadt Hechingen
Stadtteil Stein
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Furth“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	8
5	Hinweise	8
6	Pflanzlisten	11

Fassung: 11. Juni 2019

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 19.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 27.07.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 27.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 06.08.2018	bis 07.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 27.07.2018	bis 07.09.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 04.04.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 04.04.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 23.04.2019	bis 23.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 23.04.2019	bis 23.05.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 25.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 25.07.2019

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Hechingen übereinstimmen.

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

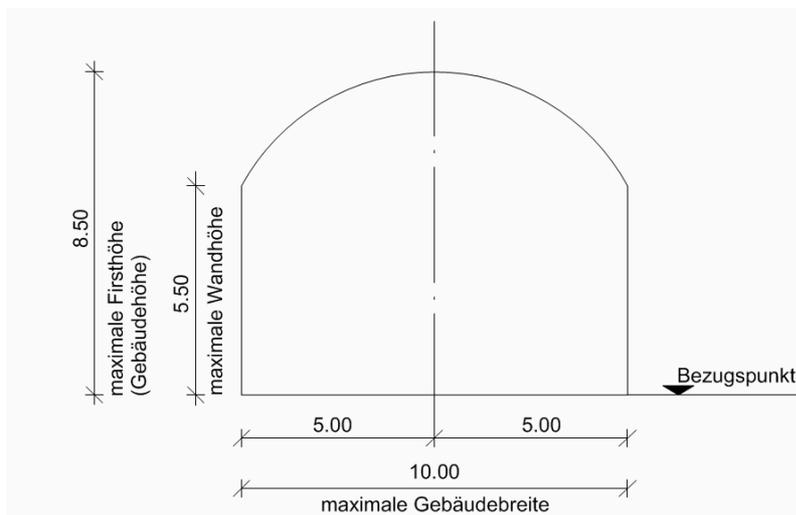
Die Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhe) ist durch die Festsetzung einer Hüllkurve begrenzt.

Die Hüllkurve ergibt sich bei allen Dachformen aus einer maximalen Gebäudebreite, zwei vertikalen Begrenzungslinien, welche die maximale Wandhöhe definieren, der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) in der Mitte der maximal zulässigen Gebäudebreite (auf der Giebelseite) und einem Kreisbogen, der sich aus diesen drei Punkten ergibt. Das Hauptdach darf die Hüllkurve an keinem Punkt überschreiten. Die Hüllkurve ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Als Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe abweichen. Die jeweils zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Höhe ü. NN) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Hüllkurve gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Hüllkurve:



Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht zu beispielhaften Dachformen:

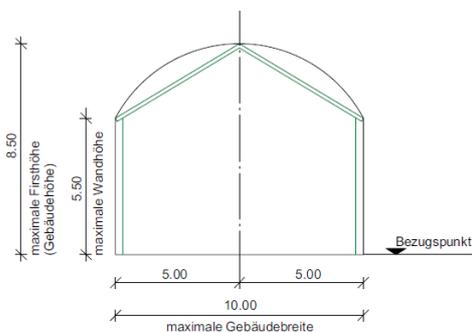


Abb. 1: Satteldach, Dachneigung max. 32°

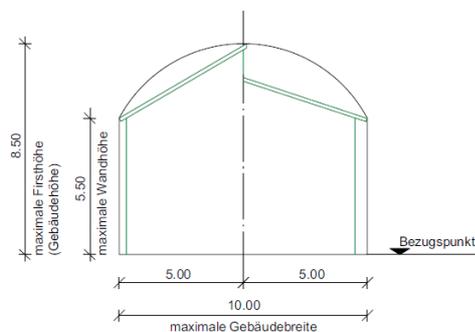


Abb. 2: Versetztes Pultdach

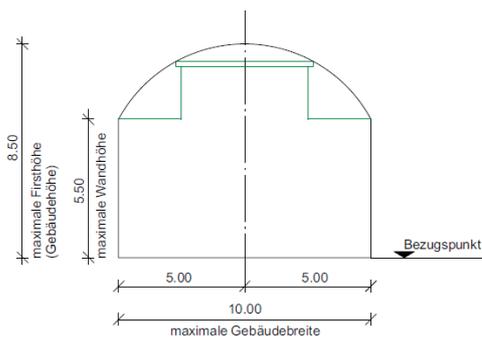


Abb. 3: Flachdach mit zurückgesetztem Geschoss

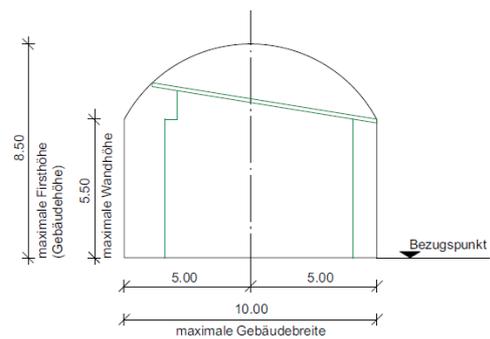


Abb. 4: Pultdach

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Frischrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können in das Wohngebäude eingebaut, mit gemeinsamer Dachfläche angebaut oder freistehend errichtet werden.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 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.

7. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

9. Versorgungsfläche § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Die Fläche der Station ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

10. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

11. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Wohnhäuser, der Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist entweder zur breitflächigen Versickerung zu bringen oder über eine Regenwasserleitung der Retentionsfläche zuzuführen oder in Zisternen zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen.

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

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist eine ausreichend dimensionierte Retentionsfläche für das im Geltungsbereich anfallende und nicht genutzte unverschmutzte Oberflächenwassers anzulegen. Dabei sind die Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagwassers (Nr. 10) zu beachten.

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.

13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Versiegelungen und bauliche Anlagen sind innerhalb des im Regionalplan als Grünzäsur festgelegten Teilbereichs unzulässig.

14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der Pflanzliste 1* (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der *Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % der Grundstückslänge zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Wohngebietes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50 % der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume *der Pflanzliste 1* (Qualität: Mindeststammumfang 16 – 18, 3x verpflanzt mit Ballen) und Sträucher *der Pflanzliste 2* (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) *der Pflanzliste 1* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

5 Hinweise

1. Wasserschutz

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.

2. 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.

3. 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 Regierungspräsidium 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.

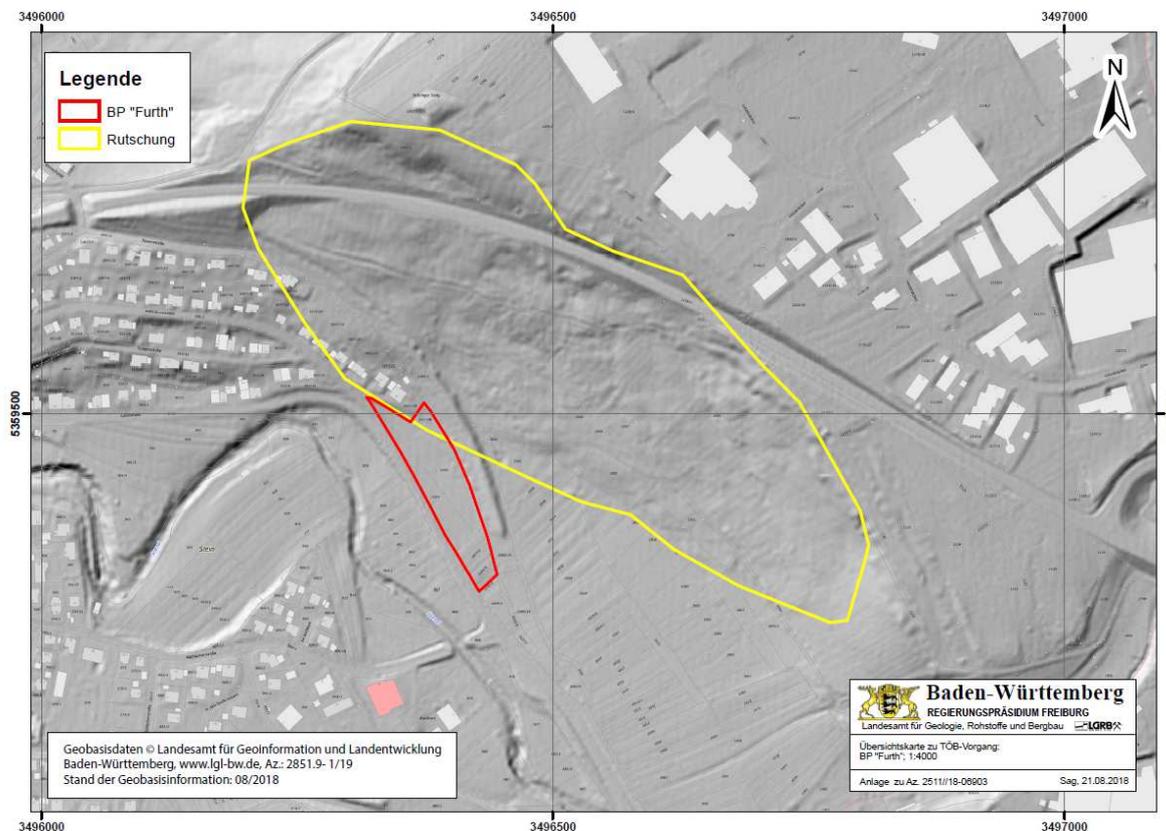
4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmassen. Darunter stehen vermutlich die Gesteine der Löwenstein- und der Trossingen-Formation an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Trossingen-Formation neigen zu Rutschungen. Nach den Daten des hochauflösenden digitalen Geländemodell (DGM) befindet sich das Plangebiet teilweise im Fußbereich einer größeren Hangbewegung (siehe Abbildung). Über die Aktivität der Hangbewegungen liegen keine Erkenntnisse vor.



Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer

Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) im Bereich der Rutschfläche Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter saP beschrieben sind.

Fledermäuse

- V1:** Baumfällungen im Winterhalbjahr (hier: Anfang November bis Ende Februar).
- V2:** Die Holzstapel sind im Herbst, vor Beginn der Winterruhe der Fledermäuse vorsichtig abzutragen. Der günstigste Zeitraum dazu ist September/Oktober.

Vögel

- V3:** Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da in diesem Zeitraum keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Folgende Kompensationsmaßnahme dient der Erhöhung des Artenreichtums sowie der Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann dem Umweltbericht im Anhang entnommen werden:

K1 (Kompensationsmaßnahme K1)

Extensivierung von Grünland und Entwicklung einer mageren artenreichen Wirtschaftsweise.

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme) ist festgelegt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden:

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Installation von Vogelnistkästen

Die oben genannten Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

<i>Artname</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Philipp Hahn
Bürgermeister