



Stadt Hechingen
Stadtteil Bechtoldsweiler
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Mittelwies“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	8
5	Hinweise	9
6	Pflanzlisten	10

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 18. Juni 2019

1 Verfahrensvermerke

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

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

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs. 2 BauGB) am

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.

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen für Zwecke der Kindergarteneinrichtung sowie des öffentlichen Spielplatzes.

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 für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,4 festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

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

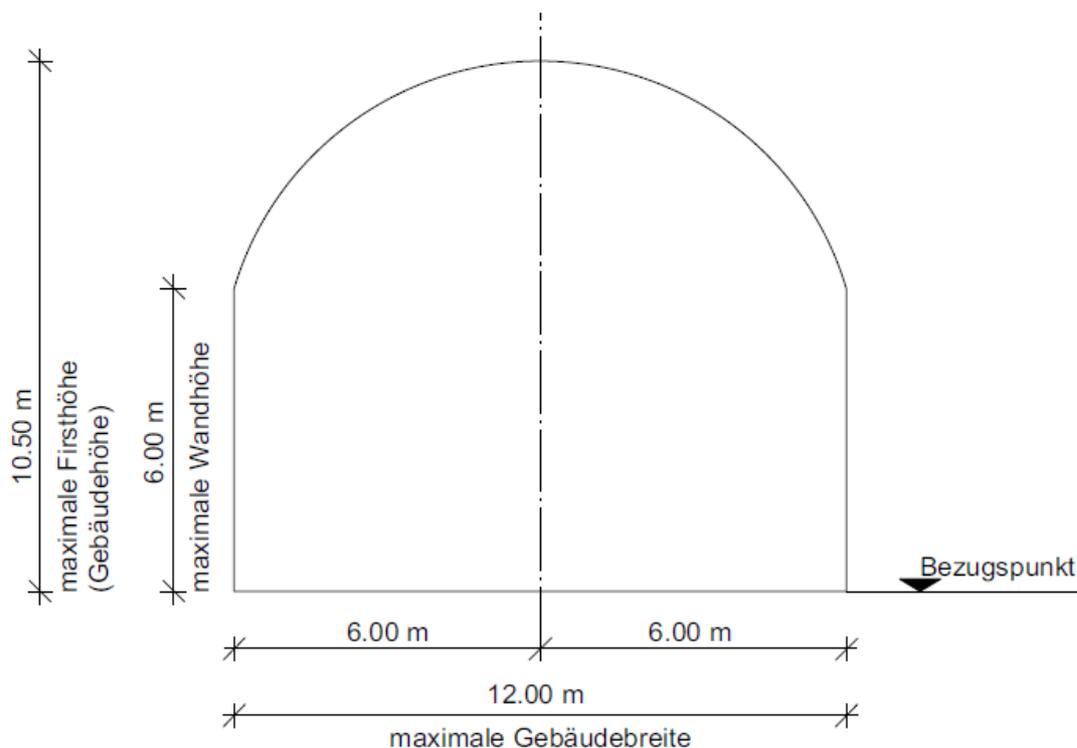
Die Hüllkurve ergibt sich bei allen Dachformen aus einer maximalen Gebäudebreite, zwei vertikalen Begrenzungslinien, welche die maximale Wandhöhe definieren, der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) in der Mitte der maximal zulässigen Gebäudebreite (auf der Giebelseite) und einem Kreisbogen, der sich aus 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:

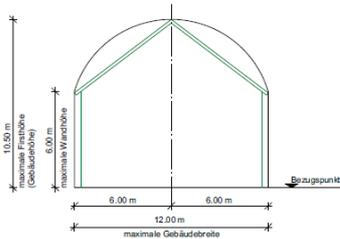


Abb. 1: Satteldach, Dachneigung 38°

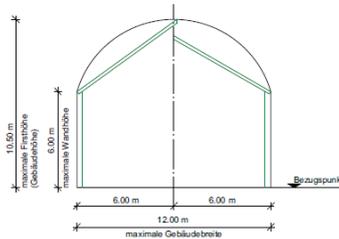


Abb. 2: Versetztes Pultdach, Dachneigung 30° und 38°

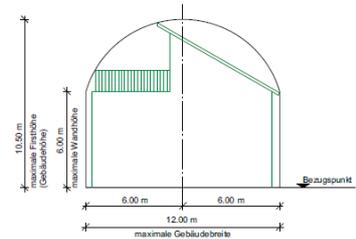


Abb. 3: Pultdach, Dachneigung 30°

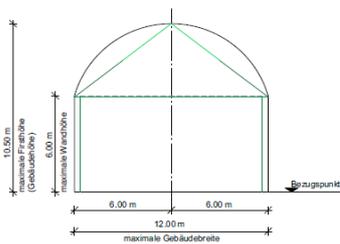


Abb. 4: Walmdach, Dachneigung 38°

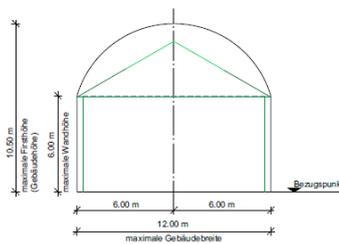


Abb. 5: Zeltdach, Dachneigung 30°

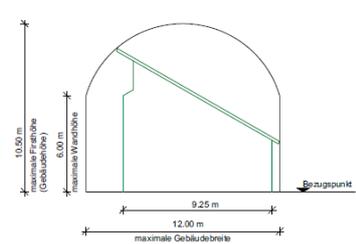


Abb. 3: Pultdach, Dachneigung 30°

Fläche für den Gemeinbedarf:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m.

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.

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 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 3,0 m zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Die unüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Sie ist von der Bebauung freizuhalten und mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelwies II“ ist diese Fläche in den neuen Geltungsbereich miteinzubeziehen und bedarfsgemäß zu überplanen.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind 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 Oberflächenwasser anzulegen. Dabei sind die Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nr. 11) 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. Wege, Sitzmöglichkeiten und sonstige, dem angenehmen Aufenthalt der Menschen dienende Anlagen oder Bepflanzungen sind zulässig.

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

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

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 private Baugrundstücke

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 150 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 drei Sträucher der *Pflanzliste 2* (Qualität: 60-100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder ein regionaltypischer Obstbaum 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 70 % 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

Für das Allgemeine Wohngebiet:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Max. zulässige Traufhöhe	
Max. zulässige Firsthöhe	

Für die Fläche für den Gemeinbedarf:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. zulässige Gebäudehöhe	

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.

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

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme

Pflanzqualität

Apfelbäume

Brettacher

Hochstamm

in den Sorten, z.B.

Jakob Fischer

Rheinischer Bohnapfel

Krügers Dickstiel

Schöner aus Nordhausen

Sonnenwirtsapfel

Winterrambour

Birnbäume

Fäßlesbirne

Hochstamm

in den Sorten, z.B.

Nägeles Birne

Schweizer Wasserbirne

Steinobst

Wangenheims

Hochstamm

in den Sorten, z.B.

Frühzwetschge

Dt. Hauszwetschge

Unterländer

Dolleseppler

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Hechingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Philipp Hahn
Bürgermeister