



Stadt Hechingen  
Stadtteil Bechtoldsweiler  
Zollernalbkreis

**Begründung zum**

# Bebauungsplan „Mittelwies“

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung	3
1.2	Ausgangssituation	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	6
2	Erschließung	7
2.1	Verkehrliche Erschließung	7
2.2	Energieversorgung	7
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	8
3.2	Bauleitplanung	9
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	11
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	13
7	Flächenbilanz	13

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Verdeutlichung des Sachverhalts am städtebaulichen Entwurf	4
Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet	5 und 6
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)	7
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich	7
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	9
Abbildung 7: Übersichtsplan zur Grenze im FNP, unmaßstäblich	9

## **TEIL B**

Umweltbericht	als Anhang erst im Rahmen der Offenlage
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	als Anhang erst im Rahmen der Offenlage

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Hechingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelwies“ eine Siedlungserweiterung zu realisieren, um dadurch der anhaltend starken Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Folglich sollen am nordöstlichen Stadtrand der Gemarkung Bechtoldsweiler insgesamt 20 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 481 m<sup>2</sup> und 685 m<sup>2</sup> für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens vor. Der unmittelbar am Kindergarten geplante öffentliche Spielplatz soll in einer ruhigen Lage als eine kleine Spieloase der Erholung und dem Aufenthalt von Kindern und Besuchern dienen. Der Kindergarten und der öffentliche Spielplatz werden über eine sichere Rad- und Fußwegeverbindung von allen Richtungen erschlossen. Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Besucherfrequenz werden entlang des öffentlichen Verkehrsraumes viele öffentliche Stellplätze für das gesamte Baugebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Mittelwies“ ist auf der Grundlage eines flächenmäßig etwa doppelt so großen städtebaulichen Entwurfs entstanden. So wird mit einem ca. 2,4 ha großen Geltungsbereich entlang der „Rathausstraße“ Planungsrecht für den ersten Bauabschnitt geschaffen. Eine mögliche Erweiterung des Wohngebiets nach Norden hin wird im Bebauungsplan u.a. durch unüberbaubare Flächen sowie geplante Fortführung der Stichstraßen berücksichtigt. Mit der Realisierung des gesamten städtebaulichen Entwurfs ist im geplanten Gebiet künftig eine durchgehende Erschließung gesichert.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer ca. 3.775 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche vor. Diese Grünfläche bleibt von der Planung unberührt und darf nicht bebaut werden. Sie dient vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung.

Des Weiteren ist am Ortseingang eine gepflegte und zum Verweilen einladende öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen. Die Grünfläche dient bei Starkniederschlagsereignissen der Regulierung des Oberflächenwassers. Zudem wird in diesem Bereich der „Rathausstraße“ eine Überquerungshilfe geschaffen, um eine sichere Fußwegeverbindung über die Ortsverbindungsstraße zu ermöglichen und mäßige Geschwindigkeiten zu gewährleisten.

Abseits des Stadtkerns, in einer ruhigen Wohnlage, wird ein neues familienfreundliches Wohngebiet entstehen, welches sich durch aufgelockerte Stellung von Gebäuden, Freiräume sowie bedarfsorientierte Nutzungen auszeichnet und insgesamt einen hohen Wohnwert bietet.



Abbildung 1: Verdeutlichung des Sachverhalts am städtebaulichen Entwurf

## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Mittelwies“ liegt im nordöstlichen Randbereich vom Stadtteil Bechtoldsweiler. Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Hechingen.

Das künftige Baugebiet wird derzeit entlang der „Rathausstraße“ überwiegend als Wiese genutzt. Im nördlichen Bereich sind Gartengrundstücke vorzufinden, die punktuell verschiedene Strauch- und Baumarten aufweisen. Teilweise werden die Flächen des Plangebiets auch zur Holzlagerung oder Tierhaltung genutzt. Im Westen und Süden grenzt unmittelbar Wohnbebauung in Form von eingeschossigen Gebäuden an. Die Satteldächer der traufständigen Gebäude sind in rotbraunen Farbtönen ausgeführt. Im Osten erstreckt sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die nach Süden und Südosten, zum entlang der „Rathausstraße“ gelegenen Entwässerungsgraben, hin leicht abfällt. Der maximale Höhenunterschied vom nordwestlichen zum südöstlichen Bereich beträgt ca. 11 m.

An der Ortseinfahrt befindet sich ein Feldkreuz sowie ein Verkehrsschild mit dem Hinweis auf den Beginn der 30er-Zone.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet



Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 552 – 541 m ü. N.N am nordöstlichen Rande des Stadtteils Bechtoldsweiler der Stadt Hechingen. Es stellt eine Siedlungserweiterung auf einer derzeit überwiegend als Wiese genutzten Fläche dar.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 2,4 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 84, 837 bis 845, 847 bis 852, 854 bis 856, 859 bis 868/1, 872, 873, 874/4, 875, 2369 und 2372. Teilweise werden die Flurstücke 69, 833 bis 836, 790, 791, 858, 866/1, 895/11, 895/12, 2137, 2144, 2145, 2368, 2369 und 2372 eingeschlossen.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

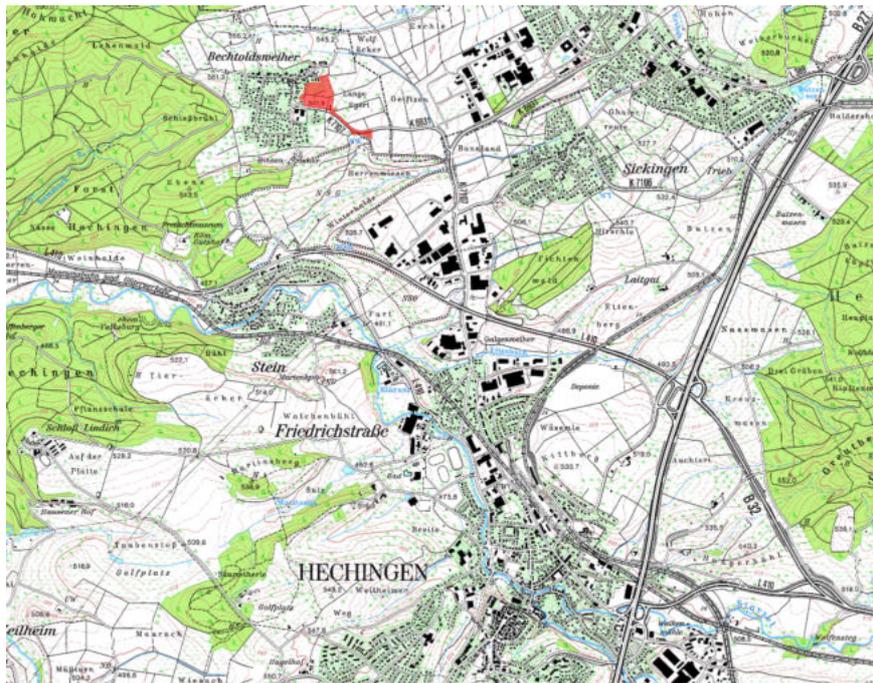


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 2 Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet besteht über die südlich des geplanten Baugebiets gelegene „Rathausstraße“ sowie über den im Westen auf dem Flurstück Nr. 2372 verlaufenden Feldweg.

### 2.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch das bestehende Leitungssystem der Stadtwerke Hechingen gesichert.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entweder zur breitflächigen Versickerung gebracht oder in Zisternen gesammelt oder über eine Regenwasserleitung der Retentionsfläche zugeführt.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Für das Plangebiet „Mittelwies“ bestehen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb keine entgegenstehenden Ausweisungen. Dieses ist dort als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Osten an ein Vorranggebiet an, welches im Regionalplan als Grünzäsur ausgewiesen ist. Ein kleiner Randbereich des Plangebiets, der ausschließlich der Regenwasserbewirtschaftung dient, ragt in die Grünzäsur hinein. Da hier keine bauliche Nutzung vorgeschrieben ist, sind keine Konflikte mit den Funktionen einer Grünzäsur zu erwarten.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

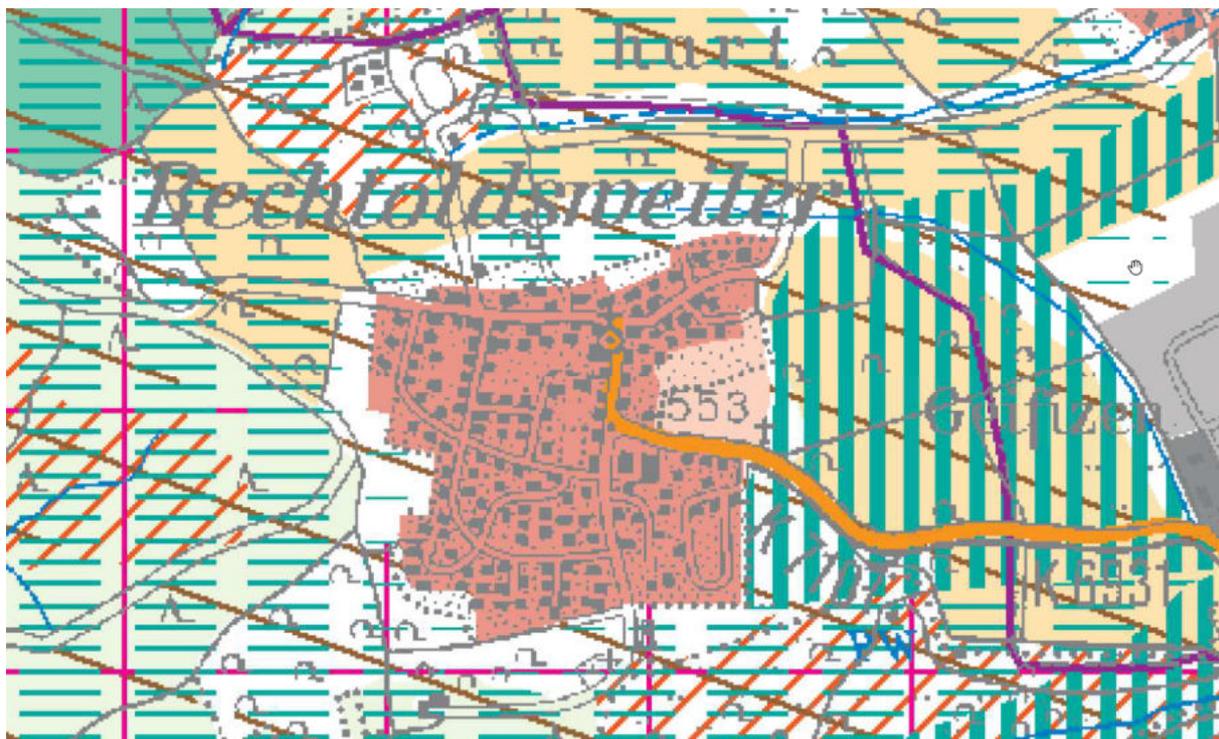


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

### 3.2 Bauleitplanung

Die seit dem Jahr 2004 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen stellt das Plangebiet überwiegend als eine geplante Wohnbaufläche dar.

Das Flurstück 791 sowie die Flurstücke 833 bis 837 liegen teilweise außerhalb des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen wird im derzeit laufenden Fortschreibungsverfahren erfolgen.

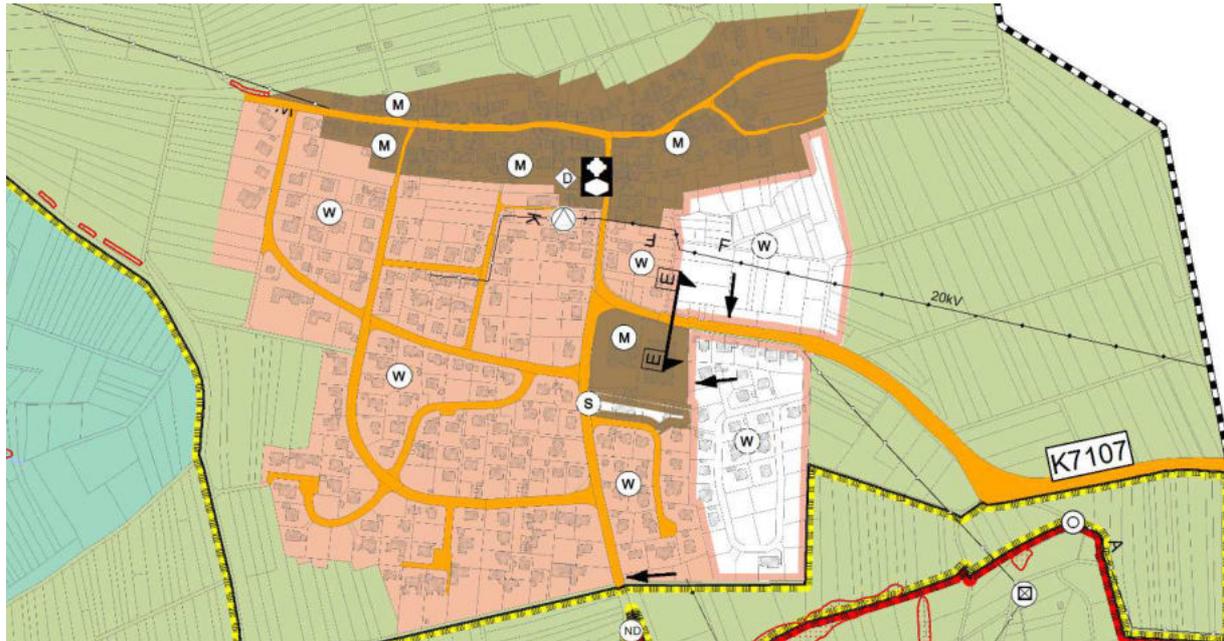


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich



Abbildung 7: Übersichtsplan zur Grenze im FNP, unmaßstäblich

## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter mit einer ruhigen Wohnlage und einer geschützten familiengerechten Umgebung nicht zu beeinträchtigen.

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. Nr. 5 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung einer Fläche für einen Kindergarten sowie eines öffentlichen Spielplatzes geschaffen werden. Für die Errichtung des Kindergartens besteht in Bechtoldweiler ein dringender Bedarf. Die öffentliche Spielfläche dient der Ergänzung des Kindergartens und dem Gesamtgebiet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie durch den städtebaulichen Wunsch, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll gemäß BauNVO die Festsetzung der GRZ mit 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet sowie der GRZ mit 0,6 für die Fläche für den Gemeinbedarf einem attraktiven Quartier entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,2 entspricht der maximal möglichen Nutzungsdichte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dadurch können ausreichend große Bereiche fürs Wohnen, für öffentliche Zwecke oder sonstige Nutzungen geschaffen werden.

Aus ortsbildprägenden Gründen wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für Einzel- und Doppelhäuser mit 6 m und 10,50 m festgesetzt. Da auf der Fläche für den Gemeinbedarf alle Dachformen zulässig sind, darf die Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen auf dieser Fläche maximal 10 m betragen.

Die Hüllkurve wird festgesetzt, um eine möglichst hohe individuelle Baufreiheit und eine optimale Sonneneinstrahlung in die jeweiligen Nachbargebäude zu ermöglichen. Mit Hilfe der Hüllkurve und der Möglichkeit der versetzten Anordnung der Baukörper, werden sowohl die städtebaulichen Qualitäten, als auch die energetischen Anforderungen berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Aus städtebaulichen Gründen wird eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen untersagt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dienen dem Zweck einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Norden hin.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die in der Planzeichnung als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesene Fläche soll zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers beitragen. Um ein attraktives Erscheinungsbild am Ortseingang von Bechtoldsweiler zu schaffen, werden Pflegemaßnahmen festgesetzt sowie Gestaltungsspielräume frei gelassen.

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Die durch die Pflanzgebote zu schaffenden Strukturen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt und ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

## **5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Hechingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen werden geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zugelassen. Die Vorschriften zur Hüllkurve sollen beachtet werden, um optimale Energieerträge durch Sonneneinstrahlung zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild. Aus diesem Grund werden für sie auch andere Dachformen als für die Wohngebäude zugelassen.

Aus ortsbildprägenden Gründen ist die Dacheindeckung in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Der ländliche Charakter von Bechtoldsweiler soll gewahrt bleiben.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird aus Gründen des Grundwasserschutzes empfohlen, Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung auszuschließen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper, wird ebenso empfohlen, auf die Verwendung von glänzenden Materialien sowie die unbeschichtete metallische Dacheindeckung zu verzichten.

Aus städtebaulichen Gründen werden leuchtend grelle Materialien und Anstriche an Fassaden untersagt.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten dörflichen Gebietscharakter zu bewahren. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen auf 1,0 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt. Um eine familiengerechte Wohnsiedlung in ruhiger Lage zu schaffen und störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen gewährleisten, dass ein offen wirkender Straßenraum geschaffen wird, der harmonisch mit den privaten Gartenflächen verzahnt ist. Aus städtebaulichen Gründen sollen Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ab einer Höhe von 1,00 m zwingend begrünt werden.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände werden aus Umwelt- und Tierschutzgründen untersagt.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig. Die Kunststoffmaterialien werden aus ortsbildprägenden und ökologischen Gründen untersagt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf Erschließungsstraßen sowie zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs in einem attraktiven Baugebiet wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

## 6 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteile des Bebauungsplanes. Diese werden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

## 7 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	24.789
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	11.169
Fläche für Gemeinbedarf	1.493
<i>davon Pflanzgebote</i>	366
Private Grünfläche	3.775
Verkehrsflächen	4.610
öffentliche Grünfläche	1.882
<i>davon Retentionsfläche</i>	581
<i>und „unüberbaubare Fläche“</i>	638
Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	1.860

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn  
Bürgermeister