

Stadt Hechingen
Landkreis Zollernalbkreis



Bebauungsplan

„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich:

- der öffentlichen Verkehrsflächen
- des Baufensters innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Ziffer A.3, Ziffer A.7, Ziffer A.8 des Textteils

(Streichungen sind durchgestrichen, Einfügungen sind *kursiv* dargestellt)

Aufgestellt:

Pfullingen, den 01.07.2019

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung Stadt Hechingen, Landkreis Zollernalbkreis

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gemeindeordnung (GemO)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, in Kraft getreten am 13.11.2015, wird wie folgt geändert (Streichungen sind durchgestrichen, Einfügungen sind *kursiv* dargestellt):

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.1 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

1.2 Kerngebiet, MK (§ 7 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Kerngebiete dienen hauptsächlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Darüber hinaus ist Wohnen ab dem 1. Obergeschoss ebenfalls zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

Abweichende Bauweise: (a1)

Abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzbau zulässig,

Abweichende Bauweise: (a2)

Abweichende Bauweise als zulässiger Grenzbau zu zwei benachbarten Grundstücksgrenzen.

Abweichende Bauweise: (a3)

~~Abweichende Bauweise als zulässiger Grenzbau an alle benachbarten Grundstücksgrenzen.~~

Offene Bauweise: (o)

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Hierbei sind nur Einzelhäuser zulässig.

Geschlossene Bauweise: (g)

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Hinweis: Auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)

Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

~~An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind heimische, standortgerechte Einzelbäume, Hochstämme (Stammumfang mind. 18/20) zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von den angegebenen Standorten sind zugelassen.~~

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 20 heimische, standortgerechte Einzelbäume, Hochstämme (Stammumfang mind. 18/20) zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

~~Die genaue Abgrenzung der mit besonderer Zweckbestimmung belegten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.~~

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung Stadt Hechingen, Landkreis Zollernalbkreis

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung (GemO)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachdeckung

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung

1.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der Platz zugewandten Seite unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Die Farben sind in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb, braun - ohne Leuchtkraft – zu wählen. Verkleidungen mit Aluminium, Faserzementplatten und Kunststoff sind unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen. Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen und Automaten ist genehmigungspflichtig.

3. Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig und müssen farblich auf die Dachfläche abgestimmt sein.

4. Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen sind vollständig unterirdisch zu verlegen.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§§ 20, 27 DSchG BW)

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 – Denkmalkunde, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. 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. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

2. Bodenschutz, Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen.

Im Norden des Flurstücks 336/1 ist eine Teilfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster hinterlegt. Die vorliegende Altablagerung („AA Löschteich Obertorplatz“) umfasst einen gemauerten ehemaligen Löschteich, der nach dem 2. Weltkrieg mit Haus- und Sperrmüll sowie mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde.

Die Altablagerung ist mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass bei Baumaßnahmen erhöhte Entsorgungskosten für das im Untergrund befindliche Material entstehen können. Zudem wird auf eine geringe baustatische Qualifikation des Untergrundes hingewiesen.

3. Denkmalliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen folgende Einzelanlagen dem Denkmalschutz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden – Württemberg:

- Obertorplatz 14, Wohnhaus
- Frauengartenstraße 2, Wohnhaus
- Frauengartenstraße 4, Wohnhaus
- Laufbrunnen, Obertorplatz
- Ehemaliger Weiher, Obertorplatz

4. Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten). Damit werden die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten.

Aufgestellt: Pfullingen, den 01.07.2019
citiplan GmbH, i. A. M. Sc. Jasmina Popprzanovic

Ausgefertigt:

Hechingen, den

.....

Philipp Hahn
Bürgermeister