



Stadt Hechingen
Stadtteil Bechtoldsweiler
Zollernalbkreis

Textteile und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spielweg“

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke	1
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	2
4. Füllschema der Nutzungsschablone	7
5. Hinweise	7
6. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	8
Begründung	9
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang

Fassung: 21. September 2015

1. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 09.02.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 17.02.2012
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 17.02.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 27.02.2012	bis 27.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 27.02.2012	bis 27.03.2012
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 14.03.2013
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 14.03.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 22.03.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 02.04.2013	bis 02.05.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 02.04.2013	bis 02.05.2013
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 18.06.2015
Billigung des Bebauungsplanänderungsentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.06.2015
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 03.07.2015
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 13.07.2015	bis 13.08.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 13.07.2015	bis 13.08.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 22.10.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 22.10.2015

Hechingen, den **23.10.2015**




Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

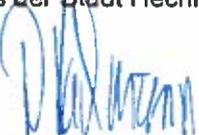
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

30.10.2015 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 **23.10.2015**




Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 19 und 22 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 0,6 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,50 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) und der Unterkante der Dachrinne.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,30 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehauptrichtungen bzw. die Hauptfirstrichtungen ergeben sich, soweit vorgegeben, aus dem Planeinschrieb.

5. Baugrenzen (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Sie können in das Wohngebäude eingebaut, mit gemeinsamer Dachfläche angebaut oder freistehend als Doppelgarage errichten 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 bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind möglichst mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden. In Fällen zusammengebaute Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind auf Baugrundstücken, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Baugrundstück ist maximal eine überdachte Nebenanlage mit maximal 40 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m erlaubt.

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

Aufgrund des im Plan dargestellten Zu- und Abfahrtsverbotes ist eine Erschließung des Flurstückes 195/2 über die Verkehrsflächen bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmasten, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

9. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Alternativ hierzu kann das unverschmutzte Oberflächenwasser auch auf dem eigenen Grundstück dezentral durch Versickerung beseitigt werden. In diesem Fall muss der Grundstückseigentümer eine Eignung des Bodens hierfür zwingend nachweisen.

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist vom Eigentümer so zu besorgen, dass anderen Anliegern kein Schaden entsteht bzw. Dritte nicht negativ beeinflusst werden.

Der Rückhalteraum der Retentionszisternen ist mit mindestens 4 m³ zu bemessen.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Auf den privaten Grünflächen ist, gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

11. Aufschüttungen (§ 9 (1) Ziff. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Den Bezugspunkt bildet das Ausgangsgelände.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Beginn 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 zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Einzelbaumpflanzung

Im Bereich der Verkehrsfläche sind vier heimische, großkronige Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3x verpflanzt mit Ballen) der nachfolgenden Pflanzenliste vorgesehen. Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann bis zu maximal 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Großkronige Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der folgenden Pflanzenlisten (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste: Solitärbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzenliste: Obstbäume

Apfel: in den Sorten	Birnen: in den Sorten	Steinobst: in den Sorten
Brettacher	Fäßlesbirne	Wangenheims Frühzwetschge
Jakob Fischer	Nägeles Birne	Dt. Hauszwetschge
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne	Untertländer
Krügers Dickstiel		Dolleseppler
Schöner aus Nordhausen		
Sonnenwirtsapfel		
Winterrambour		

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen (aus: Empfehlenswerte Obstsorten für den Zollernalbkreis, Landratsamt Zollernalbkreis).

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Die mit PFG 3 gekennzeichneten privaten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mindestens 2 m zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)

Erhalt bestehender Gehölze

Die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Gehölze sind aus Gründen des Stadtbildes und des Naturschutzes zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bei den Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Sollten durch die Bauarbeiten Gehölz geschädigt werden, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

4. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
---	Bauweise

Traufhöhe/Firsthöhe
Dachform und Dachneigung

5. Hinweise

1. 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 wird 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.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Freiburg, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§20 DSchG).

3. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises unverzüglich zu verständigen.

4. Immissionsschutz

Aufgrund des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes können im geplanten Wohngebiet Immissionen aller Arten auftreten.

6. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

1.1 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36°- 48° zulässig. Für Garagen sind alle Dachformen zugelassen.

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei zur Dacheindeckung ist nicht zugelassen.

Für Garagendächer gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften. Zusätzlich ist für Flachdächer von Garagen eine Dachbegrünung gewünscht; Kieseindeckungen und beschichtete Metalleindeckungen sind auch zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben. Die Höhe der Einfriedung darf entlang des öffentlichen Straßenraumes, bis zu einem Abstand von 2,0 m, maximal 80 cm hoch sein.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

3.2 Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

4. Anlagen für regenerative Energien

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig

Aufgestellt:
Balingen, den 21.09.2015

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Hechingen, den 23.10.2015



Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin



Stadt Hechingen
Stadtteil Bechtoldsweiler
Zollernalbkreis

Textteile und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spielweg“

Begründung

Fassung: 21. September 2015

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de