



Genehmigt

Balingen, den

13. JAN. 2018



Landratsamt  
Zollernalbkreis

*P. Müllges*  
Müllges

**STADT HECHINGEN  
ZOLLERNALBKREIS**

# **BEBAUUNGSPLAN "MARTINSTRASSE II" HECHINGEN**

in Hechingen

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 14.12.2017



**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**STADT HECHINGEN  
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
"MARTINSTRASSE II" HECHINGEN  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23. 02 2017 (GBl. S. 99, 103)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

### **2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1. Sondergebiet "Lebenshilfe"(SO 1, SO 2, SO 3) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**

Sondergebiete unterscheiden sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich. In diesem Fall ist die Art der Nutzung ein Sondergebiet für Gesundheit und Soziales. Im SO 1, SO 2 und SO 3 wird festgesetzt:

#### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
5. Anlagen für Verwaltungen
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **Ausnahmsweise zugelassen werden können:**

1. Schank- und Speisewirtschaften,

#### **Nicht zulässig sind:**

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten

## **2.2. Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

In der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude, die der Kindergartennutzung dienen, zulässig.

## **3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) bzw. der maximalen Traufhöhe (TH max) begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für Flachdächer gilt eine reduzierte zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeintrag.

Die EFH wird wie folgt ermittelt:

Als Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel der Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände.

Abweichungen um bis zu + / - 0,50 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

### **3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

## **4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen.

### **4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit; eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherheit der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechend Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

**5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, DIE AUF GRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND (SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

**5.1. Flächen für Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

**5.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überbaute und nicht für Zugangswege benötigte Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sind verkehrssicher und übersichtlich zu gestalten, es sind ausreichend freie Sichtbeziehungen zu schaffen.

Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

**6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN, FLÄCHEN FÜR DAS ABSTELLEN VON FAHRRÄDERN ETC.) UND ANSCHLUSS ANDERERFLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**7.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

Entlang der Niederhechinger Straße wird im Bereich des Sondergebiets „Lebenshilfe“ ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt. Mit Ausnahme von der Feuerwehr sind in diesem Bereich Ein- und Ausfahrten auf die öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

**8. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Es werden, in Abstimmung mit der Fachbehörde des Landratsamts, Festsetzungen, hinsichtlich Retention oder Versickerung, getroffen. Detaillierte Aussagen zu Art, Maß und Umfang werden im Wasserrechtlichen Verfahren weiter behandelt.

## 9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen

Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Vor Abriss bestehender Gebäude, Ausbau von Dachstühlen, o. ä. muss die Betroffenheit von Fledermäusen geprüft werden.
- Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der straßenzugewandten Gartenseite. Der Standort kann frei gewählt werden.
- Großgehölzpflanzung (Hochstämme) auf öffentlichen Grundstücksflächen gem. Planeintrag
- Erhalt und Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese gem. Planeintrag
- Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder artentsprechend zu ersetzen

### PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

#### Pflanzgebot 1 : Feldheckenpflanzung

Qualität: Sträucher, oB., 3-4 Tr., h 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Gew. Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose		

#### Pflanzgebot 2 : Großkroniger Laubbaum

Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten.

Zulässig sind außerdem hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume.

#### Pflanzbindung : Feldhecke

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

## HINWEISE

### BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben folgende bauliche Veränderungen grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- Untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- Den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

### MUTTERBODEN UND GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Bei der Geländeauffüllung ist ein Nachweis über die Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial zu erbringen.

### GEOLOGIE

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

### GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser u. dgl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### GEOthermie

**Erdwärmennutzung:** Bohrungen für die Nutzung von Erdwärme sind bei der unteren Verwaltungsbehörde – Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht – Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrf.uni-freiburg.de](http://www.lgrf.uni-freiburg.de)).

### GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Eventuelle Gewässereinleitungen in die Starzel dürfen deren Gewässerqualität nicht beeinträchtigen, da hier mit Groppe (*Cottus gobio*) und Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) Arten der FFH-Anhänge II und V vorkommen (siehe Managementplan), die sehr sensibel auf schlechter werdende Wasserqualität reagieren.

### BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

**BODENDENKMALPFLEGE**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DschG) wird hingewiesen.

**EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Stadt Hechingen wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

**HOCHWASSERSCHUTZ**

Das Bauvorhaben muss so hergestellt werden, dass beim Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde liegt, keine baulichen Schäden entstehen. Eine Unterkellerung ist nur in einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion („Weiße Wanne“) zulässig. Sämtliche Kelleröffnungen müssen oberhalb des HQ – Wasserspiegels liegen oder durch geeignete Schutzmaßnahmen geschützt sein.

**BAUMPLFANZUNGEN**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten.

**UMSPANNSTATION**

Die ehemals am Flurstück Nr. 4946 vorhandene Turmstation wurde im Jahre 2011 durch eine neue Kompaktstation auf dem Nachbargrundstück Nr. 4948/2 ersetzt.

**GLASFASERNETZANSCHLUSS**

Im Rahmen der Anschlussplanung muss ein Leerrohranschluss für das zukünftige Glasfasernetz geplant werden. Der Netzanschluss kann sowohl von der Niederhechinger Straße als auch von der Hechinger Straße erfolgen.

**Aufgestellt:**  
Empfingen, den 20.10.2016

**zuletzt geändert:**  
am 14.12.2017

**Büro Gfrörer**  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Hechingen, den **19. Dez. 2017**



Dorothea Bachmann, Bürgermeisterin

in Vertretung:  
Philipp Hahn, Erster Beigeordneter