



Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngeliet „Schlossacker II“, 1. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Hinweise	6
	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW zum Bebauungsplan.....	Anhang
	Begründung Teil A allgemein.....	Anhang
	Begründung Teil B - Umweltbeitrag	Anhang
	Begründung Teil B - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 27. Januar 2020

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am 24.10.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am 08.11.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am 24.10.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am 08.11.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 18.11.2019	bis 18.12.2019	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 18.11.2019	bis 18.12.2019	
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom		bis
Erneute 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

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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

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 6 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. 161,186).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert oder ergänzt. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

1. 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.

1.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 festgesetzt.

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

Grundfläche der Wohngebäude:

Für das Hauptgebäude (Gebäudebestand/Gebäudelage vor Rechtskraft der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans) gilt der Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 26.10.1970.

Die max. Größe der Grundfläche des Hauptgebäudes wird nur durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Auf jedem Grundstück ist ein weiteres Einzelhaus zulässig, das eine Grundfläche von 120 m² nicht überschreiten darf.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Für das Hauptgebäude (Gebäudebestand/Gebäudelage vor Rechtskraft der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Rechtskraft vom 26.10.1970.

Für ein weiteres Einzelhaus darf eine Gesamthöhe von 4,50 m hangseitig nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe des weiteren Einzelhauses ist das Bestandsgelände.

2. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Für Einzelhäuser gilt, dass auf jedem Grundstück höchstens zwei Einzelhäuser zulässig sind.

3. 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. Ausnahmen oder eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen sind unzulässig.

Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

4. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nicht überdachte Stellplätze nur zwischen Straße und vorderer Baugrenze zulässig.

5. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Für das Hauptgebäude (Gebäudebestand/Gebäudelage vor Rechtskraft der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans) gilt der Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 26.10.1970. Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht beschränkt.

Für ein weiteres Einzelhaus ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

➤ **V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1):

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzentnahme wird außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

➤ **V 2** (Verminderungsmaßnahme 2):

Zum Erhalt wichtiger Lebensraumstrukturen sind Gehölze, soweit möglich, zu erhalten. Baubedingt in Wegfall kommende Gehölze sind durch Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze zu ersetzen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Rechtskraft vom 26.10.1970) sind unbebaute Flächen gärtnerisch zu gestalten.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

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 auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringst mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

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. § 20 DSchG BW (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

M. Sc. Tristan Laubenstein
Fritz & Grossmann
Umweltplanung GmbH

Philipp Hahn
Bürgermeister