Anlage 3 zu

Drucksache Nr. 11/2021

öffentlich

HECHINGEN
DIE ZOLLERNSTADT

Stadt Hechingen

Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Killberg IV“

Textteil

vom 21.04.2021

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

I	**Rechtsgrundlagen**	**4**
II	**Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**	**5**
II.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO	5
II.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO	5
II.3.	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5.	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	7
II.6.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO	7
II.7.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO	7
II.8.	Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	8
II.9.	Freihalteflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	8
II.10.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	8
II.11.	Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	8
II.12.	Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	8
II.13.	Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB	9
II.14.	Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	9
II.15.	Flächen für Aufschüttung § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB	9
II.16.	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9
II.17.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	10
II.18.	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	10
II.19.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB	17
II.20.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	17
Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW		**19**
II.21.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	19
II.22.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	19
II.23.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	19
II.24.	Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO	20
II.25.	Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO	20
II.26.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO	20
III	**Hinweise**	**21**
III.1.	Verfahren	21
III.2.	Ordnungswidrigkeiten	21
III.3.	Schallschutz DIN 4109	21
III.4.	Grundwasserschutz	21
III.5.	Bodenschutz	21
III.6.	Bodenfunde/ Denkmalpflege	22
III.7.	Geotechnik	22

III.8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilen 22
III.9. Unterirdische Leitungen 23
III.10. Nutzung der Solarenergie zur Stromgewinnung 23
III.11. Rekultivierung der Aufschüttungsfläche 23
III.12. Artenschutzmaßnahmen/Schadensbegrenzende Maßnahmen 24
III.13. Klimaschutz und Nachhaltigkeit 24

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S.1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

  in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO

WA 1-5 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Anwendung von §1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge) unzulässig.

In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss der WA 4 am Platz auf den mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen Wohnungen unzulässig sind.

SO - Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung "Erneuerbare Energie (EE)"

Entsprechend dem Energiekonzept sind Flächen sowie Einrichtungen für Sondenbohrungen zur Geothermienutzung zulässig.

Ein Mindestabstand von drei Metern zwischen den geplanten Sondenbohrungen und den privaten Grundstücken ist einzuhalten.

Bepflanzung entsprechend den Pflanzgeboten (s. Planeinschrieb).

II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung Höchstwerte.

Grundflächenzahl § 19 Abs. 1 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan/ Nutzungsschablone.

Gemäß § 17 (2) BauNVO darf im WA 2 und WA 3 die festgesetzte Grundflächenzahl von Hauptgebäuden bei Mittelhäusern von Hausgruppen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Abweichend von §19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im WA2 und WA 4 durch die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile um über 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wenn die unterirdischen Bauteile mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m ausgeführt werden.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans - Nutzungsschablone einzuhalten.

- Die zulässige max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsflächen (eingetragene Höhenbezugspunkte in den Verkehrsflächen).
- Die Bezugshöhe ist zwischen den zeichnerisch bestimmten Punkten zu interpolieren und senkrecht vor der straßenseitigen Mitte des jeweiligen Baugrundstücks zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken wird das Mittel aus beiden Straßenseiten zur Bestimmung der Bezugshöhe herangezogen.
- Für die Bestimmung der Bezugshöhen für die WA 4.1 ist von der Tübinger Straße, für die WA 4.2 von der nordöstlich angrenzenden Magistrale als angrenzende Verkehrsfläche auszugehen.
- Die EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe) darf im WA 1, WA 2, WA 3 und im Bereich der mit der Buchstaben A gekennzeichneten Flächen im WA 4 am Platz um maximal 25 cm über und maximal 25 cm unter der zugehörigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. In den übrigen WA 4 und WA 5 darf sie um maximal 140 cm über und maximal 25 cm unter der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung, bei geneigten Dächern der First.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen um 1,2 m – sowie mit Photovoltaikanlagen um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

Sollte zum Zeitpunkt der Zulassung von Bauvorhaben die Ausbauplanung für die Verkehrsflächen fertiggestellt sein und sich daraus eine andere Bezugshöhe als im Bebauungsplan eingetragen ergeben, wird die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe durch die in der Ausbauplanung festgelegte Bezugshöhe ersetzt.

II.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan wird für die WA 1-5 sowie die Gemeinbedarfsflächen eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Im WA 1 sind einschränkend nur Einzel- oder Doppelhäuser, im WA 2 nur Hausgruppen, im WA 3 Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

II.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

II.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Firstrichtungen maßgebend.

II.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO

Oberirdische Garagen sind nur im WA 1-3 und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze (ST) und überdachte Stellplätze/ Carports (CA) sind auch in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Dabei ist die Anzahl auf ein/e freistehende/s Carport/ Garage pro Grundstück begrenzt. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor den Garagen muss gewährleistet sein.

Bei Parallelstellung der Garage ist die der Straße zugewandte Seite zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Tiefgaragen (TG) und unterirdische Nebenräume sind im WA 4 in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen. Die Tiefgaragen dürfen gegenüber dem angrenzenden Gelände baulich nicht in Erscheinung treten.

Im WA 5 ist eine oberirdische Quartiersgarage für den Bedarf des Plangebiets gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Fassaden sind zu begrünen.

II.7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ausnahmsweise 1 überdachte Nebenanlage mit maximal 40 m³ umbauten Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

Im WA 4 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Hof ausnahmsweise eine Nebenanlage mit 100 m³ umbauten Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zum überdachten Abstellen von Fahrrädern und/oder Müll zulässig.

II.8. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung "Kita/ Schule/ Generationentreff“

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Kindertageseinrichtung, eine Schule sowie eine Generationenbegegnungsstätte zulässig.

Zweckbestimmung „Heizzentrale"

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Quartiersheizzentrale mit Wasserspeicher entsprechend dem Energiekonzept zulässig.

II.9. Freihalteflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (einschließlich Stellplätze) und zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

II.10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen. Die dargestellten Aufteilungen der Straßen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradboxen“ ist eine Nebenanlage zum Unterstellen von Fahrrädern zulässig. Die Nebenanlage darf eine Länge von 10,0 m und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

II.11. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Für die Versorgungsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser/ Breitband ist eine Druckerhöhungsanlage in Kombination mit einem Breitbandhauptverteiler zulässig. Diese Anlagen sind entsprechend der Nutzungsschablone einzuhausen.

II.12. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

II.13. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude (Wohnhäuser, öffentliche Bauten, Garagen) und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist entweder zur breitflächigen Versickerung zu bringen oder über die Regenwasserleitung den Retentionsflächen zuzuführen.

Der Bau von Zisternen zu Gartenbewässerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser ist erlaubt und wird begrüßt.

II.14. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind ausreichend dimensionierte Retentionsflächen für das im Geltungsbereich anfallende und nicht genutzte unverschmutzte Oberflächenwasser anzulegen.

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 4.

II.15. Flächen für Aufschüttung § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Aufschüttung darf aus ökologischen Gesichtspunkten ein Erdmassenausgleich vor Ort, im Plangebiet bis zu einer Auffüllhöhe von 2 m erfolgen. Die Übergänge zum bestehenden Gelände bzw. zu den angrenzenden WA-Flächen sind so zu gestalten, dass das neue Böschungsverhältnis maximal 1:2 (bedeutet z.B. 1 m Höhe auf 2 m Länge) beträgt.

Die Hinweise zur Rekultivierung der Aufschüttungsfläche sind zu beachten.

II.16. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzgebote anzulegen und regelmäßig zu pflegen.

G 1- öffentliche Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche G 1 im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist als öffentliche Grünfläche mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen.

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 5.

G 2 – Ortsrandeingrünung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche G 2 im Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 2 und pfg 9.

G 3 – private Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Grünfläche G 3 ist als private Grünfläche zu erhalten.

G 4 - zukünftige Erschließung eines weiteren Bauabschnitts

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen G 4 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Wiesenfläche anzulegen. Sie sichern die zukünftige Erschließung des zweiten bzw. dritten Bauabschnitts und sind nicht Teil des Erschließungskonzepts für den ersten Bauabschnitt.

II.17. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,10 m durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromgewinnung (Eigenbedarf), sind im Plangebiet erwünscht.

Oberflächenbeläge

Die privaten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Gartengestaltung

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

II.18. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen

entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind den unten angefügten Pflanzlisten zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Ortsrandeingrünung auf Sondergebietsfläche

Die in der Planzeichnung als pfg 1 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche mit regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen der **Pflanzliste 6** (Qualität: Hochstamm, STU 12-14, 3-mal verpflanzt mit Ballen) anzulegen. Die Pflanzung hat in einem Abstand von ca. 8 m zu erfolgen. Die Baumpflanzungen sind auf das Bohrraster der Geothermienutzung abzustimmen. Falls eine Pflanzung an den vorgesehenen Baumstandorten aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann von den Baumstandorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

Die Wiesenflächen als Unterwuchs sind extensiv zu bewirtschaften durch eine zweimalige späte Mahd (ab 1. Juli und im September). Das Mähgut ist abzutransportieren und auf Dünger, sowie Pestizide ist zu verzichten. Die zweimalige Mahd soll jeweils als „Staffelmahd“ erfolgen. Dabei sollen Wiesenstreifen alternierend im Abstand von 2 Wochen gemäht werden.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Ortsrandeingrünung G2

Die in der Planzeichnung als pfg 2 ausgewiesene Fläche G2 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche mit regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen der **Pflanzliste 6** (Qualität: Hochstamm, STU 12-14, 3-mal verpflanzt mit Ballen) anzulegen. Die Pflanzung hat in einem Abstand von ca. 12 m zu erfolgen. Falls eine Pflanzung an den vorgesehenen Baumstandorten aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann von den Baumstandorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

Die Wiesenflächen als Unterwuchs sind extensiv zu bewirtschaften durch eine zweimalige späte Mahd (ab 1. Juli und im September). Das Mähgut ist abzutransportieren und auf Dünger, sowie Pestizide ist zu verzichten. Die zweimalige Mahd soll jeweils als „Staffelmahd“ erfolgen. Dabei sollen Wiesenstreifen alternierend im Abstand von 2 Wochen gemäht werden.

Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze,

Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen, Notausgänge von Tiefgaragen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Koniferengärten sind nicht zulässig.

Der Bereich der Grundstücksfläche zwischen Erschließungsstraße und geplantem Gebäude ist auf mindestens 50 % der Grundstückslänge zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Für jedes Baugrundstück ist je angefangene 100 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der **Pflanzlisten 1-3** oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Qualität: Hochstamm, STU 12-14, 3-mal verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 6** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind zur Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken.

Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Entwicklung einer naturnahen Vegetation im Bereich der Retentionsflächen

Im Bereich der mit pfg 4 gekennzeichneten Fläche soll eine naturnahe Bepflanzung um das Retentionsbecken erfolgen. Die Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für frische bis feuchte Standorte einzugrünen und zu pflegen (z.B. Frischwiese, Fettwiese, Nr. 02 von Rieger-Hofmann GmbH, Aussaatstärke mind. 2 g/m², 20 kg/ha, Blumen + Gräser, zusätzlich können Arten feuchter Standorte genutzt werden). Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Pflanzgebot 5 (pfg 5) - Südliche Grünflächen G 1

Die im zeichnerischen Teil als pfg 5 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen. Auf 50 % der Flächen sind Obstbaum-Hochstämme (Qualität: Hochstamm, STU 12-14, 3-mal verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 6** in einem Abstand von ca. 10 bis 15 m zu pflanzen um einen lockeren Streuobstwiesencharakter der Flächen zu schaffen. Zur Gestaltung des öffentlichen Aufenthaltsbereich können heimische mittel- großkronige Laubbäume der **Pflanzlisten 1 und 2** (Stammumfang min. 20/25 cm) und Sträucher der **Pflanzliste 4** gepflanzt werden. Hierbei ist auf die Verwendung von toxisch unbedenklichen Pflanzmaterial zu achten.

Pflanzgebot 6 (pfg 6) - Allee entlang der Straßen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Planstraße A/ Magistrale und der Tübinger Straße sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) der **Pflanzlisten 1 oder 2** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (einschließlich Stellplätze) und zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

Pflanzgebot 7 (pfg 7) - Baumreihe entlang der Straßen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der untergeordneten Straßen sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) der **Pflanzlisten 1 und/oder 2** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 8 (pfg 8) - Baumraster auf Quartiersplätzen

An dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten auf den Quartiersplätzen ist jeweils ein Baumraster aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Stammumfang mind. 20/25 cm, Hochstämme) der **Pflanzliste 2 und/oder 3** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 9 (pfg 9) - Anlage Heckenbiotop

Auf der im zeichnerischen Teil als pfg 9 gekennzeichneten Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche eine ca. 40 m lange Hecke aus heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 5** (Qualität: 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenstruktur ist entlang des nördlich verlaufenden Weges mindestens 3-reihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m auf einer Breite von mindestes 5 m zu pflanzen.

Aufgrund der im Weg verlaufenden Leitungen der Geothermie soll ein Abstand von min. 3 m zum Weg eingehalten werden.

Die restliche Fläche ist als Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften durch eine zweimalige späte Mahd (ab 1. Juli und im September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren und auf Dünger, sowie Pestizide ist zu verzichten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Großkronige Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Bergulme
Zusätzlich für den Straßenraum geeignete großkronige Laubäume (für PFG 6, 7, 8)	
Tilia americana 'Nova' syn. T. flaccida 'Nova'	Amerikanische Linde
Tilia x europaea syn. T. x intermedia, T. x vulgaris, T. hollandica	Holländische Linde
Tilia x europaea 'Pallida' syn. T. x intermedia 'Palli-da', T. x vulgaris 'Pallida'	Kaiserlinde

Pflanzliste 2: Mittelkronige Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Zusätzlich für den Straßenraum geeignete mittelkronige Laubäume (für PFG 6, 7, 8)	
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn (klein- bis mittelkronig)
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie (klein- bis mittelkronig)
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie (mittel- bis großkronig)
Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi'	Robinie, Scheinakazie
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	Robinie, Scheinakazie (mittel- bis großkronig
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Robinie, Scheinakazie (klein- bis mittelkronig)
Tilia cordata 'Erecta' syn. T. cordata 'Böhlje'	Dichtkronige Winterlinde (klein- bis mittelkronig)
Tilia cordata 'Greenspire',	Amerikanische Stadtlinde (klein- bis mittelkronig)

Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora',	Krimlinde (klein- bis mittelkronig)
Tilia x flavescens 'Glenleven'	Kegellinde (klein- bis mittelkronig)
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde (mittel- bis großkronig)

Pflanzliste 3: Kleinkronige Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Sal-Weide
Zusätzlich für den Straßenraum geeignete kleinkronige Laubäume (für PFG 6, 7, 8)	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Erle, Purpurerle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Appel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel, Säulenpappel, Italienische Pappel (schmalkronig, hochwachsend)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii,	Zierkirsche
Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus pedunculata 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche, Pyramideneiche (säulenför-mige Krone)
Quercus robur 'Fastigiata Koster' syn. Quercus ro-busta 'Koster'	Schmale Pyramideneiche (schlanker Wuchs)
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegelakazie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelakazie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde, Stadtlinde

Pflanzliste 4: Sträucher mittlerer Standorte, geeignet für den Siedlungsbereich und für Kinderspielplätze (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Pflanzliste 5: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer Platanoides	Spitz-Ahorn
Cornus sanuinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Pflanzliste 6: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis

Artname		Pflanzqualität	Flach- oder Tiefwurzler
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm	Flachwurzler
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm	Tiefwurzler

Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Haus-zwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm	Flachwurzler
Randlich können, mit einem Anteil von ca. 10 % folgende Sorten gepflanzt werden:			
Wildapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus pyraster) Wildkirsche (Prunus avium) Walnussbaum (Juglans regia) Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana) Speierling (Sorbus domestica), Pflanzung in sonnigen Bereichen, südlicher Rand der Pflanzungen			Herzwurzler Tiefwurzler Flachwurzler Tiefwurzler Flachwurzler Tiefwurzler

II.19. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

gr Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit.

II.20. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche/ erforderlicher passiver Schallschutz

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm- Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume

Die Belüftung der im WA 4 und WA 4.1 im Lärmpegelbereich III an lärmbeaufschlagten Nordost-, Südost- und Südwestfassaden gelegenen und in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen ist, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

Anforderungen für Tiefgaragenzu- und abfahrten

Zu- und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind an den Seitenwänden und der Decke hochabsorbierend auszuführen. Das Schallabsorptionsmaß DLa muß dabei mindestens 8 dB(A) betragen. Überfahrbare Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszuführen.

Auf den Fachbeitrag Schall der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG vom 08.04.2021 wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan).

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

II.21. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dach- und Fassadengestaltung/ Materialien

Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeinschrieb/ Nutzungsschablone.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig.

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

II.22. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (§ 11 Abs. 4 LBO) zulässig, wenn sie pro Gewerbe-/ Dienstleistungseinheit die Gesamtfläche von 1,5 m² nicht überschreiten und sich in der Erdgeschosszone befinden.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht (Lichtwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

II.23. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von in Hecken integrierte eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig, wobei die Hecken eine Höhe von 1,5 m erreichen dürfen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Zum Boden ist ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

Je Grundstück ist bei geschnittenen Hecken bzw. freiwachsenden Hecken eine Gehölzart aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste: ***Sträucher mittlerer Standorte für Heckeneinfriedungen***	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern, Zäune auf Sockelmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffmaterialien ist nicht zulässig.

II.24. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Stützmauern/ Geländemodellierung

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 0,75 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Geländemodellierungen innerhalb der Baugrundstücke sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände zulässig. Die Übergänge zum bestehenden Gelände bzw. zu Nachbargrundstücken sind so zu gestalten, dass das neue Böschungsverhältnis maximal 1:2 (bedeutet z.B. 1 m Höhe auf 2 m Länge) beträgt.

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

II.25. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

II.26. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen, bei einem ungeraden Stellplatzbedarf ist die Zahl aufzurunden.

III Hinweise

III.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Killberg IV" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Killberg IV" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

III.2. Ordnungswidrigkeiten

Als ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO gilt jegliches Handeln, welches nicht den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

III.3. Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). In der Planzeichnung sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche enthalten.

III.4. Grundwasserschutz

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.

III.5. 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 werden 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.

III.6. Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dr. M. Heise 07071/ 757-2423; marc.heise@rps.bwl.de) anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-, der Posidonienschiefer-, der Jurensismergel- und der Opalinuston-Formation. Teilweise überlagern Hochterrassenschotter und Holozäne Abschwemmmassen die Gesteine.

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

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

III.8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilen

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

III.9. Unterirdische Leitungen

Die Straßenerschließung sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen (inkl. Breitband) hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Stromnetzgesellschaft Hechingen, bei der Deutschen Telekom Technik GmbH und bei den Stadtwerken zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

III.10. Nutzung der Solarenergie zur Stromgewinnung

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromgewinnung (Eigenbedarf) ist im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

III.11. Rekultivierung der Aufschüttungsfläche

Boden

Gemäß § 2 BBodSchG sowie § 12 BBodSchV vom 12.07.1999 wird der Erhalt bzw. die weitestgehende Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Böden gefordert. Das Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden kann in diesem Zusammenhang nur dann hinreichend berücksichtigt werden, wenn den im Zuge der Überschüttung entstehenden Bodenverlusten die weitestgehend "vollständige" Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der Böden durch eine fachgerechte Bodenrekultivierung erfolgt (vgl. DIN 19731).

Eine erfolgreiche Rekultivierung setzt voraus, dass Abtrag und Zwischenlagerung von Ober und Unterboden sachgerecht erfolgen. Auf der Auffüllungsfläche soll der abgetragene Boden von den Baugrundstücken eingebaut werden. Die Zwischenlagerung und der Einbau erfolgen getrennt in Unterboden und humosem Oberboden. Der Einbau des Bodens sollte möglichst nur bei trockener Witterung durchgeführt werden. Oberboden und Unterboden sollen jeweils in einer Lage eingebaut werden.

Pflanzen

Unmittelbar nach dem Auffüllen ist die Fläche mit einer artenreichen Wiesenmischung (z.B. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann) einzusäen. Nach der Fertigstellungspflege erfolgt eine gebietstypische, extensive Nutzung, durch maximal zweimalige späte Mahd (ab ca. Mitte Juni) im Jahr unter Verzicht auf Düngemittel und Pestizide. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche sind Obstbäume wie in Pflanzgebot 1 und Pflanzgebot 2 beschrieben zu pflanzen.

III.12. Artenschutzmaßnahmen/Schadensbegrenzende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V), Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) und schadensbegrenzende Maßnahmen (SM) werden durchgeführt (vgl. Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):

V 1: Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme und Abriss der Gebäude auf das Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar). Durch den Nachweis von Fledermäusen im Gebiet und potenziellen Überwinterungsstrukturen in manchen Baumhöhlen in Bäumen sowie in den beiden Schuppengebäuden muss der Zeitraum weiter eingeschränkt werden, sodass eine Baumfällung und ein Gebäudeabriss bevorzugt bei strengem Frost oder in den Monaten Januar und Februar stattfinden soll

V 2: Zielgerichtete Beleuchtung im Außenbereich, um die Irritation durch Licht für die Fledermäuse zu minimieren. Unnötige Beleuchtung ist zu vermeiden.

V 3: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung im Offenland, um eine Tötung oder Schädigung von Bodenbrütern während der Bauphase zu vermeiden, auf das Winterhalbjahr.

V 4: Vergrämung der Feldlerche nach der Baufeldfreimachung im Offenland, zur Vermeidung von Schädigungen von Individuen oder Gelegen.

CEF 1: Installation von ca. 40 Vogelnistkästen und ca. 50 Fledermauskästen in der nahen Umgebung zum Bebauungsplangebiet.

CEF 2: Schaffung neuer Nahrungshabitate für Fledermäuse durch Entwicklung einer Streuobstwiese.

CEF 3: Pflanzung von Einzelgebüschen sowie Entwicklung von Altgrasstreifen zur Herstellung neuer Bruthabitate für die zwei Goldammerbrutpaare.

CEF 4: Anlage von artenreichen Buntbrachen zur Schaffung von neuem Brutlebensraum für 4 Feldlerchenbrutpaare.

SM 1: Neu anzulegenden Streuobstwiesenbereiche im Kontaktlebensraum im Zuge der Realisierung des Wohnbaugebietes und entsprechende Mähwiesenbewirtschaftung zur Vermeidung von Lebensraumverlust und Entwicklung neuer Lebensräume für die Wanstschrecke.

III.13. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das bedeutet, dass die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen sind.

(...) „Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Neben der CO2-neutralen Energieversorgung in Form eines erd- und solargekoppelten Nahwärmenetzes des geplanten Neubaugebiets Killberg IV, welcher im Rahmen des Auszeichnungsverfahrens des „European Energy Award“ (ein Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren für kommunale Energieeffizienz und Klimaschutz) als Leuchtturmprojekt eine bedeutende Rolle zukommt, werden weitere grundsätzliche Aspekte des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und der Klimaanpassung bei der Entwicklung von Killberg IV berücksichtigt.

Dazu zählen beispielsweise ein effizientes Verkehrskonzept mit attraktiven neuen und ergänzenden Fuß- und Radwegen, öffentliche Erschließungsflächen, die durch entsprechende Gestaltung zugleich als Spiel- und Aufenthaltsräume fungieren, die Einbindung in das ÖPNV-Netz sowie die Bereitstellung von Ladestationen für E-Mobilität. Zusätzlich ist die Option einer Quartiersgarage, die ruhenden Verkehr bündelt und kostenreduzierte Wohnbebauung ermöglicht, vorgesehen.

Die flächensparende, kompakte an den Ort angepasste Bebauungsstruktur stellt unterschiedliche Typologien für verschiedene Nutzergruppen bereit und ermöglicht eine Stärkung der sozialen Durchmischung im Gebiet. Durch das städtebauliche und freiraumplanerische Gefüge mit vernetzten, attraktiven Grün- und Freiflächen entstehen Strukturen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld. Diese unterstützen ein nachbarschaftliches Miteinander.

Eine optimale Gebäudeausrichtung für die Nutzung solarer Energie, hohe Standards bei Neubauten zur Reduzierung des Energieverbrauchs, ein übergeordnetes Regenwassermanagement (Regenwasserrückhaltung über Dachbegrünung, Retentionsflächen, wasserdurchlässige Beläge) sowie eine reduzierte Versiegelung und Durchgrünung des Gebiets zur Vermeidung von Hitzeinseln und als positiven Einfluss auf das Mikroklima sind Teil dieser nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Killberg IV" in Hechingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom: **dd.mm.yyyy**

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom: **dd.mm.yyyy**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: **dd.mm.yyyy**

Der vom Gemeinderat anerkannte **Umweltbericht** als Teil der Begründung trägt das Datum vom: **dd.mm.yyyy**

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

- **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen) vom: 21.04.2021**
- **Ausbreitungsrechnung Geruch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Killberg IV“ der Stadt Hechingen (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG) vom: 15.01.2021**
- **Fachbeitrag Schall (Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG) vom: 08.04.2021**

Hechingen, den dd.mm.yyyy

_____

Philipp Hahn, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am dd.mm.yyyy gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hechingen, den dd.mm.yyyy

_____

Philipp Hahn, Bürgermeister