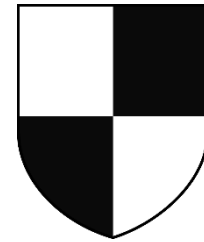


ZOLLERNALBKREIS

STADT

HECHINGEN

GEMARKUNG STEIN



TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Ettenbach I – 1. Änderung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich:

- der maximal zulässigen Höhe der Gebäude
- dem aktuell betroffenen Versorgungsträger (Strom)
- der Fassadengestaltung
- Punkt I, Nr. 6.1 und Punkt. II, Nr. 3 und Nr. 6 der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ettenbach I" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 21.07.1990.

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend den aktuell gültigen Vorgaben angepasst.

(Die Streichungen sind durchgestrichen, die geänderte Festsetzung und die Anpassungen sind kursiv dargestellt)

Entwurf 07.07.2021

Stadt Hechingen
Fachbereich Bau und Technik
Neustraße 4
72379 Hechingen


PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

Außer den im Lageplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text festgesetzten Festsetzungen gelten folgende Bebauungsvorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – TEXTTEIL

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO)

1.1 zulässig sind Gewerbetriebe nach Ziff. 1 – 3 BauNVO mit Ausnahme von

a) Anlagen, für die eine besondere Genehmigung nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (außer Feuerungsanlagen) notwendig ist,

b) Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe, auch wenn sie die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO genannte Grenze der Geschossflächenzahl unterschreitet, ausgenommen Werkverkauf von im Gewerbegebiet ansässigen Produktionsbetrieben und

c) Spielhallen.

2. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

3.2 Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern angelegt werden.

4. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen und sonstiger Nutzung über 0,7 m Höhe über den Verkehrsflächen freizuhalten.

6. Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

6.1 Die im Lageplan dargestellten Schutzstreifen der Freileitungen zugunsten der **EVS EnBW / Netze BW** sind nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der der **EVS EnBW / Netze BW** bebaubar. Die Schutzstreifen der Kabeltrassen und Verdolungen dürfen nicht bebaut werden.

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 11 LBO)

1. **Dachform**

Zugelassen sind ebene Dächer, ausnahmsweise sind abweichende Dachformen zulässig, wenn sich diese aus den besonderen Betriebsformen ergibt oder ihre Anpassung an das Gesamtbild der Hochbauten nachgewiesen wird

2. **Dacheindeckung**

Bei Flachdächern hat die Dacheindeckung mit blendfreien, grauen Materialien zu erfolgen.

3. **Höhe der Gebäude**

Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzungen des Abstandes zwischen Oberkante Dachgesims und den von der Baurechtsbehörde genehmigten Geländehöhen bestimmt. Die Höhe der Gebäude darf dabei max. ~~12,00 m~~ **21,50 m** betragen.

4. **Dachaufbauten**

sind zulässig, soweit sie technisch oder funktional bedingt sind und sich in das Gesamtbild der baulichen Anlagen einordnen.

5. **Werbeanlagen**

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Fassadengestaltung**

Über die Fassadengestaltung und Farbgebung der Gebäude ist der Baurechtsbehörde ein Farbleitplan vorzulegen. Dabei ist auf eine landschaftsgerechte Farbgebung Rücksicht zu nehmen, Wandflächen über 100 m² und mit mehr als 2,5 m Höhe und ohne Öffnungen sind zu begrünen. ~~oder architektonisch oder gestalterisch zu gliedern.~~

7. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Sind genehmigungspflichtig

8. **Einfriedigungen**

Sind ab einer Höhe von mehr als 1,80 m genehmigungspflichtig.

9. **Niederspannungsleitungen**

Sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. **Pflanzgebot**

Die im Grünplan zum Bebauungsplan "Ettenbach I" getroffenen Festsetzungen über die Bepflanzung von Bäumen und Hecken sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der baurechtlichen Schlussnahme vorzunehmen.

III. **HINWEISE**

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Bodendenkmalpflege

~~Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt – Außenstelle Tübingen – umgehend zu benachrichtigen.~~

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) angetroffen, ist unverzüglich die Stadt Hechingen und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

Lagerbehälter für wassergefährdende, flüssige Stoffe

Aus wasserwirtschaftlicher und hydrologischer Sicht ~~wird empfohlen~~ dürfen keine einwandigen, unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende, flüssige Stoffe, gleichgültig aus welchem Werkstoff, verwendet bzw. eingelegt werden.

Baugrund / Hydrologie

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Hechingen in der Erdbebenzone 3.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149: 2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

Wasserrecht

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Zollernalbkreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $lc \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) mitzuteilen.¹

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) zu unterrichten.

Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen und insektendicht abschließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden bzw. keine Abstrahlung in den Himmel erfolgt.

Artenschutz

Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 01. November bis 28. / 29. Februar vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Erneuerbare Energien

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Zollernalbkreis einzuholen.

Für die exakte Bohrtiefe ist eine geologische Beurteilung notwendig.

Es wird empfohlen, dem Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

IV. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes "Ettenbach I – 1. Änderung" mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- GemO = Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063)

Hechingen,

Philipp Hahn, Bürgermeister