



Stadt Hechingen
Stadtteil Sickingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Witzenhart“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablonen	10
5	Hinweise.....	11
6	Pflanzlisten	15
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	18
8	Begründung Teil A allgemein.....	22
	Begründung Teil B Umweltbeitrag	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Städtebaulicher Entwurf	Anhang

Fassung: 28. Juni 2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am 12.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am 20.12.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am 29.04.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 21.05.2021	bis 26.06.2021	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 21.05.2021	bis 25.06.2021	
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)			am

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 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

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), als durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65)

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

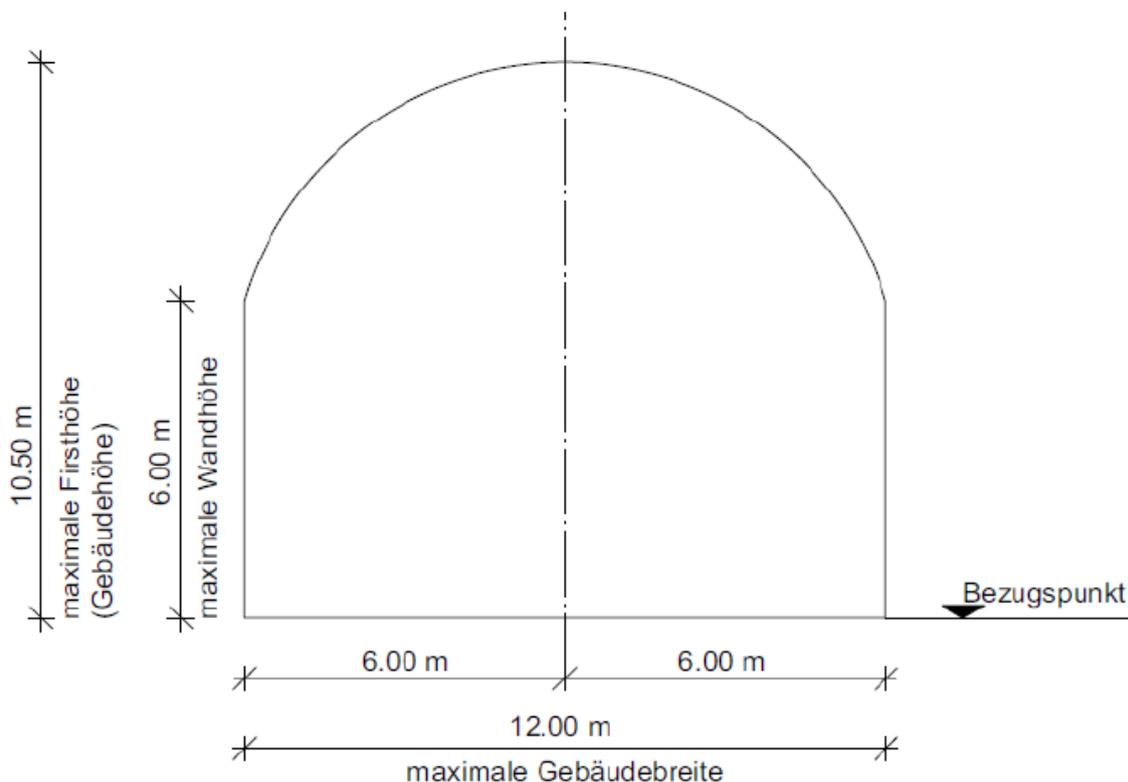
2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- bzw. Trauf- und Firsthöhe) ist durch die Festsetzung einer Hüllkurve begrenzt. Die Hüllkurve ergibt sich bei allen Dachformen aus einer maximalen Gebäudebreite, zwei vertikalen Begrenzungslinien, welche die maximale Wand- bzw. Traufhöhe definieren, der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) in der Mitte der maximal zulässigen Gebäudebreite (auf der Giebelseite) und einem Kreisbogen, der sich aus diesen drei Punkten ergibt. Das Hauptdach darf die Hüllkurve an keinem Punkt überschreiten. Die Hüllkurve ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Überschreitung der Gebäudebreite ist für Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, sofern die maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m und Firsthöhe von 10,50 m nicht überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Bei der Ermittlung der Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens ist als Bezugspunkt die Mitte der Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Erschließungsfläche heranzuziehen.

Hüllkurve:



Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht zu beispielhaften Dachformen:

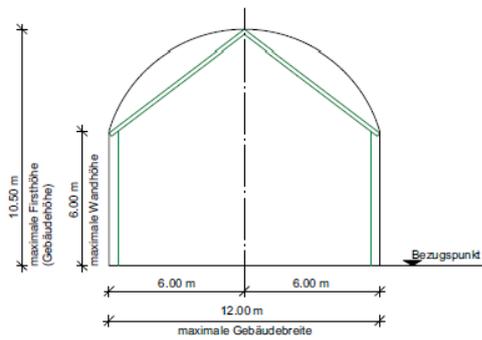


Abb. 1: Satteldach, Dachneigung 38°

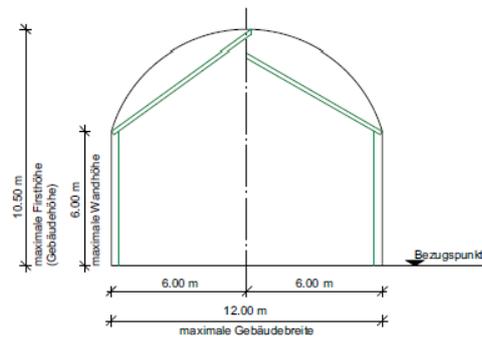


Abb. 2: Versetztes Pultdach, Dachneigung 30° und 38°

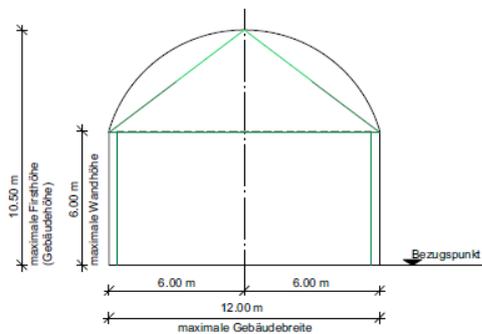


Abb. 4: Walmdach, Dachneigung 38°

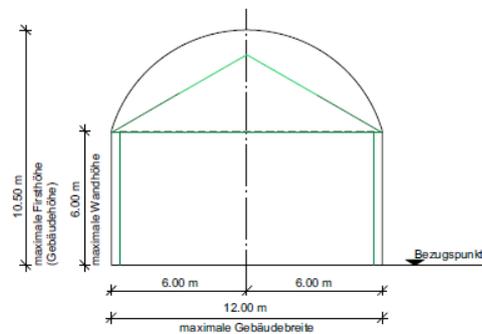


Abb. 5: Zeldach, Dachneigung 30°

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Teilfläche 1: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Teilfläche 2: nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig

Teilfläche 3: nur Einzelhäuser zulässig

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit erdüberdeckten Tiefgaragen ist generell zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude oder Gebäudeteil mit einem eigenen Haupteingang zu beschränken.

Innerhalb der Teilfläche 3 sind pro Einzelhaus 4 – 6 Wohneinheiten zulässig.

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

Nicht überdachte Stellplätze und erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Überdachte Stellplätze wie Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ein Einbau der Tiefgarage in das Gelände ist zulässig. Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

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.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit insgesamt maximal 40 m³ umbautem Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,0 m zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. 5 m tiefe Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche ist nicht zulässig. Die Lage der Leitungsrechte ist den Planeintragungen zu entnehmen.

9. Verkehrsflächen (§9 Abs.1. Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen gemessen vom natürlichen Gelände sind zulässig. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke von ca. 0,20 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.

11. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

12. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers der Baugrundstücke muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen auf dem Grundstück entweder breitflächig zur Versickerung zu bringen, in einer Retentionszisterne oder einer Versickerungsmulde zurückzuhalten.

Der Notüberlauf von Mulden und der Drosselablauf von Retentionszisternen, sowie Regenwasserabfluss von Flächen, für die eine Retention auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden kann, müssen über den Regenwasserkanal der zentralen Retention zugeführt werden.

Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist entsprechend der versiegelten Fläche des Grundstücks, allerdings mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen (Faustformel für das notwendige Rückhaltevolumen: Versiegelte Fläche [m²] * 0,045 [m]). Der Bau von Zisternen, bzw. die Vergrößerung von Retentionszisternen mit Volumenanteil zur Gartenbewässerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser ist erlaubt und wird begrüßt.

Zur Bemessung der versickerungswirksamen Muldenfläche sollen 15 % der Dach- und sonstigen befestigten Nebenflächen ausgewiesen werden. Eine Einstauhöhe von 30 cm ist zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung von Reinigungswirkung und Versickerungsfähigkeit der Mulden sind die allgemeinen Regeln der Technik anzuwenden.

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurück zu halten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen.

13. Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.

14. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung 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 können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Stammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 2** sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der **Pflanzliste 3** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und den privaten Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern **der Pflanzliste 2** zu bepflanzen. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer entlang der genannten Grundstücksgrenzen wird ausgeschlossen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Gestaltung eines Randbereiches des öffentlichen Spielplatzes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 70% zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorwiegend mit ungiftigen, heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 4** zu bepflanzen. Zusätzlich ist entsprechend dem Planeintrag ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Pflanzliste 4, Solitär, Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Randliche Eingrünung des Wohngebiets auf privater Grundstücksfläche

Zur Eingrünung des Baugebietes sind die mit PFG 4 gekennzeichneten Flächen zu mindestens 70% mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 3** zu pflanzen und

dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend zu den Sträuchern sind im Abstand von 15 m heimische, hochstämmige Laubbäume entsprechend der **Pflanzliste 1 oder 2** (Solitär, Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer entlang der genannten Grundstücksgrenzen wird ausgeschlossen.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsfläche

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Bebauungsplangebietes dient der Versickerung des Niederschlagwassers in einer Versickerungsmulde und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen. Die randlichen Bereiche der Grünfläche sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der **Pflanzliste 5** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit feuchten Hochstaudenfluren und Röhrichten zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Vom Standort kann aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden.

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

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Fledermäuse/Vögel:

V1 = Vermeidungsmaßnahme 1

Individuen Verluste von Fledermäusen und Vögeln infolge der Gehölzentnahme

Vögel-Feldsperling:

M 1 = CEF-Maßnahme 2

Entwicklung eines Blühstreifens

4 Füllschema der Nutzungsschablonen

Für Teilfläche 1 und 2:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (-teil) mit eigenem Haupteingang	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. zulässige Traufhöhe	
max. zulässige Firsthöhe	

Für Teilfläche 3:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Min. und max. zulässige Zahl der Wohneinheiten	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. zulässige Traufhöhe	
max. zulässige Firsthöhe	

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG). 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.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Posidonienschiefer-Formation sowie der Amaltheenton-Formation des Unteren Juras.

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 betona greifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

4. Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

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 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Beurteilung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

5. Beseitigung des Niederschlagwassers

Die Entwässerung von Schmutzwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

6. Energieversorgungskonzept

Im Baugebiet „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen wird zur Wärmeenergieversorgung der Gebäude, eine individuelle, solargestützte Einzelhausversorgung (ohne Einsatz von fossilen Brennstoffen) empfohlen. Bei der Planung ist das „Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete“ vom Steinbeis Forschungsinstitut für solare und zukunftsfähige thermische Energiesysteme (Solites), Stuttgart zu beachten.

Weiter wird empfohlen, an Einzelgebäuden Solaranlagen (PV-Module oder Solarthermie) auf 40% der Dachfläche zu errichten. Die Solarbaupflicht ist durch den Grundstückskaufvertrag rechtlich zu sichern.

Seit 1.1.2021 muss jeder Neubau in Europa ein NZEB (Nearly Zero Energy Building = Niedrigstenergiegebäude) sein. Ein solches Gebäude muss eine sehr hohe, nach Anhang I der EU-Gebäuderichtlinie (bekannt als EPBD = Energy Performance of Buildings Directive) bestimmte Gesamtenergieeffizienz aufweisen. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen - einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird- gedeckt werden. Eine Wärmeerzeugung auf fossiler Basis ist für NZEB ausgeschlossen.

Eine kostengünstige Strom- und Wärmeerzeugung ist vor allem durch eine Südost- bis Südwestausrichtung der Solaranlagen zu empfehlen.

7. Abfallwirtschaft

Es ist darauf zu achten, dass

- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,
- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,
- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,
- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,
- bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,
- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.

8. Zugangswege und Beleuchtung

Eine gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zugangswege sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühl für die Bewohner sehr wichtig. Wege sollten ausreichend beleuchtet und genügend breit sein. Dies sollte auch bei der Bepflanzung berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge bei Dunkelheit vollständig ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert das Unsicherheitsgefühl, durch unzureichende Beleuchtung können Angsträume entstehen.

Deshalb sollte ein den örtlichen Verhältnissen angemessenes Beleuchtungskonzept vorgesehen werden. Die Schaltung der Beleuchtung kann auch automatisch erfolgen, zum Beispiel über Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder und sollte je nach Örtlichkeit den Bedürfnissen der Nutzer anpassbar sein.

Zudem sollten potentiell gefährdete Bereiche wie Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze usw. gut ausgeleuchtet sein, um potentiellen Tätern keinen zusätzlichen Deckungsraum durch Dunkelheit zu geben und das Sicherheitsempfinden der Nutzer zu erhöhen.

Generell sollten alle Beleuchtungskörper und Bewegungsmelder so angebracht sein, dass sie nicht manipulierbar (z.B. durch Verdrehen des Bewegungsmelders) und gegen Vandalismus geschützt sind.

Auch innerhalb der Freiflächen, der Parkplätze und des Spielplatzes sollte auf eine ausreichende Beleuchtung geachtet werden.

9. Schutz vor Einbruch

Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik bereits bei der Planung berücksichtigt wird, kann mit geringem finanziellem Mehraufwand viel an Sicherheit gewonnen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Referat Prävention im Rahmen der Planung Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt. Es gibt konkrete

Informationen zu sinnvollen mechanischen oder elektronischen Sicherungsmöglichkeiten. Zudem werden kostenlose Bauplanberatungen nach Terminabsprache angeboten.

Gerne ist die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Reutlingen bereit, die angehenden Bauherren kostenlos und unverbindlich im Rahmen eines Vortrages zum Thema Einbruchschutz zu informieren und zu beraten.

10. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tierarten sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Maßnahmen CEF 1 und M1 = CEF-Maßnahme 2 durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.

Vögel-Feldsperling:

CEF 1 = CEF-Maßnahme 1

Installation von 8 Vogelnistkästen an bestehende Bäume

M1 = CEF-Maßnahme 2

Entwicklung eines Blühstreifens

Folgende Maßnahme zum Ausgleich der FFH-Mähwiese dient der Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann dem Umweltbeitrag im Anhang entnommen werden:

A 1 – Ausgleichsmaßnahme 1

Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiesen [6510]

Die oben genannten Maßnahmen müssen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis

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

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4: Ungiftige Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Juglans regia	Walnuss
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzliste 5: Gehölze frischer bis feuchter Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Alnus glutinosa	Schwarz -Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Philipp Hahn
Bürgermeister



Stadt Hechingen
Stadtteil Sickingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Witzenhart“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 28. Juni 2021

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

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Je Doppelhaus oder Hausgruppe ist für die Haushälften die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. $\frac{3}{4}$ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink), Blei und Aluminium untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

1.3 Fassadengestaltung

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

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Zink oder Aluminium ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Fassaden und Gebäudeteile dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Begrünungen sollten so ausgeführt werden, dass nach 5 Jahren mindestens 15% der Fassadenfläche begrünt sind. Die Begrünungen sind gemäß dem Merkblatt über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) auszuführen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig. Mit Einfriedungen über einer Höhe von 0,80 m ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Die maximale Höhe von 1,50 m bemisst sich von der Oberfläche der Erschließungsstraße bis zum höchsten äußeren Punkt der Einfriedungen. Als Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Erschließungsfläche heranzuziehen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.

3.2 Gartengestaltung

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

3.3 KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge

Bei nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen KFZ Stellflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu gestalten. Deshalb sind LED-Leuchten, vorzugsweise mit 1800-2000 Kelvin und der Lichtfarbe Amber zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet. Bei ungeraden Zahlen wird die Stellplatzanzahl aufgerundet.

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister



Stadt Hechingen
Stadtteil Sickingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Witzenhart“

8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 28. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	24
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	24
1.2	Städtebaulicher Entwurf.....	24
1.3	Ausgangssituation	26
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	26
2	Erschließung.....	28
2.1	Verkehrliche Erschließung	28
2.2	Energieversorgung	28
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	28
3	Übergeordnete Planungen.....	29
3.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	29
3.2	Bauleitplanung.....	29
3.3	Wasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenzollern	30
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	33
6	Bebauungsplanverfahren.....	35
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	35
8	Flächenbilanz	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Städtebaulichen Entwurf, Stand: 05.05.2021	25
Abbildung 2:	Bestandsaufnahme Plangebiet	26
Abbildung 3:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich	27
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich.....	27
Abbildung 5:	Querschnitt Verkehrsfläche.....	28
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013.....	29
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen	30
Abbildung 8:	Übersichtspläne zur Verlegung der Wasserleitung.....	30

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Hechingen beabsichtigt im Stadtteil Sickingen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Witzenhart“ auf einem südöstlich der Ortslage gelegenen Gelände, ein ca. 2,3 ha großes Wohngebiet auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen sowie Geschosswohnungsbau bebaut werden.

Als Bebauungsplanverfahren kommt das Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Anwendung. Das geplante Baugebiet soll in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung weitergeführt werden, sodass sich dieses direkt an die im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Entsprechend § 13b Satz 1 BauGB soll die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet besteht aus Acker- und Grünlandflächen mit wenigen Gehölzstrukturen. Die vom Eingriff in Anspruch genommene FFH-Mähwiese soll in ca. 1,8 km Entfernung nordöstlich des Bebauungsplangebietes im Gewann Haldersholz auf den Flurstücken Nr. 708 und 708/3 in gleicher Flächenausdehnung wiederhergestellt werden.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Im Stadtteil Sickingen stehen keine städtischen Bauplätze mehr zur Verfügung, sodass die Stadt Hechingen ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen auf verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB nachkommen muss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Geländes geschaffen werden.

1.2 Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan „Witzenhart“ wird auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs aufgestellt. Der städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet etwa 40 Bauplätze mit Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser zwischen 426 m² und 683 m², für Doppelhaushälften zwischen 313 m² und 330 m², für Reihenhäuser zwischen 201 m² und 300 m², für Mehrfamilienhäuser zwischen 703 m² und 810 m² sowie westlich des Plangebiets einen öffentlichen Spielplatz auf ca. 605 m² Fläche vor. Geplant sind überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser. Darüber hinaus sollen im östlichen Bereich zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Als Alternative zur Doppelhausbebauung sieht das Konzept nördlich des Plangebiets Bereiche für Hausgruppen vor. Die Regulierung der Einwohnerdichte erfolgt im Bebauungsplan durch Einteilung der Bauplätze in verschiedene Bereiche und die Festlegung der mind. und/oder max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten für jeden der Teilbereiche.

Gemäß der städtebaulichen Planung ist von einer Einwohnerdichte von ca. 53 EW/ha auszugehen. Diese Berechnung der Wohnbaudichte ergibt sich aus der Anzahl der Einzelhäuser mit je 1,5 Wohneinheiten, der Doppelhaushälften sowie der Reihenhäuser mit 1 Wohneinheit und der Geschosswohnungsbauten mit je 6 Wohneinheiten. Die daraus sich ergebene Zahl

beschreibt alle Wohneinheiten innerhalb des 2,3 ha großen Plangebietes, welche wiederum mit 2,1 Einwohner je Wohneinheit angenommen wird.

Berechnung der Wohnbaudichte:

<p><u>Größe der Häuser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhaus (Einfamilienhaus): ca. 9 x 11 m * - Doppelhaushälfte: ca. 8 x 10 m (Doppelhaus: 16 x 10 m) * - Reihenhäuser: ca. 8 x 10,5 m * - Geschosswohnungsbau: ca. 12,5 x 21 m <p>* Garagen sind nicht einbezogen</p> <p><u>Berechnung der Wohnbaudichte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,5 WE = 16 x 1,5 = 24 WE - 8 Doppelhäuser bzw. 16 Doppelhaushälften mit je 1 WE = 16 WE - 6 Reihenhäuser mit je 1 WE = 6 WE - 2 Geschosswohnungsbauten mit je 6 WE = 2 x 6 = 12 WE 	
<ul style="list-style-type: none"> - 58 WE x 2,1 EW = 121,8 EW <p>(Quelle: https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_belegungsdichte.jsp)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 Bauplätze mit insg. 121,8 EW auf 2,3 ha (Gesamtfläche) - Wohnbaudichte 121,8 EW / 2,3 ha = 52,9 EW / ha 	

Die geplante innere Ringerschließung ist im Norden an die Straße „Im Helle“ angebunden. Außerdem erfolgt eine Anbindung für einen möglichen landwirtschaftlichen Verkehr an den landwirtschaftlichen Weg (Flst. 443) im Süden des Plangebietes.

Sowohl im städtebaulichen Entwurf als auch im Bebauungsplan wird dieser Bereich durch Ausweisung der Verkehrsfläche und einer angrenzenden öffentlichen nicht überbaubaren, jedoch den öffentlichen Zwecken dienende Fläche gesichert.

Entlang der Straße „Im Helle“ sind öffentliche Stellplätze für die Besucher des Wohngebiets geplant.

Das Niederschlagswasser kann der geplanten Versickerungsmulde zugeführt werden.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand: 05.05.2021

1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hechinger Stadtteils Sickingen. Es handelt sich hierbei um ein nach Osten hin leicht abfallendes Gelände, welches im derzeitigen Bestand überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird.

Die 110 kV-Leitung ist im geringsten Abstand ca. 30,0 m vom Geltungsbereich entfernt und beeinträchtigt nicht die geplante Wohnbebauung.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hechinger Stadtteils Sickingen auf einer Höhe von ungefähr 546 m ü. NN, auf einem annähernd ebenen Gelände.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,3 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 475, 476, 477, 478, 479, 360/1 sowie teilweise die Flurstücke 354, 456, 455, 454, 449/2, 496/3, 496, 426, 443.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die bebauten Grundstücke (Flst. 442, 448/1 bis 448/4, 449/1, 449/2) sowie die Straßen „Im Helle“ (Flst. 426) und „Albstraße“ (Flst. 443)
- im Osten durch die K 7106 und den Feldweg (Flst. 480)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die K7106 (Achalmstraße), welche Sickingen sowohl mit der Kernstadt Hechingen als auch mit der Gemeinde Bodelshausen verbindet. Der am Orts-
eingang von Sickingen von der K7106 abzweigende und in die Straße „Im Helle“ überlaufende asphaltierte Feldweg, soll als Zufahrt ins neue Wohngebiet ertüchtigt werden. Ein weiterer
verkehrlicher Anschluss besteht über die nordwestlich des Plangebiets gelegene „Albstraße“. Außerdem erfolgt eine Anbindung für einen möglichen landwirtschaftlichen Verkehr an den
landwirtschaftlichen Weg (Flst. 443) im Süden des Plangebietes.

Die Erreichbarkeit von Haltestellen ist gewährleistet, fußläufig erreichbare Bushaltestellen befinden sich in der Hohenzollernstraße, der Achalmstraße und bei der Kirche.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Ringerschließung geplant.

Die Hauptverkehrswege haben eine Fahrbahnbreite von 5,75 m und einen einseitig laufenden 1,60 m breiten Gehweg. Dadurch ist innerhalb des Plangebietes die Verkehrssicherheit aufgrund der Trennung zwischen Fußgänger und Fahrzeugen sowie eine Erschließung mit Begegnungsverkehr auch mit Müllfahrzeugen sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der Einfassungen der Verkehrsfläche (Schrammbord, Bordstein) ist im gesamten Plangebiet eine Fahrbahnbreite von 7,35 m ausgewiesen.

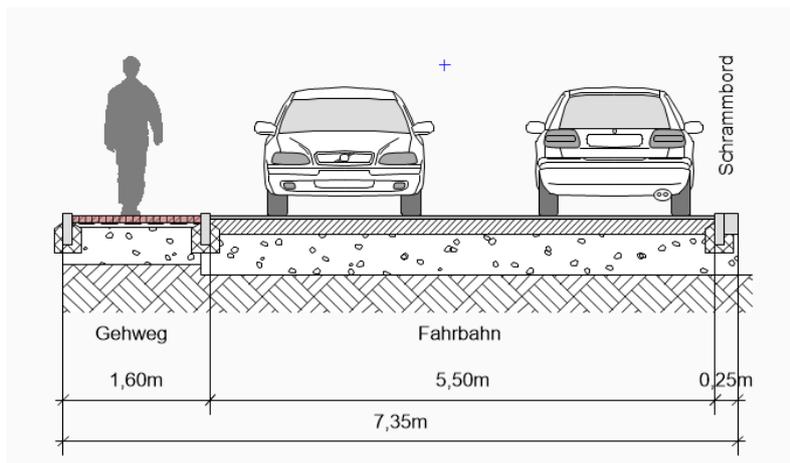


Abbildung 5: Querschnitt Verkehrsfläche

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung werden an das bestehende Netz angeschlossen.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Stadtwerke Hechingen sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt werden. Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen auf dem Grundstück entweder breitflächig zur Versickerung zu bringen, in einer Retentionszisterne oder einer Versickerungsmulde zurückzuhalten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für das Plangebiet folgendes aus:

- Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet)
- Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen des Regionalplans entgegen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen weist für das Plangebiet folgendes aus:

- *Flächen für die Landwirtschaft*

Der Flächennutzungsplan 2004 wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 2035 angepasst.

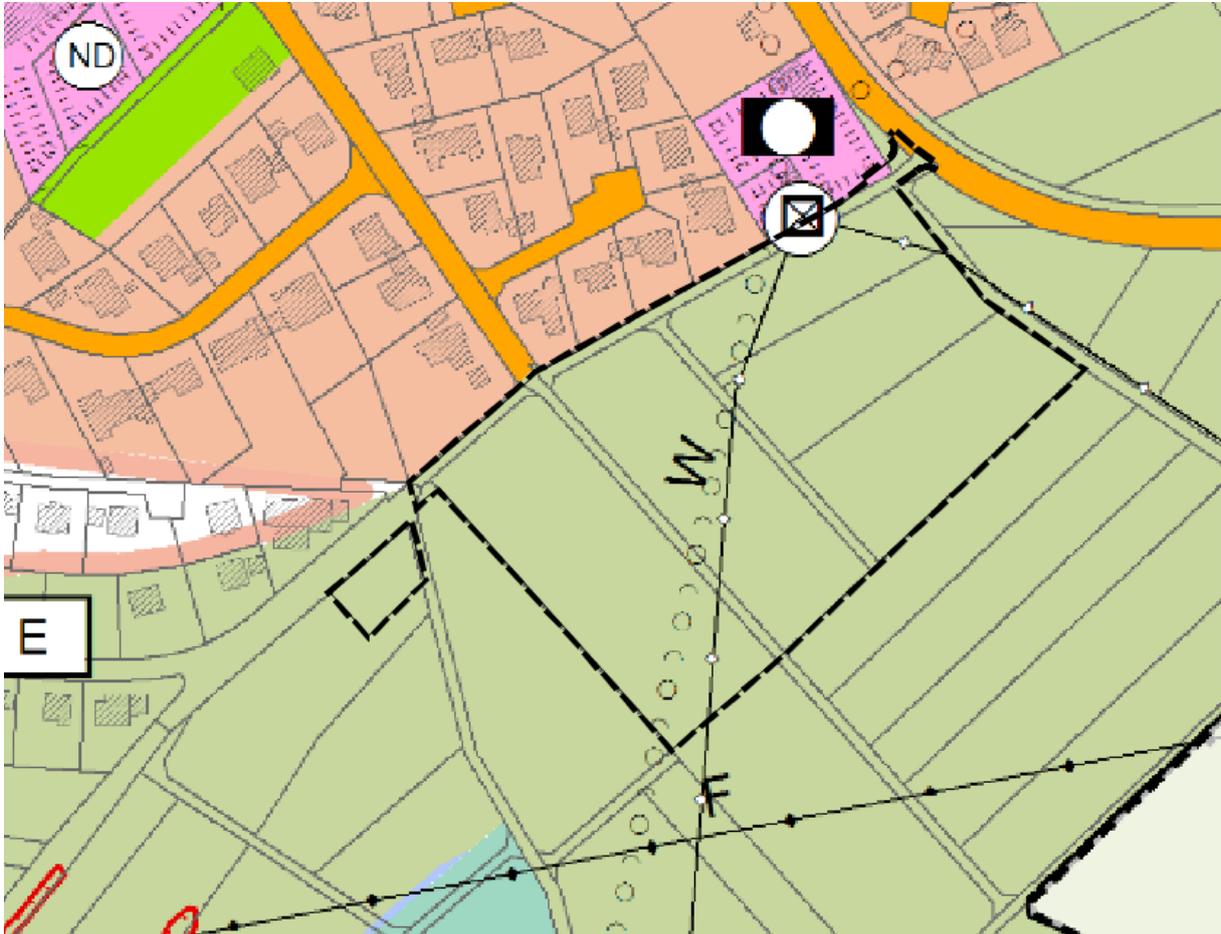


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen, unmaßstäblich (Plangebiet = Balkenlinie)

3.3 Wasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenzollern

Um eine vollständige Überbauung des geplanten Wohnbaugebietes im Ortsteil Sickingen der Stadt Hechingen zu ermöglichen, ist es erforderlich eine bestehende Gußleitung (DN 125), die der Wasserversorgung dient und quer durch das Plangebiet verläuft, umzulegen. Im Zuge der Umsetzung des geplanten Wohngebietes und der Ausführung der inneren verkehrlichen Erschließungswege soll die Leitung auf ca. 230,00 m entsprechend der Abb. 7 umgelegt werden und weiterhin an den Wasserturm in Sickingen anschließen. Für den Abzweig südwestlich des Plangebiets wird das öffentlich Flst. 457 gewählt, um dann über das auf privaten Flächen befindliche PFG 4 anzubinden. Für die Inanspruchnahme der privaten Fläche wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.



Abbildung 8: Übersichtspläne zur Verlegung der Wasserleitung

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 1,2 soll den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt und dessen Erweiterung darstellt.

Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Wand- bzw. Trauf- und Firsthöhe für Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit 6,0 m und 10,50 m festgesetzt.

Die Hüllkurve wird festgesetzt, um eine möglichst hohe individuelle Baufreiheit zu ermöglichen. Mit Hilfe der Hüllkurve wird die Möglichkeit geschaffen, energetisch effizient bauen zu können. Die Entwicklung kompakter Gebäudeformen bietet die Möglichkeit, den Energieverbrauch zu reduzieren.

Um im Baugebiet eine verdichtete Bauweise planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Gebäudebreite für die Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Durch eine Mischung unterschiedlicher zulässiger Hausformen soll ein attraktives Wohngebiet mit einer ausgewogenen Sozialstruktur geschaffen werden und die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes bedient werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Bei der Anordnung der Gebäude soll eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne erhöht werden können. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesen Gründen werden Baufenster über einzelnen Bauplätzen hinweg ausgewiesen.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, wird das Wohngebiet in drei Teilbereiche (Teilflächen 1, 2 und 3) eingeteilt und für jeden der Teilbereiche eine zulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze. Der Verlauf des Geländeanschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat große Auswirkungen auf die Proportion und das Erscheinungsbild des Baukörpers. Um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten sollten Aufschüttungen und Abgrabungen auf maximal 1,0 m und 0,50 m beschränkt und dem natürlich vorhandenen Gelände sowie der Erschließungsstraße angepasst werden.

Zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig. Hiermit wurde die Lage einer zu Gunsten des geplanten Baugebiets verlegten Leitung des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenzollern gesichert. Aus Sicherheitsgründen beträgt die Breite des Schutzstreifens für diese Leitungstrasse insgesamt 3,0 m.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Aus Klimaschutzgründen soll unter Berücksichtigung des Energiekonzeptes vom Steinbeis Forschungsinstitut für solare und zukunftsfähige thermische Energiesysteme (Solites) auf die Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen verzichtet werden.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen aus ökologischen Gründen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Zudem sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Mit der Festsetzung von PFG 2, PFG 3, PFG 4 und PFG 6 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung von PFG 5 soll eine öffentliche Grünfläche für Versickerung entwickelt werden, um das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Hechingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° werden zugelassen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Zudem werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des Energiekonzeptes des Steinbeis Forschungsinstituts für solare und zukunftsfähige thermische Energiesysteme (Solites) verbessert.

Die Begrünung von Dächern sowie die Fassaden wird dadurch ebenfalls begünstigt. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dach- sowie einer Fassadenbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Aus Gründen der Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes werden bei Hauptgebäuden ausschließlich rote bis rotbraune und grau bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zugelassen sowie die Dachneigung auf maximal 38° beschränkt.

Aus ortsbildprägenden Gründen sind je Doppelhaus oder Hausgruppe die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer, Aluminium und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um eine familiengerechte Wohnsiedlung in ruhiger Lage zu schaffen und störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie öffentliche KFZ Stellflächen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6. Bebauungsplanverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Innerhalb der geplanten Erweiterung des Baugebiets befindet sich eine kartierte FFH-Mähwiese. Diese wird im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Dabei wird eine Ersatzfläche zur Herstellung einer FFH-Mähwiese als Ausgleich definiert.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteile des Bebauungsplans.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

		Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs		23.303,7
Wohngebietsfläche		17.233,9
	überbaubare Fläche (0,6)	10.340,3
	Fläche für PFG 2	1.990,5
	Fläche für PFG 4	920,2
Verkehrsfläche		4.639,6
	Straßen	3.565,1
	Gehwege	887,0
	öffentliche Stellplätze	187,5
Öffentliche Grünfläche		1.430,2
	Kinderspielplatz	605,0
	Fläche für PFG 3	43,9
		Fläche für M 1
	Versickerungsfläche	649,0
	öffentliche Grünfläche	176,2

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister