

ZOLLERNALBKREIS

STADT

**HECHINGEN**

GEMARKUNG HECHINGEN



## TEXTTEIL

### zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften **"Nasswasen – 3. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich:

- der maximal zulässigen Höhe der Gebäude (Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil / Planteil)
- der Fassadengestaltung (Nr. 2.5 der örtlichen Bauvorschriften)

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 01.03.2019.

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 06.10.2021

Stadt Hechingen  
Fachbereich Bau und Technik  
Neustraße 4  
72379 Hechingen

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

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO)

Gewerbegebiet: Zulässig sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 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.

### **1.2 Bauweise (zuletzt geändert durch B-Plan "Nasswasen - 2. Änderung)**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise sind folgende Gebäudelängen zulässig:

- a1: max. 90 Meter  
a2: max. 150 Meter

### **1.3 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

### **1.4 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO))

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

### **1.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die nichtüberbaubare Fläche zwischen dem Fahrbahnrand der B 27 und der in 20,0 m Abstand zu diesem Fahrbahnrand festgesetzten Baugrenze ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen gern. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, freizuhalten.

Werbeanlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

#### **1.5.a Abwasserentsorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Bebauungsplangebiet im Trennsystem mit einer Trennung in Schmutzwasser und Oberflächenwasser.

Im Einzelnen sind die Erläuterungen des Eigenbetriebs Entsorgung der Städtischen Werke Hechingen in der Ergänzung der Begründung zu beachten.

### **1.6. Leitungsrecht (zuletzt geändert durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

#### **1.6.1 (Hinweis: entfällt durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

#### **1.6.2 Die im Lageplan ausgewiesenen oder hier im Text beschriebenen Ir-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zum Betreiben, zur Unterhaltung**

sowie zur ständigen Zugänglichkeit zu belasten:

Ir1 = Muldengräben mit oberirdischem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hechingen für Oberflächenwasser mit dem Recht, diese Flächen entsprechend als Entwässerungsanlage auszubauen, Oberflächenwasser auch von anderen Grundstücken über diese Flächen zu leiten und diese Flächen zur technischen Oberprüfung, Instandhaltung usw. zu betreten.

Ir2 = Abwasserleitungen/Anlagen zugunsten der Stadt Hechingen

Ir3 = Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Hechingen

Ir4 = Versorgungsleitung zugunsten der EnBW in einem Streifen von 7,50 m Breite neben der 20 kV-Leitung der EnBW

Ir5 = Fernmeldeleitungen zugunsten der Deutschen Telekom

Hinweis: Auf den Flächen Ir1, Ir2 und Ir3 sind Pflanzungen mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

- 1.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hechingen und der Öffentlichkeit: Das Leitungsrecht dient dem Einlegen bzw. Errichten, dem Betreiben, der Unterhaltung und der ständigen Zugänglichkeit der Flächen.

#### **1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) 17 BauGB)

Die für die Schaffung geeigneter Gefällesituationen für die Abwasserleitungen und einer für die Gewerbebebauung brauchbaren Geländeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind im ganzen Bebauungsplangeltungsbe-  
reich zulässig.

An die Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen hin muss möglichst flach geneigt, nicht steiler als 1 : 5, angeschlossen werden.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen kann steiler angeschüttet werden, wenn die Böschungsflächen entsprechend dem Pflanzgebot 3 bepflanzt werden.

#### **1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (zuletzt geändert durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

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

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1): Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2): Verwendung von LED-Lampen oder sonstiger Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten.  
Die Beleuchtungskörper sind so anzulegen, dass sie das Licht in das innere der Gewerbefläche und nach unten abstrahlen. Die insektenfreundlichen Leuchtmittel sollten auch bei beleuchteten Werbeflächen eingesetzt werden.

V 3 (Vermeidungsmaßnahme 3): Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) entnommen werden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Entwicklung eines Buntbrachestreifens zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Zweibrüter im räumlichen Zusammenhang.

1.9

**Verbrennungsverbot**

(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig, es sei denn, dass nachgewiesen wird, dass sich die Verunreinigung der Luft gegenüber der Einhaltung des Verbots nicht erhöht.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

1.10

**Pflanzgebote (zuletzt geändert durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

DURCHGRÜNUNG DES ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUMS DURCH PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Zur Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums sind im Bereich der vorgesehenen Stellplätze entlang der Straße „Im Nasswasen“ entsprechend der Planzeichnung heimischen, hoch-stämmigen Laubbäumen der Pflanzliste 1 (Qualität: Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die exakten Standorte der Bäume können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Sollten einzelne, der in diesen Bereich bereits vorhandenen Laubbäume im Zuge der Bauarbeiten erhalten bleiben, kann auf eine Neupflanzung der jeweiligen Gehölze verzichtet werden.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

EINGRÜNUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHE DURCH STRAUCHPFLANZUNGEN  
(Hinweis: nicht relevant für B-Plan "Nasswasen – 3. Änderung)

Zur Eingrünung der Baugrundstücke ist auf mindestens 30 % der Flächen des Pflanzgebots 2, eine gebüschartige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 2 vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Auf vegetationsfreien Bereichen ist eine standortgerechte, gebietsheimische Gras-Kraut-Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „Blumenwiese“, Produktionsraums 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland) in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m<sup>2</sup> auszubringen. Die gehölzfreie Fläche ist durch eine zweimalige Mahd ab Ende Juni und im September sowie unter Verzicht von mineralischen Düngergaben zu bewirtschaften.

Das Mähgut ist abzutransportieren.

### PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) RANDLICHE EINGRÜNUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHE DURCH HECKENBE- PFLANZUNG

(Hinweis: nicht relevant für B-Plan "Nasswasen – 3. Änderung)

Auf der unmittelbar südlich an die Gewerbebaufläche angrenzenden Fläche des Pflanzgebots 3 sind auf ca. 60 % der Pflanzgebotsflächen standortgerechte, heimische Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) und Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzlisten 1 und 2 einer dichten, baumreichen Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die einzelnen Heckenabschnitte sollten eine Länge von mindestens 5 bis 20 m aufweisen.

Die Pflanzung dient vor allem zur Eingrünung der Gewerbebaufläche und Sichtverschattung eines Teils der Gebäudemasse.

Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Auf vegetationsfreien Bereichen ist eine standortgerechte, gebietsheimische Gras-Kraut-Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „Blumenwiese“, Produktionsraums 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland) in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m<sup>2</sup> auszubringen.

Die gehölzfreie Fläche ist durch eine zweimalige Mahd ab Ende Juni und im September sowie unter Verzicht von mineralischen Düngergaben zu bewirtschaften.

Das Mähgut ist abzutransportieren.

Um den Anschluss des südlich verlaufenden Gehwegs mit den nördlich angrenzenden Baugrundstücken zu ermöglichen, darf je Baugrundstück eine ca. 2,5 m breite Gehwegverbindung durch die Pflanzgebotsfläche angelegt werden.

### PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) DURCHGRÜNUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHE DURCH PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> der Gewerbebaufläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### PFLANZLISTEN

Bei sämtlichen Gehölzen ist auf ungeklontes, aus Sämlingen gezogenes Pflanzgut süddeutscher Herkunft zu achten, da andernfalls die Gefahr der Florenerfälschung besteht und ein Verstoß gegen § 29a NatschG vorliegt.

### PFLANZLISTE 1

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
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

### PFLANZLISTE 2

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffelige Weißdorn
Crataegus monogyna	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
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise:

- – Bei Pflanzungen auf Leitungsrechten (Textteil Ziff. 1.6) sind die jeweiligen Beschränkungen zu beachten.
- – Die Textvorschrift Nr. 2.2 (Grundstücksbegrünung) steht in engem Zusammenhang mit den Pflanzgeboten.

1.11 (Hinweis: dieser Pkt. ist in keiner Bebauungsplanfassung enthalten)

**1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten**  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Hinweis

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich, die vom Baulasträger hergestellt werden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden sind.

**1.13 Ausbildung von Stellplätzen, Lagerflächen, Geh- und Fußwegen**  
(§ 9 (1) 20 BauGB und § 73 (1) 5 LBO)

1.13.1 Stellplätze

Nach der LBO erforderliche Stellplätze, ausgenommen Kundenparkplätze von Geschäften, die wassergefährdende Stoffe verkaufen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster.

1.13.2 Lagerflächen

Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wenn von dem zu lagernden Gut keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

1.13.3 Ausbildung von Geh- und Fußwegen

Alle Geh- und Fußwege, sowohl auf öffentlichen als auch privaten Flächen, sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

**1.14 Besondere bauliche Vorkehrungen**  
(§ 9 (5) BauGB)

Südlich der im Bebauungsplan "Nasswasen" eingetragenen Abgrenzungslinie steht,

mit einer mittleren Mächtigkeit von ca. 12 m Posidonienschiefer (Lias Epsilon) an. Es handelt sich um bituminöse Mergelbänke mit einzelnen Kalksandsteinbänken.

Bei Austrocknung nach Überbauung besteht die Gefahr des Auftreibens und einer beträchtlichen Hebung des Gesteins. Außerdem treten häufig betonaggressive Bodenwässer auf.

Bei Vorkommen des Lias Epsilon sind besondere technische Vorkehrungen bei der Gründung, insbesondere während des baubetriebs, erforderlich.

Zur Festlegung etwa erforderlicher Maßnahmen ist im ganzen Baugebiet eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 erforderlich.

(Quelle: Geolog. Karte Tübingen und Umgebung des Geolog. Landesamtes Baden-Württemberg 1:50000, 1973; und Geolog. Karte 1:25000 von Baden-Württemberg Blatt 7619 Hechingen, 1985).

**1.15 Baugrenzen (ergänzt durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

**1.16 Verkehrsflächen (ergänzt durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Erforderliche Kabelverteilerschränke sind auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

**1.17 Beseitigung des Niederschlagwassers (ergänzt durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann über den Entwässerungsgraben entlang der Straße „Im Nasswasen“ eingeleitet und anschließend dem Ettenbach zur Vorflut zugeleitet werden.

Die Einleitungsmenge darf 23,2 l/s\*ha nicht überschreiten.

Die darüber hinaus gehenden Volumina sind auf dem eigenen Grundstück zu retinieren. Die hierfür erforderlichen Wasserrückhaltemaßnahmen müssen im Rahmen der Baugesuche festgelegt werden.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 (1) LBO)

**2.1 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen über 1,5 m<sup>2</sup> sind nur am Ort der Leistung, d. h. an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen (keine Horizontwerbung).

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

Werbeanlagen mit Lauf-Wechsellichtanlagen, die zur B 27 bzw. L 410 gerichtet sind, sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Freistehende Werbetürme sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhe bemisst sich nach der zulässigen Gebäudehöhe.

## **2.2 Grundstücksbegrünung**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind zu begrünen. Auf diesen Anteil sind die Flächenteile mit Pflanzgebot (Nr.1.10) anzurechnen.

Für bis zur Hälfte dieser Begrünungsfläche können auch Stellplätze gern. Textteil Ziff. 1.13.1 angerechnet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angerechnet werden darf hier nur die Fläche, die aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Fugenanteil von Rasenpflaster).

Die Pflanzenauswahl sollte landschaftsgerecht erfolgen, als Orientierungshilfe können die Pflanzlisten (Nr. 1.10) dienen.

## **2.3. Einfriedigungen**

(§74 (1) Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 2,00 m hoch sein und sind dicht einzugrünen.

Allgemein müssen die Zäune aus einem Maschendrahtgeflecht hergestellt sein und in Bodennähe (40 cm) eine Maschenweite von mindestens 10 cm in der Höhe, von 20 cm in der Breite aufweisen, um den notwendigen Bewegungsradius von der Kleintierwelt zu erhalten.

## **2.4. Höhe der Gebäude (zuletzt geändert durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)**

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt entsprechend dem Planeintrag zwischen 8 und 16 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Die EFH darf maximal 1,10 m über der mittleren Geländehöhe liegen.

Die mittlere Geländehöhe ist dem Lageplan des Bebauungsplans zu entnehmen.

In dem Bereich mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16m, dürfen Gebäude eine Gesamthöhe von maximal 518,95 m ü. NN nicht überschreiten.

## **2.5. 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 m<sup>2</sup> und mit mehr als 2,5 m Höhe und ohne Öffnungen sind zu begrünen*



**2.6 Dachform und Dacheindeckung (zuletzt geändert durch B-Plan "Nasswasen – 1. Änderung)**

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

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

**2.7. Dachaufbauten**

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

**2.8 Abmessungen von Gebäuden**

(Längen und Tiefen, § 33 BauNVO)

(Hinweis: entfällt durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)

**2.9 Größere Abstandsflächen**

(§ 74 (1) Nr. 6 LBO)

(Hinweis: entfällt durch B-Plan "Nasswasen – 2. Änderung)

**3. HINWEISE**

**3.2 Denkmalpflege**

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

*Die §§ 20 und 27 DSchG BW sind zu berücksichtigen.*

*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.*

**3.2 Baugrund / Hydrologie**

*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.*

### **3.3 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.*

### **3.4 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  $I_c \geq 1$ ), 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.<sup>1</sup>*

#### 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*

### **3.5 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*

---

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

*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.*

### **3.6 Artenschutz**

*Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind an Glasfassaden und Fensterflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> 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.*

### **3.7 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 "Nasswasen – 3.Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften sind:

BauGB = Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

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 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 .....