

**Landkreis:** Zollernalbkreis

Hechingen, 10.09.2014

**Stadt:** Hechingen



## **Bebauungsplan „Killberg III“**

### Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und Örtliche Bauvorschriften

Zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.09.2014 werden nachfolgende Festsetzungen aufgestellt:

#### **Inhaltsverzeichnis:**

Rechtsgrundlagen

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
4. Garagen und Stellplätze
5. Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### **II. Örtliche Bauvorschriften**

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Stellplätze und Zufahrten
3. Sonstige Festsetzungen
4. Hinweise

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

## BauGB, BauNVO

### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), in der Fassung vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Allgemein** zulässig sind Wohngebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

### 1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Freistehende Nebengebäude in einer Größe bis max. 25 cbm umbauten Raumes sind bei einer Traufhöhe bis höchstens 2,50 m zulässig. Auf jedem Grundstück wird nur eine derartige Nebenanlage zugelassen.

Nebenanlagen sollen auf straßenabgewandten Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und möglichst sichtverdeckt erstellt werden; sie dürfen das Siedlungsbild nicht verunstalten.

Vorgärten sind von Nebenanlagen freizuhalten.

Kleintierhaltung wird in untergeordneten baulichen Anlagen und in geringfügigem Umfang zugelassen, soweit es sich ausschließlich um Hobbytierhaltung oder um Hundehaltung zur Bewachung handelt.

Zwinger oder Zuchtanlagen werden nicht zugelassen.

**Unzulässig** sind oberirdische Flüssiggas- oder Öltanks sowie Windenergieanlagen und Antennenanlagen, welche höher als 3,0 m sind.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von

§ 14 Abs. 2 BauNVO werden nur zugelassen, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Werbeanlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie den Verkehr nach Art und Größe ihrer Ausführung nicht beeinträchtigen.

Lauflicht- und Wechsellichtanlagen, Booster oder Fesselballone werden für Werbemaßnahmen **nicht** zugelassen.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>2.1 Zahl der Vollgeschosse<br/>Geschossflächenzahl (GFZ)</b><br/>§ 20 BauNVO</p> | <p>Siehe Eintragung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 16.09.2014</p>  |
| <p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/>§ 19 BauNVO</p>                                   | <p>Siehe Eintragung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 16.09.2014.</p>   |
| <p><b>2.2 Höhe der baulichen Anlagen</b><br/>§ 18 BauNVO</p>                           | <p>Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die EFH bestimmt (siehe Planeintrag). Diese kann um +/- 0,50 m abweichen.</p> |

Traufhöhe: 5,00 m.

**Die Traufhöhe** wird gemessen am tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Der Messpunkt wird auf die Außenwände bezogen, die mindestens 50 % der Gebäudelänge betragen.

Gleichzeitig wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine Firsthöhe begrenzt. Diese wird auf max. 7,50 m festgesetzt.

Die Messung der Höhenvorgabe erfolgt wie bei der Traufhöhe (siehe zeichnerische Darstellung als Anhang zum Textteil).

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Bauweise**  
§ 22 Abs. 2 BauNVO
- Es wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser ausgewiesen.
- Für die Garagen gilt ausnahmsweise die abweichende Bauweise.
- Grenzgaragen:
- Wandhöhe  $h = 3,00$  m ab Straßenoberkante gemessen.
- Die Wandfläche mit 25 qm ist ebenfalls ab dem Horizont Oberkante Straße zu rechnen.  
Die Länge mit 9,00 m muss eingehalten werden.
- 3.2 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 23 Abs. 3 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.
- Winkelbauten werden zugelassen, wenn die Hauptfirstrichtung nach Plan überwiegt.
- Für eine Optimierung der Dachflächen zur Gewinnung von regenerativer Energien (Photovoltaik, Solartherme) werden Abweichungen zugelassen.
- 4 STELLPLÄTZE**  
§ 12 BauNVO
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze**  
§ 12 BauNVO
- Garagen und überdachte Stellplätze sind an das Hauptgebäude anzubauen oder anzubinden.
- Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur als Doppelgaragen oder zwei überdachte Stellplätze zulässig.
- Garagen, die rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zwischen Straßenbe-

grenzungslinie und Garagentor einhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die im Bebauungsplan dargestellten Garagenstandorte

- außerhalb des Baufeldes (Baugrenze) sind verbindlich.
- innerhalb des Baufeldes sind nicht verbindlich.

Stellplätze sind im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

## **5 VERKEHRSFLÄCHEN , VERSORGUNGSFLÄCHEN, FLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

§ 9 Abs. 1, Nr. 10-14, 21 BauGB

### **5.1 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten Fahrbahnen mit/ohne Sicherheitsschrammbord, Gehwege, Fußgängerwege und Verkehrsgrünflächen.

### **5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

Das gleiche gilt für Hinterbeton der Randbefestigungen entlang der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB

### **6.1 Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs. 1a BauGB

Siehe Umweltbericht.

### **6.2 Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

**Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Allgemeines Pflanzgebot Hausgärten:**

Je Baugrundstück ist die jeweils entsprechend der Plandarstellung festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.

Dazu sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind der Plandarstellung zu entnehmen (von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen Gründen erforderlich ist).

Grundsätzlich sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan dargestellten Bäume können hierauf angerechnet werden.

**Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.**

**Pflanzenlisten für Pflanzgebote****Pflanzliste 1 Obstbäume:****Äpfel in den Sorten:**

Bohnapfel  
 Brettacher  
 Gelbmöstle  
 Grahams Jubiläumsapfel  
 Gewürzluiken  
 Oberösterreichischer  
 Hauxapfel  
 Jakob Fischer  
 Kaiser Wilhelm  
 Krügers Dickstiel  
 Schöner aus Nordhausen  
 Schöner von Herrenhut  
 Sonnenwirtsapfel  
 Rote Sternrenette

Roter Bellefleur  
 Welschisner  
 Wiltshire

Winterrambour

**Birnen in den Sorten:**

Fässlesbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Kirchensaller Mostbirne

**6.3 Bodenverwendung**

Zur Minimierung und gleichzeitig zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass der gesamte auf den privaten Grundstücken durch Aushub anfallende Oberboden auf den Grundstücken wieder zu verwenden ist.

**6.4 Beleuchtungsanlagen**

Verwendung von LED-Leuchten.

Durch die Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist.

Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden.

Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

**6.5 Hinweis § 20 DSchG**

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.

## II. Örtliche Bauvorschriften

LBO

### 1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 LBO

- 6.6 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze** Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind **unzulässig**.
- 6.7 Dächer, Dachform- und Dachneigung** Siehe Eintragung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 10.09.2014.  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Als Satteldach sind zulässig:**
- Dächer mit Mittelfirst. Dachneigung lt. Planeintrag.
  - Dächer mit in der Höhe versetztem First. Die Dachneigung, lt. Planeintrag, mit 25° - 35°.
- Der versetzte First (Höhe zwischen unterer Dachfläche und oberer Dachfläche) darf max. 1,00 m betragen.
- Dächer mit asymmetrischem First sind unzulässig.
- Als Walmdach sind zulässig:**
- Dächer mit Mittelfirst. Dachneigung lt. Planeintrag.
- 6.8 Dacheindeckung** Für Hauptgebäude werden Ziegel- und Betondachsteine in den Farben rot, braun sowie anthrazit zugelassen.  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Dachbegrünungen werden zugelassen.
- Nicht reflektierende Metalldeckungen in den Farben rot oder braun werden zugelassen.
- Solar und Photovoltaikanlagen werden auf den Dächern der Hauptgebäude allgemein – auf sonstigen Dächern ausnahmsweise – zugelassen.
- 6.9 Dachaufbauten** Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Auf einer Dachflächenseite dürfen nur gleichartige Gaupenformen errichtet werden.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m und zwischen den Gaupen sind Mindestabstände von 1,50 m einzuhalten.

Länge oder Breite einzelner Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sollen in Material und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden.

## 7 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 7.1 Oberflächenbefestigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Bodenversiegelungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien, wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundener Decke herzustellen.

### 7.2 Zahl der Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze richtet sich nach den besonderen baurechtlichen Vorschriften (VwV Stellplätze).

Für **Wohnungen** wird die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO erhöht:

Je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Bei Wohneinheiten unter 60 qm ist ein Stellplatz nachzuweisen.

## 8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 8.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Die Ausführung soll möglichst einheitlich gestaltet sein.

Zulässige Materialien:

- Flussbausteine mit entsprechender Begrünung.
- Massivbauweise, Betonstützmauer als Fertigteile oder örtlich hergestellt, mit entsprechender Eingrünung.

Höhere Einfriedigungen sind nur unter horizontalem Versatz hangseitig nicht unter 1,00 m zulässig.

## 8.2 Freileitungen

Sämtliche Leitungen der Stromversorgung und der Telekommunikation sind unterirdisch auszubauen.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

## 8.3 Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen für eine breitflächige und gleichmäßige Verteilung des Bauaushubes oder für Sockelanfüllungen werden zugelassen. Solche Auffüllungen sind dem vorhandenen Gelände und den Nachbargrundstücken anzupassen.

Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschossgaragen mit abfallender Rampe sind **unzulässig**.

## 9 HINWEISE

### 9.1 Grundstückszuschnitte, Gebäudestandorte

In der Planzeichnung (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes) sind folgende Elemente nicht verbindlich:

- Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke.
- Umriss der vorgeschlagenen Gebäude und Garagen.
- Geplante Grundstücksgrenzen.

### 9.2 Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu verteilen; überschüssiges Material ist auf die zuständige Erddeponie zu entsorgen.

Mutterboden ist getrennt von unbelebtem Boden zu lagern, zu erhalten und auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

### 9.3 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Zollernalbkreis als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist nur kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

### 9.4 Eigentümerpflichten

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sowie Verteilerkästen und sonstige Anlagen und Einrichtungen für Fernmelde- und Stromversorgung hinter der Gehweg- bzw. Straßenbegrenzungslinie sind nach § 126 Abs. 1 BauGB in einem Geländestreifen von 0,50 m bei Bedarf auf privaten Grundstücken zu dulden.

#### Aufgestellt:

Im Auftrag der Stadt Hechingen

Balingen-Ostdorf, 10.09.2014 Ma/Ri

Hechingen,

MAUTHE INGENIEURE  
72336 BALINGEN-OSTDORF

-----  
Dorothea Bachmann  
Bürgermeisterin