



**Stadt Hechingen  
Zollernalbkreis**

**Bebauungsplan  
„Seewiesen II“**

**Regelverfahren**

in Hechingen – Sickingen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 17.05.2022 [mit Ergänzung Fassadenbegrünung gem. BA-Empfehlung 06.07.2022](#)

*Entwurf*

Änderungen zur Fassung vom 15.06.2020 sind grau hinterlegt.



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), **zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)**
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)**

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung **vom 17.05.2022** wird folgendes festgesetzt:

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 2.1. Gewerbegebiet – GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

---

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

Die EFH wird im Zeichnerischen Teil über NN plus/minus 1,50 m festgesetzt.

#### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

---

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

---

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig. **Begrünungen jeder Art dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.**

### **7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

**Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.**

**Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.**

## **9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach vorheriger Reinigung (bei belastenden Oberflächen) auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Zulaufgraben zum Butzensee abzugeben. Im Zuge der Baugenehmigung ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, hierbei sind folgende Kennwerte zu beachten:

- Erstverwurf 3-5 l/m<sup>2</sup>Au (Liter pro Quadratmeter undurchlässig befestigte Fläche)
- Rückhaltung 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>Au (Kubikmeter pro 100 Quadratmeter undurchlässig befestigte Fläche)
- Drosselabfluss 0,2 l/(s\*100 m<sup>2</sup>Au) (Liter pro Sekunde und 100 Quadratmeter undurchlässig befestigte Fläche).

## **10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

## **11. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

## **12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **12.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

- Pflanzung von Gebüsch an feuchten Standorten längs des Krebsbaches im Bereich der privaten Grünfläche auf einer Fläche von 191 m<sup>2</sup>.
- Entwicklung einer Hochstaudenflur längs der Entwässerungsmulde im Bereich der privaten Grünfläche in einem Umfang von 100 m<sup>2</sup>.

### **12.2. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über externe Ausgleichsmaßnahmen**

Es werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

- Entwicklung einer Magerwiese und Anlage eines Streuobstbestandes auf Flst. Nr. 640 und 641 in Hechingen-Sickingen auf einer Fläche von 6.300 m<sup>2</sup>.
- Pflanzung standortheimischer Strauch- und Baumarten im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang des geschützten Feldgehölz längs des Krebsbaches auf einer Fläche von 135 m<sup>2</sup>.

### **12.3. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über den Ankauf von Ökopunkten**

96.026 Ökopunkte werden über den Ankauf von entsprechenden Ökopunkten dem Eingriff als Ausgleich zugeordnet.

*Der Ankauf von 96.026 Ökopunkten wird im weiteren Verfahren konkretisiert und zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.*

#### **12.4. Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen gesamt**

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

#### **12.5. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Zudem ist der Bestand des südlich gelegenen Bachgehölzes über eine Pflanzbindung zu sichern und ein ausreichend großer Gewässerrandstreifen einzuhalten.
- ~~Der überplante Teil des Offenlandbiotops ist flächengleich und qualitativ vergleichbar auszugleichen.~~
- Zum Schutz der Gewässerfauna sind die Vorschriften in der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten sowie alle Maßnahmen am Gewässer mit der zuständigen Fischereibehörde abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Störungen lokaler Fledermausvorkommen sind helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind abzuschirmen und die Abstrahlung nach unten bzw. in die von der angrenzenden freien Landschaft abgewandten Seite zu richten.
- Während der Bauphase ist das Baufeld mit einem stabilen Bauzaun gegen das angrenzende Biotop abzugrenzen, damit keine baubedingten Beeinträchtigungen durch Befahrung oder Ablagerung von Materialien erfolgen.
- Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu erhalten. Dachbegrünungen in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikerelementen sind zulässig.
- Geschlossene Wandflächen über 100 m<sup>2</sup> und mit mehr als 2,5m Höhe sind zu begrünen.

#### **13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

#### **14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

---

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Jurensismergel-, der Posidonienschiefer- und der Opalinuston-Formation.

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

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

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

### 4. Grundwasserschutz

---

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

---

## 5. Beseitigung von Niederschlagswasser

---

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

---

## 6. Dränung

---

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Zollernalbkreis als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

---

## 7. Denkmalschutz

---

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

---

## 8. Vermessungs- und Grenzzeichen

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

---

## 9. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

---

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern

und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder**

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf ihren Grundstück zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt.

## **11. Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **12. Einteilung der Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## **13. Biotop und Gewässerfauna**

Der überplante Teil des Biotops (Nasswiese und Bachgehölz) ist flächengleich und qualitativ vergleichbar auszugleichen.

Zum Schutz der Gewässerfauna sind die Vorschriften in der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten sowie alle Maßnahmen am Gewässer mit der zuständigen Fischereibehörde abzustimmen.

## **14. Vorhandene Anlagen Netze BW**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit 20-kV-Kabel, 0,4-kV-Kabel und Freileitungen sowie ein Strommast der Netze BW GmbH.

Aus Sicherheitsgründen sollen Bauherren rechtzeitig vor Beginn von Tiefbauarbeiten aktuelle Kabellagepläne bei der Netze BW einholen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden. Die Kontaktdaten der Planauskunft der Netze BW GmbH hierzu lauten:

- Telefon: 07351 53-2230

- Telefax: 07351 53-2135

- E-Mail: [Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de)

Die Kabel und Freileitungen müssen gegebenenfalls in ihrem Verlauf angepasst werden. Bauherren werden gebeten, sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzuspre-

chen. Dieses ist erreichbar unter der Telefon-Nr.: 07461/709-601 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de

Der notwendige Sicherheitsabstand von 1 m zur Freileitung ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen.

Die Versorgungsanlagen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden. Bei geplanten Baumstandorten sind die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW 125 Abs. 6.1 einzuhalten. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Betriebssicherheit, die Überwachung und Reparatur sowie die spätere Erneuerung der Leitungen dürfen durch Bäume nicht gefährdet werden. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des zu erwartenden Anstiegs des Leistungsbedarfs des Industriebetriebs könnte eine neue Trafostation zur elektrischen Versorgung erforderlich werden. Im Falle der Notwendigkeit einer neuen Trafostation wäre ein Stationsplatz in unmittelbarer Nähe oder auf dem zu bebauenden Grundstück erforderlich. Weitere Verstärkungsmaßnahmen im 20-kV-Kabelnetz der Netze BW sind nicht auszuschließen. Daher werden Bauherren gebeten, sobald wie möglich und bekannt, eine Anfrage mit den erforderlichen Unterlagen an den Anschlussservice unter der E-Mailadresse Anschlussservice-HEB@netze-bw.de für den Neuanschluss einzureichen um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

## **15. Vogelfreundliche Bauweise**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Auch kleine Glasflächen oder Fenster können insbesondere durch Spiegelungen natürlicher Grünstrukturen eine Gefahr für Vögel darstellen. Neubauten sollten möglichst vogelfreundlich geplant werden. Bezüglich des mit dem Bauvorhaben verbundenen Kollisionsrisikos und möglicher Gegenmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen und auf die entsprechenden Publikationen „Vogelschlag an Glas“ des BUND und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

## **16. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen**

### **Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (BW)**

Das Klimaschutzgesetz BW sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden (ab 1. Januar 2022)
- beim Neubau von Wohngebäuden (ab 1. Mai 2022)
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes (ab 1. Januar 2023)
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen (ab 1. Januar 2022)

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen

der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

### **Dachbegrünung und Photovoltaik**

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

### **17. Pflanzliste Biotopausgleich**

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

- *Sambucus nigra* / Schwarzer Holunder
- *Corylus avellana* / Gewöhnliche Hasel
- *Salix cinerea* / Grau-Weide
- *Salix purpurea* / Purpur-Weide
- *Salix viminalis* / Korb-Weide
- *Frangula alnus* / Faulbaum

Qualität: Heister ab 5cm Umfang 125-150

- *Alnus glutinosa* / Schwarz-Erle
- *Salix caprea* / Sal-Weide
- *Prunus padus* / Gewöhnliche Traubenkirsche

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 17.05.2022 mit Ergänzung Fassadenbegrünung gem. BA-Empfehlung 06.07.2022

### **Bearbeiter:**

Axel Philipp



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Hechingen, den .....

.....  
Philipp Hahn (Bürgermeister)