Stadt Hechingen
Stadtteil Bechtoldsweiler
Zollernalbkreis

Textteile und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spielweg“

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke 1
2. Rechtsgrundlagen 2
3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO 2
4. Füllschema der Nutungsschablone 7
5. Hinweise 7
6. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW 8
Begründung 9
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Anhang

Fassung: 21. September 2015

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 09.02.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 17.02.2012
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 17.02.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 27.02.2012	bis 27.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 27.02.2012	bis 27.03.2012
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 14.03.2013
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 14.03.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 22.03.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 02.04.2013	bis 02.05.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 02.04.2013	bis 02.05.2013
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 18.06.2015
Billigung des Bebauungsplanänderungsentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.06.2015
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 03.07.2015
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom13.07.2015	bis 13.08.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom13.07.2015	bis 13.08.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Hechingen, den

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs.2 BauGB)	am
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

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 19 und 22 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,50 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) und der Unterkante der Dachrinne.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,30 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehauptrichtungen bzw. die Hauptfirstrichtungen ergeben sich, soweit vorgegeben, aus dem Planeinschrieb.

5. Baugrenzen (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

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

6. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Sie können in das Wohngebäude eingebaut, mit gemeinsamer Dachfläche angebaut oder freistehend als Doppelgarage errichten werden.
Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.
Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.
Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind möglichst mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden.
In Fällen zusammengebauter Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind auf Baugrundstücken, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Pro Baugrundstück ist maximal eine überdachte Nebenanlage mit maximal 40 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m erlaubt.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Aufgrund des im Plan dargestellten Zu- und Abfahrtsverbotes ist eine Erschließung des Flurstückes 195/2 über die Verkehrsflächen bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Konstruktive Maßnahmen, z. b. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmasten, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

9. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Alternativ hierzu kann das unverschmutzte Oberflächenwasser auch auf dem eigenen Grundstück dezentral durch Versickerung beseitigt werden. In diesem Fall muss der Grundstückseigentümer eine Eignung des Bodens hierfür zwingend nachweisen.
Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist vom Eigentümer so zu besorgen, dass anderen Anliegern kein Schaden entsteht bzw. Dritte nicht negativ beeinflusst werden.
Der Rückhalteraum der Retentionszisternen ist mit mindestens 4 m³ zu bemessen.
Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauBG)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.
Auf den privaten Grünflächen ist, gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

11. Aufschüttungen (§ 9 (1) Ziff. 17 BauBG)

Aufschüttungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Den Bezugspunkt bildet das Ausgangsgelände.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Beginn 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 sind der Pflanzartenliste zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Einzelbaumpflanzung

Im Bereich der Verkehrsfläche sind vier heimische, großkronige Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3x verpflanzt mit Ballen) der nachfolgenden Pflanzenliste vorgesehen. Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann bis zu maximal 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Großkronige Laubbäume	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der folgenden Pflanzenlisten (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste: Solitärbäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste: Obstbäume

Apfel: in den Sorten	Birnen: in den Sorten	Steinobst: in den Sorten
Brettacher	Fäßlesbirne	Wangenheims Frühzwetschge
Jakob Fischer	Nägeles Birne	Dt. Hauszwetschge
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne	Unterländer
Krügers Dickstiel		Dollesseppler
Schöner aus Nordhausen		
Sonnenwirtsapfel		
Winterrambour		

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen (aus: Empfehlenswerte Obstsorten für den Zollernalbkreis, Landratsamt Zollernalbkreis).

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Die mit PFG 3 gekennzeichneten privaten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mindestens 2 m zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)

Erhalt bestehender Gehölze

Die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Gehölze sind aus Gründen des Stadtbildes und des Naturschutzes zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
Bei den Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Sollten durch die Bauarbeiten Gehölz geschädigt werden, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

4. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
---	Bauweise

Traufhöhe/Firsthöhe
Dachform und Dachneigung

5. Hinweise

1. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes wird das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Freiburg, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§20 DSchG).

3. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises unverzüglich zu verständigen.

4. Immissionsschutz

Aufgrund des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes können im geplanten Wohngebiet Immissionen aller Arten auftreten.

6. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

1.1 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36°- 48° zulässig. Für Garagen sind alle Dachformen zugelassen.

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei zur Dacheindeckung ist nicht zugelassen.

Für Garagendächer gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften. Zusätzlich ist für Flachdächer von Garagen eine Dachbegrünung gewünscht; Kieseindeckungen und beschichtete Metalleindeckungen sind auch zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind unzulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben. Die Höhe der Einfriedung darf entlang des öffentlichen Straßenraumes, bis zu einem Abstand von 2,0 m, maximal 80 cm hoch sein.
Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

3.2 Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

4. Anlagen für regenerative Energien

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Hechingen, den

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin

Stadt Hechingen
Stadtteil Bechtoldsweiler
Zollernalbkreis

Textteile und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spielweg“

Begründung

Fassung: 21. September 2015

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

Räumlicher Geltungsbereich

Im Innenbereich des Stadtteiles Bechtoldsweiler umfasst das Plangebiet die Flurstücks-Nrn. 522/1, 522, 522/3, 522/ 2, 523/1, 523, 524, 525, 195/1, 526, 527 (alle Gemarkung Bechtoldsweiler).

Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.
Der unbebaute Innenbereich im Quartier Röte / Spielweg in Bechtoldsweiler mit einer Fläche von etwa 0,65 ha soll auf Wunsch des Ortschaftsrates einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ziel der Konzeption ist es, durch ein Angebot kleiner Grundstücksgrößen (350 - 480 qm) insbesondere jungen Familien eine Heimat zu bieten. Hierbei soll die Bebauung mit Einfamilienhäusern als auch Doppelhäusern möglich sein.
Durch die Ausweisung von Bauplätzen im Innenbereich werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert. Dieser reduzierte Flächenbedarf im Außenbereich wird vom Gemeinderat für die Wohnqualität in ganz Bechtoldsweiler als wichtiger erachtet, als die sehr geringe Zunahme des Verkehrs in der Rötestraße und den angrenzenden Straßen. Diese Zunahme wird als zumutbar betrachtet. Zudem wird der Ortskern durch die Ansiedlung von neuen Familien gestärkt.

Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich Wohnbebauung aus. Für das Plangebiet bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb.

Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen.
Das Wohngebiet kann über das bestehende Straßennetz zugefahren werden.
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes „Spielweg“ wurden von Bürgern aus Bechtoldsweiler Bedenken zur Erschließung des Wohngebietes vorgetragen. Dieser Bebauungsplanentwurf (Stand: 19.02.2013) sah eine innere Erschließung des Wohngebietes vom Spielweg vor. Eine Erschließung über die breitere Haupterschließungsstraße Röte, die zudem einen durchgehenden Gehweg aufweist, war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich, da das hierfür notwenige Flurstück nicht zur Verfügung stand. Nach intensiven Bemühungen der Ortschaftsverwaltung konnte im Rahmen einer Flurstücksverhandlung, das notwendige Flurstück erworben werden.
Aus diesem Grund ist im vorliegenden Erschließungskonzept die Herstellung einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Rötestraße vorgesehen, so dass die oben dargestellten Vorteile realisiert werden können.

Umweltauswirkungen

Da der vorliegende Bebauungsplan der innerörtlichen Verdichtung dient und somit der Flächenverbrauch im Außenbereich vermindert wird, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Zollernalb auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erarbeitet und ist als Anhang Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen

Vogelarten durch die Realisierung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die Kontrolle der Umsetzung der vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen hat bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern geschaffen werden.
Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse etc. orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen. Dadurch soll ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden.
Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.
Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen und Nachbargrundstücken gewährleistet werden.
Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und sollen zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.
Die Verbreiterung des Weges um 0,5 m auf Flurstück 526 (westlich angrenzend zu Flurstück 526/1) im Nordosten des Plangebietes dient der Verbesserung der Erschließung der privaten Grünflächen (Flurstücke 526, 527). Um einen ausreichenden Abstand der Stichstraße zum bereits bebauten Flurstück 195/2 zu gewährleisten, ist die Anlage einer 2m breiten öffentlichen Grünfläche notwendig. Da für den Eigentümer des Flurstückes 195/2 keine Erschließungsbeiträge vorgesehen sind, ist eine Erschließung des Flurstückes 195/2 über die Verkehrsflächen bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Dies ist über das im Plan dargestellte Zu- und Abfahrtsverbotes geregelt.
Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünfläche ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig. Hieraus begründet sich auch die maximal zulässige Aufschüttung von 0,50 m.
Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegen gewirkt werden.
Konstruktiven Maßnahmen und Einrichtungen auf Privatgrund sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig.
Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Eine getrennte Entsorgung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist auf Grund der geringen Grundstücksgrößen und der großen Entfernung zur nächstgelegenen Vorflut nicht möglich. Deshalb ist von den Grundstückseigentümern das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen in Retentionszisternen zu sammeln bzw. alternativ hierzu auf dem eigenen Grundstück dezentral zu versickern. Die Größe des Rückhalteraumes der Retentionszisternen mit 4 m³ leitet sich aus der Bemessungsgrundlage des Bebauungsplanes „Kirchweg III“, ebenfalls im Stadtteil Bechtoldsweiler gelegen, ab.
Die Pflanzgebote und -bindungen dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Sie wirken sich positiv auf das Stadtbild sowie das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Vorschriften der Dachformen und Dachneigung orientieren sich an den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne „Röthe“ und „Im Oberdorf“ bzw. der angrenzenden Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht ist gewünscht, dass die Gebäude zusammen mit der

umgebenden Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten, weshalb die Dachgestaltung und Firstausrichtungen festgesetzt werden. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden entsprechende Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.
Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.
Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Durch die Zulassung von photovoltaischer und thermischer Solarnutzung sollen die Möglichkeit der Nutzung von regenerativer Energie geschaffen werden.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereiches	6499
darin enthalten:	
Wohnbaufläche	*4065*
Öffentliche Grünflächen	*44*
Private Grünflächen	*1903*
Verkehrsflächen	*487*

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Hechingen, den

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin