



Stadt Hechingen
Stadtteil Boll
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Rosenäcker“

Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	1
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	2
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	6
5	Hinweise	7
6	Pflanzlisten	8
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO	11
8	Begründung Teil A allgemein.....	12
	Begründung Teil B Umweltbericht	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	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 20.06.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 28.06.2013
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 28.06.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 08.07.2013	bis 08.08.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 08.07.2013	bis 08.08.2013
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 25.09.2014
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.09.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 02.10.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 13.10.2014	bis 13.11.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 13.10.2014	bis 13.11.2014
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)	vom 13.07.2015	bis 13.08.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 13.07.2015	bis 13.08.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt 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 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a 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 0,5 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.
Sie bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

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

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 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.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. 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.

Bei Parallelstellung ist die der Straße zugewandten Seite zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

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.

In Fällen zusammengebaute Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.

6. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m erlaubt.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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.

8. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Der Rückhalteraum der Zisternen ist mit mindestens 4 m³ zu bemessen.

Hinweis: Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

10. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen. Die privaten Grünflächen dürfen, ausgenommen Hochbauten jeglicher Art, überbaut werden. Dabei müssen jedoch die Pflanzgebote sowie die örtlichen Bauvorschriften beachtet werden.

11. Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Für den zur Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers vorgesehenen Regenwasserkanal besteht entsprechend den Planeintragungen ein Leitungsrecht.

12. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25 a 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 im Anhang zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte des PFG 3 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Eingrünung Kontaktbereich zwischen Straßen und Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mind. 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Einfriedungen sind im Kontaktbereich zur Straße bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Einzelbaumpflanzungen

In den Bereichen der nördlichen Grenze des Gebietes und angrenzend an die Eingrünung des Kontaktbereiches zwischen Gehweg und Grundstücksflächen sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Standorte für die Pflanzungen ergeben sich aus der Darstellung der Planzeichnung. Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße um bis zu 5m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

Private Ortsrandeingrünung

Zur Gestaltung des Ortsrandes ist die mit PFG 4 gekennzeichnete private Fläche als strukturreicher naturnaher Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind flächig (mindestens 3 reihig) gebietsheimische standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste 3 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt im Abstand von 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-----
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe
Dachneigung

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden 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.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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. § 20 DSchG ist zu berücksichtigen.

4. Altstandort

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

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Solitär bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn

Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum



Stadt Hechingen
Stadtteil Boll
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Rosenäcker“

Textteile und örtliche Bauvorschriften

Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 21. September 2015

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

1.1 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Für Garagen sind alle Dachformen zugelassen.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei 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 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind unzulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, dabei müssen jedoch die in den planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Pflanzgebote beachtet werden.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang des öffentlichen Straßenraumes maximal 80 cm hoch sein.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

3.2 KFZ Stellflächen

KFZ Stellflächen auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breulfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin



Stadt Hechingen
Stadtteil Boll
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Rosenäcker“

8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 21. September 2015

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 540 m ü. N.N. im Norden des Stadtteiles Boll. Südlich grenzt die Walchenstraße an, westlich und nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Ca. 200 m nordöstlich fließt der Reichenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes grenzen ein Weg und der Zellerbach an, der Weg führt zur Kläranlage, die in knapp 200 m Entfernung liegt.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 0,73 ha und umfasst die Flurstücke 1487/2, 1488, 1489, 1490 und 1491.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Hechingen will zur Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Hechingen-Boll den Bebauungsplan Wohngebiet „Rosenäcker“ aufstellen, um der Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung mit 2 kurzen Stichstraßen vor. Die Bebauung soll maßgeblich im Stile der südlichen Bestandsbebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Insgesamt sind 10 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 540 m² - 791 m² vorgesehen.

Durch die geplante Erweiterung kann eine sinnvolle Arrondierung der randlichen Ortslage entlang der Walchenstraße erfolgen.

Übergeordnete Planungen

Der Vorhabensbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb.

Erschließung

Das Wohngebiet kann von der bereits bestehenden und unmittelbar angrenzenden Walchenstraße erschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Wohngebietes ist die Herstellung von zwei Stichstraßen mit jeweils einer Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Das anfallende Regenwasser von den Verkehrsflächen wird aus topographischen Gründen ebenfalls in den bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der Walchenstraße eingeleitet. Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen gesammelt. Das Übereich wird über einen Regenwasserkanal verzögert dem Vorfluter (Zellerbach) zugeführt.

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 Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebietes. Dies ist unter „Ziele und Zwecke der Planung“ (S.13) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen etc. orientieren sich an dem benachbarten Bebauungsplan. 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.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen soll verhindert werden, dass im Kontaktbereich zur Straße auf einer Breite von etwa 4m Hochbauten, wie z.B. Carports errichtet werden können.

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 regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünfläche ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen auf den Grundstücken gesammelt. Das Übereich wird über einen Regenwasserkanal verzögert dem Vorfluter zugeführt. Der Regenwasserkanal soll im Bereich der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sowie teilweise auf den geplanten Grundstücksgrenzen verlaufen. Hierfür ist das im Lageplan dargestellte Leitungsrecht notwendig. Das anfallende Regenwasser von den Verkehrsflächen wird aus topographischen Gründen in den bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der Walchenstraße eingeleitet.

Der bestehende Strommasten an dem eine 20 kV-Leitung der EnBW von Osten her kommend in ein Erdkabel übergeht soll abgebaut und unterirdisch, entlang der Walchenstraße, verlegt werden. Das 20 kV-Kabel wird ebenfalls entsprechend verlegt. Die Pflanzgebote und -bindungen dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

Die Vorschriften der Dachformen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Schwarzenbach/Steinäcker“ in dem Sattel- und Walmdächer zugelassen werden. Zusätzlich sollen auch Pultdächer zugelassen werden. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes gewährleistet und andererseits durch die Zulassung von Pultdächern den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen 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 Einbruchschutz, 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.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	7426
darin enthalten:	
<i>Wohngebietsfläche</i>	4632
<i>Verkehrsflächen</i>	496
<i>Grünflächen</i>	602
<i>Flächen für Pflanzgebote</i>	1570

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin