



Stadt Hechingen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nasswasen“, 2. Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	6
5	Hinweise .....	6

Fassung: 26. September 2018

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 21.07.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 29.07.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 29.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 08.08.2016	bis 09.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 03.08.2016	bis 09.09.2016
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 19.06.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 19.06.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 27.07.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 06.08.2018	bis 07.09.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 23.07.2018	bis 07.09.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 04.10.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 04.10.2018

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

---

Philipp Hahn  
Bürgermeister

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

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Hechingen, den

---

Philipp Hahn  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

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

*Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.*

### 1.2 Bauweise § 9 Abs.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

### 1.6 Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung (Nr. 1.6.1) des Leitungsrechts für die ehemalige 20 kV Freileitung entfällt.

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.

### 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 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 artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

**CEF 1** (CEF Maßnahme 1)

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

#### 1.10 Pflanzgebote § 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, hochstämmigen 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**

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 HECKENBEPFLANZUNG**

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 zur Anlage 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.

#### 1.15 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.

#### 1.16 Verkehrsflächen § 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 § 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 Wasserrückhaltmaßnahmen müssen im Rahmen der Baugesuche festgelegt werden.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

## 5 Hinweise

### 1. 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.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn  
Bürgermeister