



Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Klostersteige“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	6
5	Hinweise	7
6	Pflanzlisten	9

Fassung: 21. Januar 2019

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 08.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 16.11.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 08.11.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 16.11.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 23.11.2018	bis 27.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 16.11.2018	bis 27.12.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 21.02.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 21.02.2019

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

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

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. 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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossfußboden darf maximal um 0,30 m von der im zeichnerischen Teil festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH 519.20 – Höhe ü. NN) abweichen.

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. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Fristichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können in das Wohngebäude eingebaut werden.

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

Auf dem Wohnbaugrundstück ist, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, maximal eine überdachte Nebenanlage mit maximal 25 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Im Baufenster sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten.

10. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

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

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nicht zulässig.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist in Zisternen zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist mit mindestens 2,3 m³ zu bemessen. Das Überreich kann dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung 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 in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 m² 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), drei Sträucher **der Pflanzliste 2** (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm **der Pflanzliste 3** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 2,5 m Breite entlang der Verkehrsfläche und auf mindestens 50 % der Grundstückslänge zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Wohngebietes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume **der Pflanzliste 1** (Qualität: StU.: 16 - 18, 3 x verpflanzt mit Ballen), Sträucher **der Pflanzliste 2** (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme **der Pflanzliste 3** (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese mit Obstbäumen und Erhalt des bestehenden Naturdenkmals

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 4 ausgewiesene Fläche ist als Vegetationsfläche und Fläche für Erholung ordnungsgemäß zu pflegen. Das Naturdenkmal an diesem Standort ist dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche soll zweimalig jährlich ab dem 1. Juli gemäht werden.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Fläche für Kleingärten

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 5 ausgewiesene Fläche dient der kleingärtnerischen Nutzung und ist ordnungsgemäß zu pflegen. Je Parzelle ist maximal eine Gartenhütte mit einem Volumen von maximal 24 m³ zulässig.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumbestände dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Pflanzbindung 2 (PFB 2)

Gehölzbestand im Klingenbereich

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 2 ausgewiesene Fläche ist in ihrem natürlichen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung, Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten	zulässige max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

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, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer- und der Amaltheenton-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 ingenieurbologische 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, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Planbereich können Auffüllungen aus früherer Siedlungstätigkeit sowie aus Abfallablagerungen auftreten. Aushubmassen sind sachgerecht zu verwerten oder der Entsorgung zuzuführen.

4. 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 benachrichti-

gen. 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 BW (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

6. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbeitrag mit angefügter saP beschrieben sind.

Fledermäuse

- **V1** (Vermeidungsmaßnahme 1): 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. Der vorhandene Baum mit Höhlungen ist aufgrund seines geringen Durchmessers nicht zur Überwinterung von Fledermäusen geeignet.

Vögel

- **V2** (Vermeidungsmaßnahme 2): 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.
- **V3** (Vermeidungsmaßnahme 3): Erhalt des bestehenden alten Baumbestandes im Norden des Flurstücks (Pflanzbindung 1 gemäß Bebauungsplan).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<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

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

<i>Artname</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume	Brettacher	Hochstamm
in den Sorten, z.B.	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	
	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume	Fäßlesbirne	Hochstamm
in den Sorten, z.B.	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst	Wangenheims	Hochstamm
in den Sorten, z.B.	Frühzwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Philipp Hahn
Bürgermeister