



Stadt Hechingen
Stadtteil Stein
Zollernalbkreis

Begründung zum

Bebauungsplan Wohngebiet „Furth“

Fassung: 11. Juni 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	3
1.2	Ausgangssituation	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	4
2	Erschließung.....	6
2.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.2	Energieversorgung	6
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	6
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	6
3.2	Bauleitplanung	7
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	10
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	11
7	Flächenbilanz	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet.....	4
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot).....	5
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich.....	7
Abbildung 5: Übersichtsplang Geltungsbereich und Grünzäsur, unmaßstäblich.....	7
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	8
Abbildung 7: Übersichtsplang zur Grenze im FNP, unmaßstäblich.....	8

TEIL B

Umweltbericht	Anhang
Natura 2000-Vorprüfung.....	Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang
Entwässerungskonzept	Anhang

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Hechingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Furth“ der anhaltend starken Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Folglich sollen am nordöstlichen Stadtrand der Gemarkung Stein insgesamt 11 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 425 m² und 615 m² für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Heute präsentiert sich der Stadtteil Stein als moderne Wohnsiedlung mit einem älteren Dorfkern, deren Eigenständigkeit und geschichtliche Tradition durch rege Vereinsaktivitäten aufrechterhalten wird. Umso mehr ein Grund dort die bestehende Einzel- und Doppelhaussiedlung auf derzeit als Wiese genutzter Fläche zu erweitern und in ihren städtebaulichen Qualitäten zu stärken.

Am Ortseingang in der Fortsetzung einer ruhigen Wohnlage wird ein neues familienfreundliches ca. 0,7 ha großes Wohngebiet entstehen, welches sich durch eine verkehrsberuhigte innere Erschließung sowie eine vertikale Stellung von Gebäuden und Freiräumen auszeichnet und insgesamt einen hohen Wohnwert in Naturnähe bietet.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Landstraße bleibt von der Planung unberührt und kann weiterhin bestimmungsgemäß genutzt werden.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Furth“ liegt im nordöstlichen Bereich vom Stadtteil Stein. Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Hechingen.

Das künftige Wohngebiet wird derzeit überwiegend als Wiese genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich teilweise umzäunte Gärten und kleine Schuppen. Angrenzend an ein nach § 30 NatSchG besonders geschütztes Biotop und das Vogelschutzgebiet sind dort verschiedene Strauch- und Baumarten als dichte Grünstrukturen vorzufinden.

Entlang des westlichen Bereichs verläuft die „Landstraße“, einseitig begleitet durch einen Entwässerungsgraben sowie einen Geh- und Radweg. In unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung befindet sich an dieser örtlichen HAUPTerschließungsachse eine Bushaltestelle.

Die Fläche ist relativ eben. Das Gelände ist nach Süden exponiert. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 5 m.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 463 – 458 m ü. N.N am nordöstlichen Rande des Stadtteils Stein der Stadt Hechingen. Es stellt eine Siedlungserweiterung auf einer derzeit überwiegend als Wiese genutzten Fläche dar.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 1047/36, 1039, 1040, 1027/3, 1027/2, 1027/1, 1026/4 und 1026/3.

Bei der zum Planungsgebiet benachbarten Bebauung handelt es sich überwiegend um frei-stehende zweigeschossige Wohnhäuser aus 1960er und 1970er Jahren, in denen sich punktuell kleine Betriebe angesiedelt haben.

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

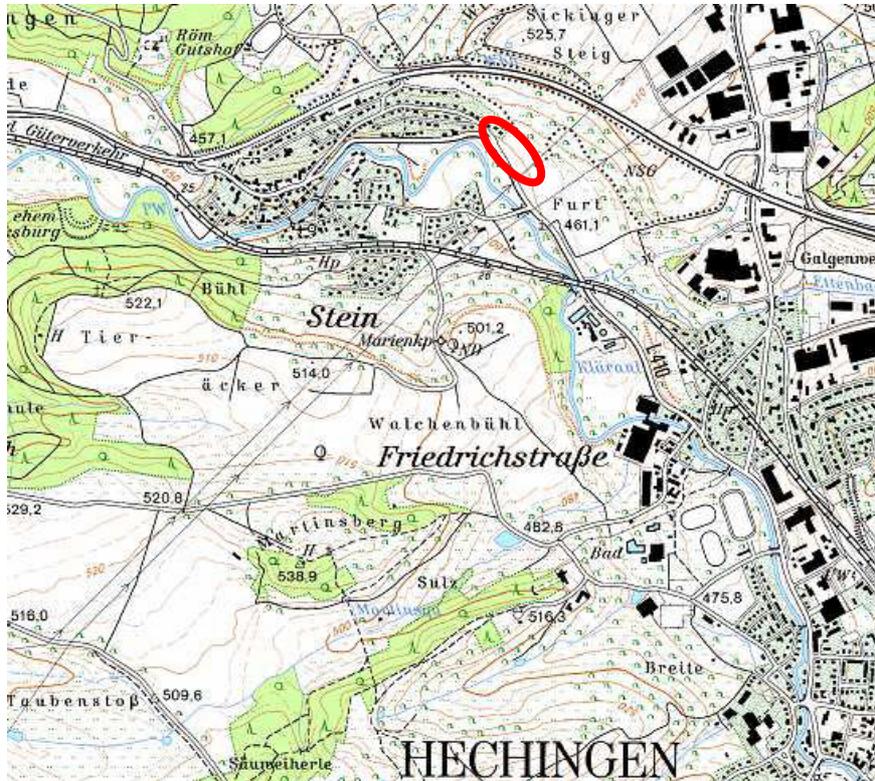


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet besteht über die westlich des Baugebiets verlaufende „Landstraße“ sowie über die „Panoramastraße“, die im Nordwesten des Gebiets in die Landstraße mündet. Wenige Meter entfernt befindet sich dort eine Bushaltestelle.

Das geplante Wohnbaugebiet wird von der „Landstraße“ durch einen bestehenden Entwässerungsgraben und einen Geh- und Radweg getrennt. Der Entwässerungsgraben und der Radweg bleiben von der Planung unberührt. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine durchgehende innere Erschließung erfolgen, die im nordwestlichen Bereich an die „Panoramastraße“ und weiter südlich an die „Landstraße“ anschließt.

2.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch das bestehende Leitungssystem der Stadtwerke Hechingen gesichert.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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 das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entweder zur breitflächigen Versickerung gebracht oder in Zisternen gesammelt oder über eine Regenwasserleitung der Retentionsfläche zugeführt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Für das Plangebiet „Furth“ bestehen bis auf einen kleinen Teilbereich im Südosten keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb. Dieses ist dort als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Die geplante Siedlungsfläche grenzt direkt an ein Vorranggebiet an, welches im Regionalplan als Grünzäsur ausgewiesen ist. Daher werden die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit der Flurstücksnummer 1027/2, 1027/1, 1026/4 und 1026/3 von Besiedelung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten. Im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung sollen diese Grundstücke die Funktion einer Retentionsfläche übernehmen.

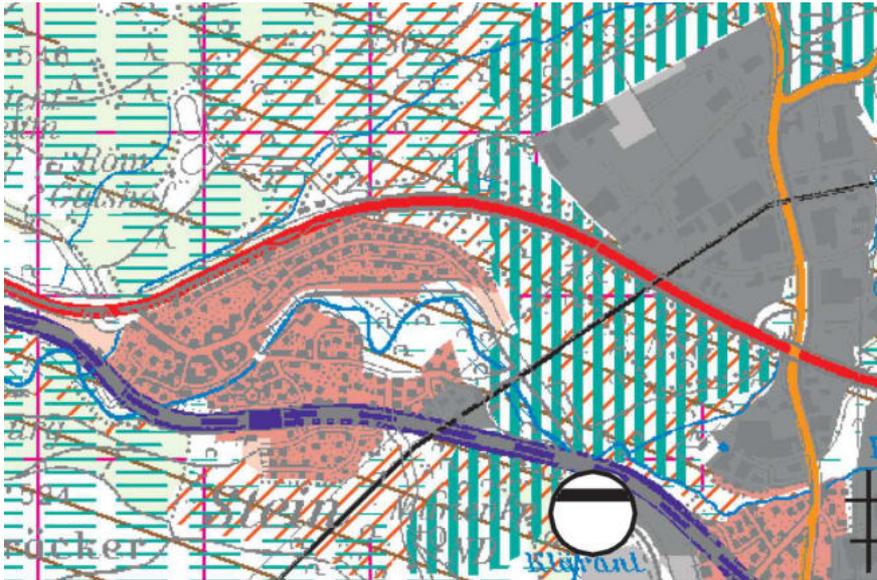


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich



Abbildung 5: Übersichtsplan Geltungsbereich und Grünzäsur, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Die seit dem Jahr 2004 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen stellt das Plangebiet als eine geplante Wohnbaufläche dar.

Das Flurstück 1027/3 liegt außerhalb des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen wird im derzeit laufenden Fortschreibungsverfahren erfolgen.



Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

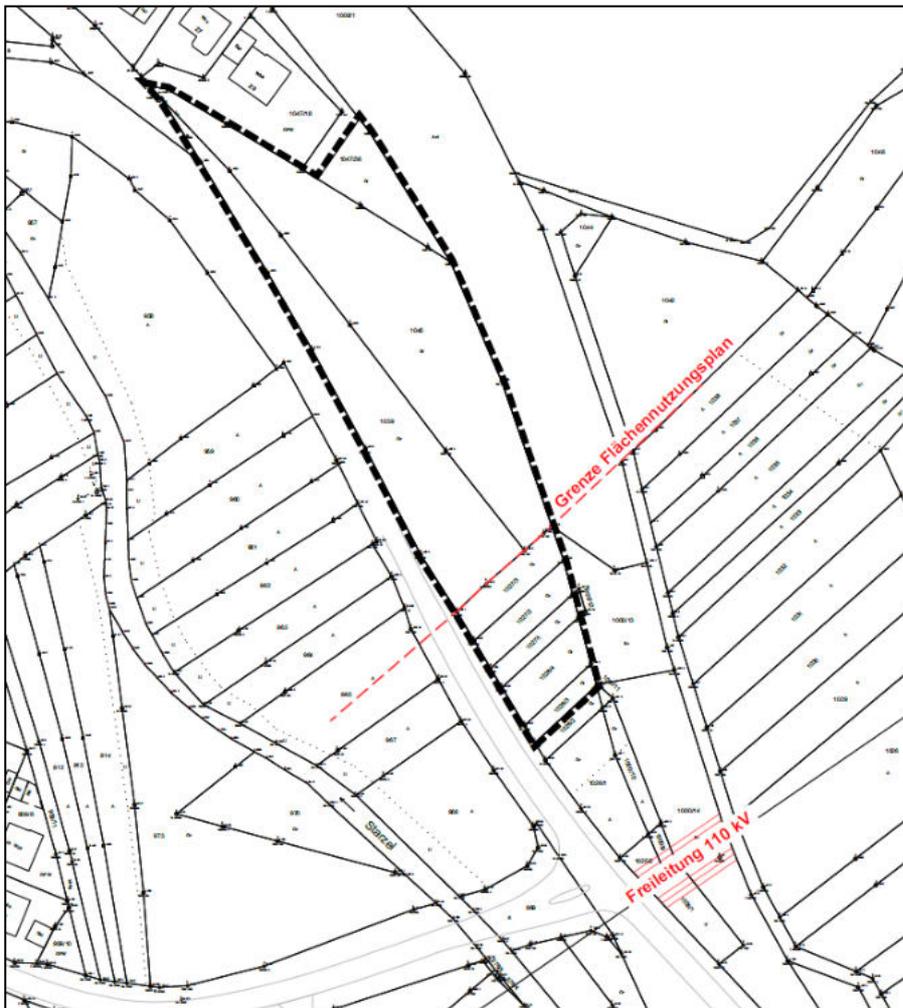


Abbildung 7: Übersichtsplan zur Grenze im FNP, unmaßstäblich

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind möglich, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch nicht zulässig, um den Gebietscharakter mit einer ruhigen Wohnlage und seiner geschützten naturnahen Umgebung zu gewährleisten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie durch die Anforderung, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll gemäß BauNVO die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der Geschossflächenzahl mit 0,8 den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,5 m beschränkt.

Die Hüllkurve wird festgesetzt, um eine möglichst hohe individuelle Baufreiheit und eine optimale Sonneneinstrahlung in die Gebäude zu ermöglichen. Mit Hilfe der Hüllkurve und der Möglichkeit der versetzten Anordnung der Baukörper werden sowohl die städtebaulichen Qualitäten, als auch die energetischen Anforderungen berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Aus städtebaulichen Gründen wird eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen untersagt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken sowie die Festlegung einer Stationsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

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

Im Regionalplan Neckar-Alb ist ein Teilbereich des Plangebiets als Grünzäsur festgelegt. Da Grünzäsuren von Besiedelung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden sollen, sind Versiegelungen und bauliche Anlagen innerhalb dieses Teilbereichs unzulässig.

Die durch die Pflanzgebote zu schaffenden Strukturen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt und ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Hechingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um einen Baukörper zu ermöglichen, welcher optimal eine moderne, familiengerechte und individuelle Wohnnutzung zulässt. Lediglich die Vorschriften zur Hüllkurve sollen beachtet werden, um optimale Energieerträge durch Sonneneinstrahlung zu ermöglichen.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und es sich bei dem Bebauungsplan nur um ein ca. 0,7 ha großes Baugebiet handelt, wird die Größe von Werbeanlagen auf maximal 0,5 m² pro Grundstück beschränkt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Aus städtebaulichen Gründen sollen Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ab einer Höhe von 1,00 m zwingend begrünt werden. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig. Aus ökologischen Gründen sind ebenso die Kunststoffmaterialien auszuschließen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der inneren Erschließungsstraße und zur Vermeidung von freiem Parken im Straßenraum wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Natura 2000-Vorprüfung und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

7 Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	7481
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	3517
Verkehrsflächen	1481
öffentliche Grünfläche	1057
<i>davon Retentionsfläche</i>	581
Entwässerungsgraben	46
Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	1380

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister