

STADT HECHINGEN

STADTTEIL STETTEN BEBAUUNGSPLAN „ERLENSTRASSE II“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
 2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
 5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
-

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 sowie § 4 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

b) Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Damit sind unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Es gilt eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 BauNVO)

Es gilt eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND 20 ABS. 1 BAUNVO)

Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 GEBÄUDEHÖHE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Als Bezugspunkte für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ist das Mittel der Höhen über Normalhöhennull (NHN) der Straßenbegrenzungslinie der Erlenstraße entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze heranzuziehen. Die EFH darf diese Bezugshöhen um bis zu 0,50 m überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

b) Traufhöhe (TH):

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf 7,00 m über der Bezugshöhe (Mittel der Straßenkante Erlenstraße entlang der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Wandabschluss an der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand.

c) Firsthöhe (FH):

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf 10,50 m über der Bezugshöhe (Mittel der Straßenkante Erlenstraße entlang Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Firsts beziehungsweise die Spitze des Dachabschlusses bei Zeltdächern.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäudekanten der Hauptgebäude sind parallel zu den Baugrenzen herzustellen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

4.1 NEBENANLAGEN

a) Einschränkungen von Nebenanlagen

Freistehende Nebenanlagen sind auf höchstens 40 cbm Gesamtvolumen (Brutto-Rauminhalt) je Wohneinheit zu begrenzen.

4.2 GARAGEN (GA), CARPORTS (CA) UND STELLPLÄTZE

(i.V.m § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grenze (Ga / CP) zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.1 VERSICKERUNGSFÄHIGE STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Hofflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

7.2 BODENAUSHUB

- a) Das Abgraben von Erdboden ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
- b) Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Ausgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.

7.3 SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

8. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

8.1 SCHUTZ VOR EINSICKERUNG BODENBELASTENDER STOFFE

- a) Metallene Dachflächen / Dachplatten aus Kupfer, Blei oder Zink sind nur mit einer Beschichtung zum Schutz vor Auswaschung von Metallpartikeln zulässig.
- b) Sonstige Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind unzulässig.

8.2 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- a) **Vermeidungsmaßnahme V1: Tötungsschutz während der Brutzeit**

Die Baufeldfreimachung und Fällarbeiten dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

- b) **Vermeidungsmaßnahme V2: Tötungsschutz für Insekten**

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit staubdichten und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten) auszuführen.

- c) **Vermeidungsmaßnahme V3: Barrierefreiheit zur Suche von Winterquartieren**

Hecken und Einfriedungen sind so anzulegen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere wie beispielsweise Igel sichergestellt ist.

Bei allen Zäunen ist ein Abstand von mindestens 0,15 m zum Bodenniveau als Durchschlupf für Kleintiere freizuhalten.

8.3 CEF- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- a) **CEF-Maßnahme 1: Installation von Vogelnistkästen**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der beanspruchten Lebensstätten von Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrütern sind als Ausgleichsmaßnahme für die baulichen Eingriffe des Plangebiets 5 Nistkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang nachzuweisen. Für die Nistkästen sind Marderschutzvorrichtungen zwingend erforderlich. Die Auswahl der Baumstandorte sowie das Anbringen der Kästen sind von fachkundigen Personen durchzuführen. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu ersetzen.

b) Ausgleichsmaßnahme A1: Entwicklung einer Magerwiese

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines geschützten Magerwiesenbestands mit einer Flächengröße von 930 qm ist eine magerwiesige Mähwiese mit FFH-Status in gleicher Größe zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der Ausgleichsfläche sollte in räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden FFH-Mähwiese stehen.

Die Mahd hat ein- bis zweimal pro Jahr zu erfolgen. Der erste Schnitt soll frühestens ab Mitte Juli erfolgen, um der Wanstschrecke die Reproduktion zu ermöglichen. Der zweite Schnitt soll im September erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Narbenverletzungen sind durch eine ausreichende Schnitthöhe und durch schonendes Befahren bei ungünstigen Bodenzuständen zu vermeiden. Die Düngung hat entsprechend den einschlägigen fachlichen Empfehlungen für Magerwiesen nur alle 2 Jahre zu erfolgen. Auf die Düngung mit mineralischen Stickstoffen ist zu verzichten.

9. BEPFLANZUNG VON TEILEN BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Begrünung von Carports und Garagen

Alle Dachflächen von überdachten Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

B: HINWEISE**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN****H 1 FUND VON KULTURDENKMALEN**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

H 2 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)

Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist geregelt in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

H 3 GRUNDWASSER

(§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen beziehungsweise Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern. Falls bei der Erschließung und Bebauung des Grundstücks Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- beziehungsweise Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern.

H 4 VERMEIDUNG VON TÖTUNGSTATBESTÄNDEN

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vorzunehmen. Um Tötungsdelikte von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen dem 1. November und 28. Februar vorzunehmen.

H 5 DULDUNG BAULICHER MASSNAHMEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

(§ 126 BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich der Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden ist die Aufstellung von Verteilerschränken, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück.

H 6 HERSTELLUNGSPFLICHT VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF NEUBAUTEN

(§ 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg)

Für Neubauten von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Mai 2022 gestellt wird, sind die Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Für Nichtwohngebäude gilt dies für Anträge auf Baugenehmigungen, die ab dem 1. Januar 2022 gestellt wurden.

Die Erfüllung der Pflicht ist durch eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen.

SONSTIGE HINWEISE**H 7 ANFORDERUNGEN AN DEN BAU VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN**

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen, Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall herzustellen.

H 8 SATZUNG ZUR ABWASSERABLEITUNG; ANSCHLUSSZWANG

In der Erlenstraße sind getrennte Abwasserkanäle (Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem) vorhanden. Es besteht außerdem ein Anschlusszwang zur Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem in Form der Abwassersatzung der Stadt Hechingen vom 10.9.2013. Für die Herstellung der Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers auf privaten Grundstücken sind die Abwassersatzung und ihre Änderung am 1.1.2019 in Kraft getreten und zu beachten.

H 9 RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser wird eine Beratung durch das Gesundheitsamt des Landratsamtes Zollernalbkreis empfohlen.

H 10 ENTWÄSSERUNG DER GEBÄUDE

Die Erlenstraße wurde im Zuge Ihrer Erneuerung 2020 mit einer Entwässerung im Trennsystem ausgestattet. Es bestehen bereits vorverlegte Hausanschlüsse als verschlossene Grundrohre.

Bei der Unterkellerung der Gebäude ist in der Regel davon auszugehen, dass die Tiefenlage der Kanalisation über dem Niveau der Unterkellerung liegt und eine Entwässerung nicht im Freispiegel möglich ist. Die sich daraus ergebenden einschlägigen bau- und abwassertechnischen Bestimmungen, so z.B. zur Rückstauenebene, sind zu beachten.

H 11 GEOTECHNIK

Gemäß der hydrogeologischen Kartierung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Aufruf am 12.1.2022) herrscht im Gebiet Verschwemmungssediment vor. Hierzu gehört ein Lockersediment unterschiedlicher Zusammensetzung, überwiegend feinkörniger Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig. Die Deckschicht besitzt eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist gemäß seiner Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung auf folgendes hin:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Opalinuston-Formation (Mittlerer Jura), die im Plangebiet von pleistozänem Schwemmsediment unbekannter Mächtigkeit bedeckt wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

H 12 PRÜFUNG AUF ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN UND SCHUTZGEBIETE

Gemäß den umweltbezogenen Kartendiensten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (Aufruf am 12.1.2022) bestehen keine Gefährdungen des Plangebiets durch Überflutungsflächen (HQ10, HQ 100, HQ-Extrem). Auch sind keine sonstigen unmittelbar im Planungsgebiet befindlichen schutzwürdigen Gebiete vorhanden (Naturdenkmale, Biotope, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Vogelschutzgebiete oder Biosphäregebiete).

H 13 TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden.

ten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

H 14 KATASTERGRUNDLAGE

Die Katastergrundlage ist ein Auszug aus dem automatisiertem Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Hechingen mit Aktualität vom 9.11.2021. Die erhaltenen Daten begründen sich auf dem UTM-Koordinatensystem.

H 15 HÖHENANGABEN DER ANLIEGENDEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte westlich des Plangebiets sind informelle Darstellungen der geplanten Kanaldeckelhöhen im Scheitelpunkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Die Höhenpunkte dienen als Hilfestellung zum Abgleich der Gebäudehöhen mit den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans. Für die Baugesuchsanträge sind trotzdem eigene Höhenvermessungen durchzuführen. Die Einhaltung der Höhenfestsetzungen ist auf dieser Grundlage nachzuweisen.

H 16 GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Stadt Hechingen, den

.....

Bürgermeister Philipp Hahn

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de