

Gemeinde Hilzingen

# Örtliche Bauvorschriften

mit Begründung  
zum Bebauungsplan „Killwies-Bütze“

Beschlussfassung  
23. September 2014





Gemeinde Hilzingen

## Örtliche Bauvorschriften

mit Begründung  
zum Bebauungsplan „Killwies-Bütze“

Beschlussfassung  
23. September 2014

Auftraggeber: Gemeinde Hilzingen  
Hauptstraße 36  
78247 Hilzingen  
Tel. 07731 3809 0  
gemeinde@hilzingen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 949558 0  
Fax 07551 949558 9  
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer  
Tel. 07551 949558 4  
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.- Ing. (FH) Sindy Irmscher  
Tel. 07551 949558 15  
s.irmscher@365grad.com

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 05.03.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 20.06.2013
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 27.05. bis 01.07.2013
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 16.07.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 17.07.2014
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 03.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.07. bis 01.09.2014
Behördenbeteiligung	vom 28.07. bis 01.09.2014
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am 23.09.2014

Hilzingen, den .....

.....

Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2014 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hilzingen, den .....

.....

Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

am

**ANZEIGE**

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Konstanz angezeigt.

am

## Inhaltsverzeichnis

Teil I	Grundlagen.....	5
Teil II	Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften.....	6
Teil III	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	8
Teil IV	Pflanzlisten.....	9
Teil V	Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften.....	9

## Teil I Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S.581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

## Teil II     **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat am 23.09.2014 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Killwies-Bütze“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan Nr. 1152/1 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

- |           |  |                       |
|-----------|--|-----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>   | <b>§ 74 (1) 1 LBO</b> |
| 1.1       | Dächer   |                       |
|           | Es sind Dachneigungen von 0 bis 38 Grad zugelassen.<br>Empfehlung: Flachdächer bis 5° sind intensiv oder extensiv zu begrünen (Dachflächen von Werkhallen nur soweit technisch möglich und zumutbar).<br>Photovoltaikanlagen sind alternativ oder in Kombination mit Dachbegrünung zulässig und erwünscht. |                       |
| 1.2       | Fassaden   |                       |
|           | Bei den Außenwänden der Gewerbebauten sind glänzende oder stark reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Verglasungen und technische Einrichtungen wie z. B. Solarkollektoren/<br>Photovoltaikmodule.   |                       |
| 1.3       | Außenbeleuchtung   |                       |
|           | Die Außenbeleuchtung erfolgt unter Einsatz von insektenschonenden Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung, die das Licht weitmöglichst bündeln und nach unten lenken. Das Beleuchtungsniveau wird zwischen 23.00 und 05.00 auf ein Minimum reduziert.                        |                       |
| <b>2.</b> | <b>Werbeanlagen</b>  | <b>§ 74 (1) 2 LBO</b> |
| 2.1       | Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht sind unzulässig.<br>Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.   |                       |

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone zur L190 und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

**3. Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen** § 74 (1) 3 LBO

- 3.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs-, Stellplatz- oder Lagerflächen benutzt werden, weitgehend naturnah oder gärtnerisch mit standortgerechten Bäumen (siehe Pflanzliste 1) und Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Je 8 angefangene Stellplätze ist ein mittel-/großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Vor der Einfahrtsseite von PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe, vor LKW-Garagen und Zufahrten von 10 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

An Straßenseiten ohne Gehweg muss bei der Anordnung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ein Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenaußenkante eingehalten werden.

**4. Einfriedungen** § 74 (1) 3 LBO

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,20 m.

**5. Niederschlagswasserbeseitigung** § 74 (3) 2 LBO

Das unbelastete Regenwasser wird dezentral auf den Gewerbeflächen in Mulden oder Muldenrigolen-Systemen zurückgehalten. Der Überlauf wird unterirdisch den Retentionsflächen im südlichen Plangebiet zugeführt und dort versickert. Ein gedrosselter Überlauf in den Riederbach ist möglich.

**6. Stellplätze, Hofflächen und Wege** § 74 (2) LBO

Stellplätze, Hofflächen und Wege sind wasserdurchlässig unter Verwendung von offenporigen Belägen herzustellen. Ausgenommen sind hiervon Zufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze. Geeignet sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke.

**7. Niederspannungsfreileitungen** § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen, einschl. Fernmeldeleitungen sind unzulässig.

**8. Mindestabstände zu 110 kV-Freileitungen** § 74 (1) 1 LBO

Gemäß DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1, Tab. 5.11) sind folgende Mindestabstände der 110kV-Freileitung zu Gebäuden bei höchster Leitertemperatur zu beachten.

a) Freileitungen über Gebäuden:

- mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung größer 15° gegen die Waagerechte: mindestens 3,0 m

- mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung kleiner oder gleich 15° gegen die Waagerechte: mindestens 5,0 m
  - ohne feuerhemmende Dächer und über feuergefährdeten Einrichtungen wie Tankstellen usw. mindestens 10,6 m
- b) Freileitungen neben Gebäuden (horizontaler Abstand): mind. 3,0 m

## 9. Bodenaushub / Geländeänderungen

§ 74 (3) 1 LBO

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt werden. Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Stützmauern sind bis zu 1,50 m Höhe zugelassen. Vorgesehen ist ein Erdmassenausgleich im Gelände. Falls dies nicht möglich ist, sollten die Erdtransportwege so kurz wie möglich sein.

## Teil III Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Killwies-Bütze“. Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 4,7 ha.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um ein einheitliches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild abzugeben, sowie um Irritationen und negative Beeinträchtigungen von Tieren (v. a. Vögel und Insekten) zu minimieren.

### 3. Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung von Mensch und Tier sowie auch des Ort- und Landschaftsbildes gering zu halten, wird sowohl der Zweck als auch die Örtlichkeit der Werbeanlagen festgelegt.

### 4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um eine Durch- und Eingrünung des Geländes zu erreichen, die sowohl dem Ortsbild als auch der menschlichen Gesundheit und dem Naturhaushalt zuträglich ist, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend naturnah und gärtnerisch zu gestalten.

### 5. Einfriedungen

Für ein verträgliches Ortseingangsbild werden die Einfriedungen in ihrer Höhe und Gestaltung eingeschränkt.

### 6. Niederschlagswasser



Zur Schonung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Wasserhaushalts wird unbelastetes Niederschlagswasser gesammelt und gereinigt dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

#### **7. Stellplätze, Hofflächen und Wege**

Die vorgeschriebene Ausgestaltung von Stellplätzen, Hofflächen und Wegen dienen dem Bodengefüge und dem Schutz bzw. der Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts.

#### **8. Niederspannungsfreileitungen**

Die Errichtung von Niederspannungsfreileitungen ist aufgrund der äußeren Erscheinung unzulässig.

#### **9. Mindestabstände zu 110kV-Freileitungen**

Aus Sicherheitsgründen sind bestimmte Mindestabstände zwischen Gebäuden und der 110 kV-Freileitung einzuhalten.

#### **10. Bodenaushub / Geländeänderungen**

Für eine angemessene Eingliederung des neu geplanten Geländes in die Umgebung und für ein nachhaltiges Bodenmanagement ist der vorgeschriebene Umgang mit Bodenmassen und Veränderungen des Geländeverlaufs zu beachten.

### **Teil IV Pflanzlisten**

#### Pflanzliste 1

Pflanzung von mittelgroßen bis großen Einzelbäumen entlang der L190 und im Bereich von öffentlichen und privaten Parkplätzen. Pflanzqualität: mind. H 3xv mB, StU 16-18.

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (auch i. S. „Plena“)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### **Teil V Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften**

- A. Bebauungsplan (Plan Nr. 1152/1) - Zeichnerischer Teil zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.09.2014
- B. Umweltbericht (Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans)