

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

### **„ENGELWEG II“**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Binningen

### INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

## A. GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015:
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),  
die Höhe der baulichen Anlagen (HF),  
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit: maximal **2 Vollgeschossen**,

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

### 2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

Es wird empfohlen, sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximal zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

### 2.4.2 Hochwasserschutz

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind die Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

Hinweis: Die Vorschriften, DIN-Normen und die allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik sind zu beachten. Der Hinweis betrifft insbesondere die Ausführung der Höhe von Kellerlichtschächten oder Kellerabgängen über Gelände. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von Entwässerungsanlagen unterhalb der Rückstauenebene (Kellergeschoss) an die Mischwasserkanalisation nur in Verbindung mit zugelassenen technischen Anlagen wie z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen möglich sind.

#### 2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen  $DN \geq 15^\circ$  siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung  $DN \geq 15^\circ$  siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis  $15^\circ$  Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 8,40 m
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 7,50 m
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 6,50 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter  $15^\circ$  wie Flachdächer behandelt.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Richtungen zur Wahl. Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Richtung durch die Firstlinie bestimmt, bei Flachdächern und Zeldächern durch die Außenwände des Gebäudes.

### 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Im Planbereich WA2 sind PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den durch Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung

1990 (PlanZV 90) ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Zweckbestimmung der Flächen ist durch Eintrag der Kürzel St und Ga entsprechen der Planzeichenverordnung festgelegt.

Im Planbereich WA1 können PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume zu berücksichtigen. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

Allseitig offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

- 4.3 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von Straßenbäumen (PFG) sind in diesen Bereichen Aus- und Einfahrten auf die Grundstücke nicht zulässig. Außerdem sind in der Planzeichnung Bereiche wie z.B Kreuzungen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4.4 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.  
Hinweis: öffentliche Grünflächen und verkehrsbegleitende Grünflächen dürfen ebenfalls nicht zur Erschließung genutzt werden

## **5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

## **6. Flächen mit Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. In den Schutzgütern ergibt sich ein Defizit von insgesamt - 66.327 Ökopunkte.

Mehrere, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Hilzingen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen

verwendet. Die exakte Erläuterung und Detailierung der einzelnen Maßnahmen ist in der Anlage „Kompensationsmaßnahmen Bebauungsplan Engelweg II“ zum Umweltbericht von Büro Beate Schirmer Freiraumplanung zu entnehmen.

Kompensations Maßnahme/- (ÖkokontomaßnahmenNr.)	Kompensationsleistung in Ökopunkten (ÖP)
KM1	+ 3.870
KM2	+27.610
KM3	+30.747
KM4	+ 5.400
Gesamt KM1 – KM3	+67.627

Mit den Maßnahmen KM1 – KM4 wird das Defizit im B-Plan „Engelweg II“ in Höhe von - 66.327 ÖP kompensiert.

**Kompensationsmaßnahme KM1:**

Entsiegelung von bituminösem Wirtschaftsweg, Ausbau in Schotter, Teil I (Segelfluggelände)

Flurstück Nr. : 15216 Teil und 15146 Teil  
Gewinn : Tiefe Lachen  
Gemarkung : Hilzingen  
Eigentümer : Gemeinde Hilzingen  
Fläche : 400 m<sup>2</sup> im Kreuzungsbereich  
Umsetzungszeitpunkt : 2015

Die Maßnahme KM1 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +430 Ökopunkten. Die Maßnahme KM1 ergibt im Schutzgut Boden eine Aufwertung in Höhe von +3.440 Ökopunkten. Insgesamt bringt die Kompensation eine Aufwertung in Höhe von +3.870 Ökopunkten.

**Kompensationsmaßnahme KM2:**

Umwandlung von Acker in Fettwiese im Bereich Sichtdreieck K 6143

Flurstück Nr. : 15119  
Gemarkung : Hilzingen  
Gewinn : Brühl  
Eigentümer : die Teilfläche wird von der Gemeinde 2016 erworben  
Fläche : anteilig 2.510 m<sup>2</sup>  
Umsetzungszeitpunkt : 2016/2017

Die Maßnahme KM2 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +22.590 Ökopunkten, im Schutzgut Wasser ergibt sich eine Aufwertung in Höhe von +5.020 Ökopunkten. Insgesamt bringt die Kompensation eine Aufwertung in Höhe von +27.610 Ökopunkten.

**Kompensationsmaßnahme KM3:**

Anlegen von Gewässerrandstreifen und Umwandlung von Acker in Feldhecke/Hochstaudenflur/Fettwiese

Flurstück Nr. : 2541  
Gemarkung : Riedheim  
Eigentümer : Gemeinde Hilzingen  
Fläche : anteilig 3.185 m<sup>2</sup>, 318,50 m Gewässerlänge  
Umsetzungszeitpunkt : 2015/2016

Die Maßnahme KM3 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +27.601 Ökopunkten, im Schutzgut Wasser ergibt sich eine Aufwertung in Höhe von +3.146 Ökopunkten. Insgesamt bringt die Kompensation eine Aufwertung in Höhe von +30.747 Ökopunkten.

**Kompensationsmaßnahme KM4:**

Anlegen einer Obstbaumreihe aus Hochstämmen auf Grünland

Flurstück Nr. : 1979  
Gemarkung : Weiterdingen  
Gewann : Brühl, Wiesentalgraben  
Eigentümer : Gemeinde Hilzingen  
Fläche : anteilig 90 x 10 m = 900 m<sup>2</sup>  
Umsetzungszeitpunkt : bereits erfolgt November 2015

Die Maßnahme KM4 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +5.400 Ökopunkten

**8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(Pflanzgebote)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Stadtbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei Totalausfällen im Bereich der Bäume ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächst höheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung. großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.

**Grünfläche G1**

Im Bereich des ungeeigneten Baustandorts erfolgt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Im Bereich dieser Grünfläche ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese (PFG 5) geplant. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen autochthonen Wiesenmischung mittlerer Standorte (PFG 7) anzusäen.

**8.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämmen 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Kronenansatz 4,50 m.

**8.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämmen 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

**8.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)**

Zur Randeingrünung sind am der östlichen Plangebietsrand auf den privaten Grundstücken drei standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Pflanzungen ist festgeschrieben. Es wird empfohlen Obsthochstämme zu pflanzen

**8.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)**

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Die Bäume der Randeingrünung entsprechend Pflanzgebot 3 können auf das Pflanzgebot des jeweiligen Grundstücks angerechnet werden

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

**8.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)**

Im Bereich der Grünfläche G1 sind gemäß Planeintrag Obsthochstämme gemäß Planeintrag zu pflanzen und zu unterhalten. Ihr Standort kann frei gewählt werden. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

**8.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)**

Alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.

**8.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)**

Die öffentliche Grünfläche G1 ist mit einer kräuterreichen autochthonen Wiesenmischung mittlerer Standorte anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Sie ist bei jährlich zweimaliger Mahd und unter Abräumen des Mähgutes extensiv zu pflegen.

**8.8** Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote und der Art der Pflanzungen beizufügen. In den Plan sind alle Geländeänderungen, Stützmauern und Einfriedigungen mit Höhenangaben einzutragen. Alle Geländeänderungen sind mit Schnitten darzustellen, und damit die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.

**8.9** Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

**9. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

**10. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.



## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735 / 93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## D. HINWEISE

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Engelweg II“ wird hingewiesen.

### 3. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

### 4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Umweltbericht „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 20.09.2016

Bürgermeister :



Planer :

