

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„STORZELN SÜDOST“

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 das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

2. Aufhebung von Teilen rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich in einem geringen Teilbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Storzeln Süd“ mit Rechtskraft vom 29.06.2000. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Storzeln Süd“ in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Storzeln Südost“ ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche

MI Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet im östlichen Teil des Plangebiets

Die Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Lageplan).

1.1 Mischgebiet MI – (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zu gelassen werden.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe –
mit Einschränkung der Nutzungen**
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebstankstellen

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind und in den Gebäudekomplex integriert sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

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: 0,60

Die mit Planzeichen 13.2.1 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie mit Planzeichen 13.1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen können nicht bei der Berechnung des Baulands berücksichtigt werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit:

Im Plangebietsteil	MI	mit maximal 3 Vollgeschossen (III)
Im Plangebietsteil	GEe	mit maximal 2 Vollgeschossen (II)

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.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

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° Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften)

Sie wird im eingeschränkten Mischgebiet MI wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 11,00m
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 10,00 m
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 9,00 m

Sie wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 8,60 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° 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 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB wird bei Sattel- und Pultdächer durch Eintrag des zulässigen Firstverlaufs im Planteil durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden muss der Verlauf der größeren (Längs-) Seite des Gebäudes der Firstrichtung entsprechen, die kleiner (Breit-) Seite muss senkrecht dazu angeordnet werden. Dabei stehen bis zu zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Abweichungen bis zu 15 Grad von der Hauptrichtung sind zulässig.

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.

PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in diesen Bereichen Aus- und Einfahrten auf die Grundstücke nicht zulässig. Außerdem sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4.4 Angrenzende Feldwege dürfen ausschließlich zur Erschließung des Baulandes durch den landwirtschaftlichen Verkehr 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 gemäß den Richtlinien Rast06 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.

In den übrigen, an die Bundesstraße angrenzenden Bereichen, sind Ein- und Ausfahrtsverbote angeordnet. Hierzu sind entlang der Bundesstraße B 314 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind eingetragen. In diesem Bereich der im Plan nachrichtlich dargestellten Anbauverbotszone zur Bundesstraße 314 gelten die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz).

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein verdolter Bach. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung wird ein Streifen mit einer Breite von 10 m zur Freihaltung mit Planzeichen 15.8 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.

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. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Bundesstraße kann es in Kombination mit den geplanten Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets an den der Straße zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, zur Überschreitung der Orientierungswerte kommen. Für die Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Die im Folgenden genannten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes ($S_{(W+F)}$) zur Grundfläche des Raumes (S_G) nach DIN 4109 Tab. 9 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,50 m und Raumtiefen von etwa 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Anforderung gemäß DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

Für alle Fassaden muss auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden. Für Fassaden mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von $R'_{w} \geq 35 \text{ dB}$ (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu führen.

Entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 24 wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen durch den Eigentümer des Planbereichs So2 zur Vermeidung und Minimierung der Schallimmissionen in das allgemeine Wohngebiet durch baulichen und sonstige technische Vorkehrungen vorzusehen sind. Im Genehmigungsverfahren für die Bebauung im Sondergebiet So2 muss ein Nachweis des Schallschutzes erbracht werden.

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

8.1 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.

Schutzgüter	Kompensationsbedarf in Ökopunkten
Boden	-31.002
Tiere und Pflanzen	-20.019
Defizit Gesamt	-51.021

Eine, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen, wird zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet.

Maßnahme :	Umwandlung Acker in Grünland
Flurstück Nummer :	3330
Gemarkung :	08 6 581 Binningen
Fläche : Teilstück:	10.375 qm ohne eingebetteter Gehölzinsel
Eigentümer :	Hofgut Storzeln
Lage :	Nördlich vom Hofgut Storzeln, Luftlinie ca. 160 m Entfernung vom letzten Hofgebäude
Ausgangszustand :	Ackernutzung, fruchtbarer Lehm, nicht übermäßig tonig oder sandig.

Die Gehölzinsel ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (Erfassungsbogen im Anhang). Die Größe des Biotops ist mit 625 qm kartiert, diese müssen für die Bewertung von der Ackerfläche abgezogen werden. Kompensationsfläche: 11.000 qm (Flurstücksgröße) - 625 qm (Biotopfläche) = 10.375 qm

Die Auswahl des Ackerstücks erfolgte wegen des darin liegenden Inselbiotops. Hier besteht die Möglichkeit die Biotopstrukturen durch Saumbildung zu verbessern und die Vernetzung zu anderen Wiesen und Gehölzstrukturen aufzubauen. Nördlich der ausgewählten Fläche befindet sich weitläufige Ackerflur mit sehr wenig Gehölzbestand. Dort befinden sich einige Feldlerchenreviere.

Inmitten der Kompensationsfläche liegt ein geschütztes Feldgehölz. Dieses ist mit einem Weidezaun zu schützen, um Beeinträchtigungen durch das Weidevieh zu vermeiden.

Bilanzierung der Kompensationsfläche		
Bestand:	$(-4 \text{ Ökopunkte/qm} \times 10.375 \text{ qm} =$	- 41.500 Ökopunkte
Planung:	$10 \text{ Ökopunkte/qm} \times 10.375 \text{ qm} =$	103.750 Ökopunkte
Aufwertung der Kompensationsfläche		+ 62.250 Ökopunkte

Das verbleibende Defizit ist mit der Ersatzmaßnahme vollständig ausgeglichen. Die überschüssigen Ökopunkte wird der Vorhabenträger als Guthaben von der UNB in Form eines privaten Ökokontos bestätigen lassen.

8.2 Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

8.3 Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

8.4 Grünfläche G1 – Ehemaliger Bahndamm – Biotop „Feldgehölz“, Storzeln-Rehlauf

Die Gehölze entlang des ehemaligen Bahndamms sind entsprechend § 32 NatSchG geschützt und zu erhalten. Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung mit gehölzartenreichem Bestand von besonders landschaftsprägendem Charakter.

**9. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung empfohlen, Leuchtentyp beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen oder Natriumhochdruckdampflampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren. Somit soll die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden.

Rohdungsarbeiten

Entsprechenden den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §4 Abs 2 (BNatSchG) und im Sinne des Artenschutzes der streng geschützten Vogelarten dürfen Rohdungs- und Baumfällarbeiten nur in der Zeit vom Oktober bis Februar erfolgen.

Fledermausvorkommen

Um die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden und deren Fortpflanzung nicht zu gefährden, ist die Einhaltung des Verbots von Baumfällungen zwischen März und September, unerlässlich. Der Innenbereich der Gebäude und Nebenanlagen wurden intensiv auf Fledermäuse untersucht. Dabei wurden keine Sekundärspuren gefunden, die das Vorkommen bestätigen würden. Vor Abriss der bestehenden Gebäude sollte dies jedoch durch frühzeitige Begehung mit dem Fledermausbeauftragten nochmals überprüft werden

Unmittelbar bevor die Bäume im Plangebiet, insbesondere die abgängigen Kastanien am Westrand, gefällt werden, ist eine Ausflugskontrolle vorzunehmen, um sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse und Siebenschläfer in den Baumhöhlen und Rissen aufhalten. Der Verlust der potentiellen Baumhöhlen und Spalten in den Kastanien muss durch mind. 5 Fledermauskästen, davon eine Großraumhöhle vorab ausgeglichen werden. Die Kästen können ab sofort an den Eichen am Bahndamm angebracht werden. Fledermausquartiere könnten auch in die neu zu errichtenden Gebäude integriert werden.

Es ist wünschenswert die geplante neue Einfahrt auf das Gelände an der östlichen Geländeseite so zu gestalten, dass die Graben begleitenden (WaG) Gehölze über die neue Zufahrt und im weiteren Verlauf über die Straße hinweg beim Gebäude (Whs 3) eine Leitstruktur für Fledermäuse bilden. Hierzu wird empfohlen die Einfahrt links und rechts mit Gehölzen / Bäumen zu bepflanzen.

Schlingnattervorkommen

Um die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden und deren Fortpflanzung nicht zu gefährden, ist der Feldweg am Südrand des Plangebiets zwischen April und Juni anzulegen. Bisher konnte das Vorkommen nicht bestätigen würden. Im Frühjahr sollte dies jedoch durch frühzeitige Begehung nochmals überprüft werden.

Siebenschläfer

Bei Baumfällungen ist es schwierig, einen geeigneten Zeitpunkt zu finden, der den Siebenschläfern Gelegenheit gibt von seinem Schlafbaum auf andere Bäume zu wechseln und sich aus der Gefahrenzone zu bringen. Wie er während des langen Winterschlafs gestört, verliert er Fettreserven auf der Suche nach einer neuen Höhle und kann erfrieren oder als Beutetier enden. Außerhalb der Winterschlafzeit ist das Fällen von Bäumen naturschutzrechtlich verboten um andere Tierarten nicht während der Brut/ oder Aufzuchtzeit zu stören. Ein günstiger Kompromiss für den Siebenschläfer ist der September als Zeitpunkt zum Fällen. Dann hat er noch die Möglichkeit bei milden Temperaturen einen anderen Schlafbaum zu finden und die Vögel haben ihr Brutgeschäft beendet. Bei der Zerlegung von Bäumen ist auf Höhlungen zu achten. Diese müssen auf Bewohner untersucht und bei positivem Befund umgenistet werden.

Biotop Nr. 182183350403

Zum Schutz des verbleibenden und eng an die Baufenster angrenzenden Biotops auf dem ehemaligen Bahndamm ist wie vereinbart während der Bauphase ein stabiler Bauzaun zu errichten.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) zusätzlich gekennzeichneten, vorhandenen Bäume innerhalb der Bauflächen sind zu erhalten ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher Verlust ist ein Obsthochstamm als Ersatz zu pflanzen.

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Geländeveränderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

PFB 1 Birnbaum

Bäume innerhalb der Grünflächen G1 und G2 sind zu erhalten ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher Verlust ist ein Obsthochstamm als Ersatz zu pflanzen.

Die Kastanien entlang des Hohlwegs am westlichen Rand des Plangebiets werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Wertigkeit wurde geprüft und rechtfertigt nicht die Festsetzung einer Pflanzbindung. Trotzdem ist im Zusammenhang mit dem Erhalt des historischen Landschaftsbilds der Erhalt der Baum- und Gehölzpflanzungen wünschenswert.

11. 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, Staub durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.

- 9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang Bundesstraße dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.
- 9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen.
- 9.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Am Südostrand des Plangebiets sind zur Randeingrünung entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Obsthochstämme II. Ordnung zu pflanzen.
- 9.4 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.
- Der Erhalt vorhandener Bäume, sowie die Pflanzgebote PFG1 und PFG2 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks Obsthochstämme zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.
- 9.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Am Ostrand der Grünfläche G1 unterhalb des Böschungsfußes des ehemaligen Bahndamms ist eine kräuterreiche Wiesenmischung der Ausprägung „Glatthaferwiese“ anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Zweimal Jährliches Mähen mit Abräumen des Mähgutes. Mähzeitpunkte: später 1. Schnitt Ende Mai, 2. Schnitt ca. 3 Monate später. Eine Düngung mit Gülle oder mineralischem Dünger muss unterbleiben; eine Festmistdüngung in zwei- bis dreijährigem Rhythmus ist möglich. Die Maßnahme trägt zur Biologischen Vielfalt bei und beeinflusst den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen positiv.
- 9.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Es wird empfohlen alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.
- 9.7 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.

10. Ausnahmen und Befreiungen

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

11. 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 aller Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter der Aufsicht der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist 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 „Storzeln Südost“ 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, 23.09.2014

Bürgermeister :



Planer :


