

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"KIRCHHOFÄCKER"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Schlatt am Randen

INHALT

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone
5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke / K6141
6. Flächen mit Leitungsrechten
7. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Kompensationsmaßnahmen
10. Besondere Maßnahmen
11. Geltungsbereich
12. Ausnahmen und Befreiungen
13. Ordnungswidrigkeiten

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Umweltbericht, Grünordnungsplan, Pflanzlisten

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- 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 1 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 (UVP) in der Neufassung vom 25.06.2005.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9, S. 252).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet gliedert sich in die Teilbereiche

- MI1 Mischgebiet
- MI2 Mischgebiet
- So Sondergebiet Friedhof

Mischgebiet MI1+MI2

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze die in direktem betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb stehen.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Sondergebiet So

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und § 9 BauNVO)

Zulässig sind:

Das Sondergebiet dient Friedhofszwecken.

Zulässige sind alle notwendigen baulichen Anlagen für das Bestattungswesen

Ausnahmsweise zulässig sind:

Zulässig sind bauliche Anlagen für die

Friedhofsverwaltung und für bestattungsbezogenes Gewerbe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF)
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

2.2. Grundflächenzahl GRZ

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist in den Einzelgebieten wie folgt festgelegt:

MI 0,4

SO 0,2

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt. Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen. Für diesen Fall wird darauf hingewiesen, dass EF-Höhen unter der Straßenoberfläche durch Abwasser-Rückstau gefährdet sind. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

2.3.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Die maximale Wandhöhe ist im Plangebiet festgelegt mit:

MI1	4,75 m
MI2 / SO	6,00 m

2.3.3 Satteldach-Firsthöhe (HFS)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Die maximale Satteldachfirsthöhe ist im Plangebiet festgelegt mit:

MI1	7,00 m
MI2 / SO	9,15 m

2.3.4 Pultdach-Firsthöhe (HFP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Die maximale Pultdachfirsthöhe ist im Plangebiet festgelegt mit:

MI1	6,00 m
MI2 / SO	7,50 m

2.3.5 Höhe technischer Bauteile von Anlagen

Aus Gründen des Immissionsschutzes können im Mischgebiet MI1 Schornsteine der Hackschnitzelanlage bis zu einer Höhe von 20 m zugelassen werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindefestsetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung). Dabei gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles, wobei die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird mit:

MI 1	1 (I)
MI2 / SO	2 (II)

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

- 3.1 In den Mischgebiete MI1, MI2 und im Sondergebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gesamtlänge der Bebauung ist durch die offene Bauweise auf 50 m begrenzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet MI2 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Im Mischgebiet MI1 und Sondergebiet SO können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen zulässig. In der 10-m-Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 6141 dürfen Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht errichtet werden.
- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen mit Pflanzbindungen (Grünflächen und Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke / Kreisstraße K 6141
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K 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.
- 5.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Kreisstraße K 6141. Eine direkte Ein- und Ausfahrt ist nicht zulässig (Ausnahme: Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen des Friedhofs). Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Entsprechend dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG § 22) ist hier eine Anbaubeschränkung wie folgt festgesetzt:

Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 10 m vom derzeitigen Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 2 Abs. 9 der Landesbauordnung stehen den baulichen Anlagen gleich.

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

- 6.1 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, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.
- 6.2 Entlang der Kreisstraße K 6141 ist eine oberirdische Telekommunikationsleitung vorhanden.

7. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt muss die Retention des unverschmutzten Niederschlagwassers dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken stattfinden. Dazu treffen die Örtlichen Bauvorschriften "Kirchhofäcker" entsprechende Festsetzungen.

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

Zur Gliederung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den festgelegten Standorten Grünflächen anzulegen und Gehölze zu pflanzen. Hinweise für die Ausführung macht der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht entnommen werden. Dabei kann anstelle der vorgesehenen Kategorie jeweils auch die höherwertige Ordnung der Pflanzvorschläge zum Einsatz kommen.

Die auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordneten privaten Grünflächen (G) Pflanzgebote (PFG) und die Übernahme von Pflanzempfehlungen (PFE) sind in den Bauvorlagen zur Bebauung (Lageplan zum Bauantrag) darzustellen.

Bei der Neuanlage von Grünanlagen darf nur autochtones Pflanzmaterial verwendet werden.

8.1 Grünflächen

G 1 – Private Grünfläche

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs MI 2, wird eine ca. 247 m² große private Grünfläche in einer Breite von 6 m festgesetzt. Sie bildet einen Pufferstreifen zu dem östlich der Kreisstraße liegenden, allgemeinen Wohngebiet 'Hinter Erlen'. In der Grünfläche werden sechs heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstämme oder Obsthochstämme (PFG 2) in Form einer einreihigen Allee festgesetzt. Die Fläche ist mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen. Unter ausbleibender Düngung ist eine zweischürige Bewirtschaftung anzustreben.

G2 – Private Grünfläche

Entlang des westlichen Geltungsbereichs von MI 2 wird eine ca. 160 m² große private Grünfläche in einer Breite von 2.5 m festgesetzt. Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern (PFG 5) in Gruppen zu bepflanzen, wobei auf ca. 10 m² Grundstücksfläche ein Gehölz zu pflanzen ist.

G3 – Öffentliche Grünfläche

Als Pufferfläche zwischen dem bestehenden Friedhof und des Mischgebiets MI 2 wird eine ca. 588 m² große öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Sie ist wie die Grünfläche G1 als Mähwiese zu und mit acht Obsthochstämmen (PFG 4) zu bepflanzen. Der Apfelbaum PFB 1 wird in dieser Fläche gesichert

G4 – Öffentliche Grünfläche

Die ca. 224 m² große öffentliche Grünfläche G 4, ist wie die öffentliche Grünfläche G3, eine 10 m breite Pufferfläche zwischen dem bestehenden Friedhof und dem Mischgebiet MI 1. Die Fläche ist analog mit drei Obsthochstämmen und einem heimischen standortgerechten Hochstamm erster Ordnung zu bepflanzen. Die Pflege der Fläche erfolgt wie bei der Grünfläche G1 beschrieben.

G5 – Öffentliche Grünfläche

Nördlich des bestehenden Friedhofs wird die ca. 147 m² große Grünfläche in ihrer jetzigen Form erhalten. Zwei Apfelbäume (PFB 2 und PFB 3) werden als Pflanzbindung festgeschrieben.

G6 – Private Grünfläche

Entlang des westlichen Geltungsbereichs wird eine ca. 111 m² große private Grünfläche festgesetzt. Sie ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern (PFG 5) in Gruppen zu bepflanzen, wobei auf ca. 10 m² Grundstücksfläche ein Gehölz zu pflanzen ist.

8.2 Pflanzbindungen

Sieben, im Plangebiet stehende heimische Hochstämmen und Obstbäume werden erhalten und in die Planung integriert. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei einem Verlust ist ein standortgemäßer heimischer Hochstamm als Ersatz zu pflanzen. Geländeänderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

PFB 1 Apfelbaum
PFB 2 Apfelbaum
PFB 3 Apfelbaum
PFB 4 Stieleiche
PFB 5 Linde
PFB 6 Linde
PFB 7 Stieleiche

8.4 Pflanzgebote

Zur Gliederung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Landschafts- und Siedlungsbildes, des Kleinklimas und der ökologischen Situation sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Entsprechende Angaben zur Auswahl und zur Pflanzung machen der Grünordnungsplan und diesem beiliegende Pflanzlisten.

PFG 1 – Einzelbäume erster Ordnung

Entsprechend dem Planeintrag ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche G4 ein heimischer standortgerechter Hochstamm erster Ordnung zu pflanzen.

Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 2 – Einzelbäume erster Ordnung/Straßenbäume

In der Grünfläche G 1 sind sieben heimische standortgerechte Hochstämme erster Ordnung zu pflanzen. Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 3 - Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m² Baulandfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

Die fünf Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot wird das Pflanzgebot PFG 2. Die im Planteil dargestellte Standortwahl der Bäume ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 4 – Obsthochstämme

In den Grünflächen G3 und G4 sind zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Artenvielfalt 10 Obsthochstämme zu pflanzen.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 5 – Sträucher

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken innerhalb der Grünflächen G2 und G6. Die privaten Grünflächen entlang des westlichen Geltungsbereichs sind locker mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Auf zehn m² Grundstücksfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 6 – Mähwiese

Die Grünflächen G1, G3 und G4 sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen. Eine extensive Pflege ohne Einsatz von Spritzmitteln soll Insekten Vögeln und Kleinsäugern Lebensbereiche Lebensgrundlage bieten. Die Wiese ist zweimalig zu mähen. Die Häufigkeit kann in den ersten Jahren erhöht werden, um die Aushagerung zu beschleunigen.

PFG 7 – temporäre Kräuteransaat

Die verbleibende Grünfläche zwischen den Sträuchern in G2 und G6 ist mit einer temporären Kräuteransaat der Ausprägung Ackerwildkräuter anzusäen. Eine Mischung aus Einjährigen, Pionierpflanzen, Wiesen- und Saumarten erhöht die Artenvielfalt und stellt ein breites Nahrungsspektrum vor allem für Insekten aber auch Vogelarten dar. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

8.5 Pflanzempfehlungen

PFE 1 – Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer und Dächer mit Neigungen von bis zu 10 Grad eignen sich zu extensiven oder intensiven Begrünung. Auf die in den Örtlichen Bauvorschriften verlangte Retention von Niederschlagswasser kann im Falle der Begrünung die Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

PFE 2 – Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen alle großflächig geschlossenen Fassaden zu begrünen. Die Erläuterung des ökologischen Nutzens und die Möglichkeiten der Gestaltung sind im Umweltbericht und in den Pflanzlisten zum Grünordnungsplan dargestellt.

9. Kompensationsmaßnahmen

Entsprechende Wertverluste der einzelnen Schutzgüter werden durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets ausgeglichen. Verbleibende Defizite werden außerhalb des Baugebiets in engem funktionalem Zusammenhang kompensiert.

Der Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter erfolgt durch die folgenden, im Umweltbericht detailliert definierten Kompensationsmaßnahmen:

- Entfernung von Betonhalbschalen im Mühlebach zwischen Straße und Absturz. Entschärfung des Absturzes und am Ortsrand Gewässerrandstreifen (Maßnahme 11 aus dem Ökokonto).
- Naturnahe Uferbefestigung in ingenieurb biologischer Bauweise, Uferbepflanzung mit Schwarzerlen und Weiden. (Maßnahme 18 aus dem Ökokonto).

Diese Kompensationsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

10. Besondere Maßnahmen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz der Friedhofsruhe wird festgesetzt, dass die Anlieferung und Einfüllung von Hackschnitzeln im Plangebiet MI1 zu Zeiten von Bestattungen nicht zulässig ist.

11. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

12. Ausnahmen und Befreiungen

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

13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologische Bodenfunde gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 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.

2. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofäcker“ wird hingewiesen.

3. Umweltbericht, Grünordnungsplan, Pflanzlisten

Auf den Umweltbericht und auf den Grünordnungsplan (als Bestandteil des Umweltberichts) vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen sowie die Anlage zum Grünordnungsplan "Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen" wird hingewiesen.

Hilzingen, den 19.05.2009

Bürgermeister.:

Stadtplaner :

