

Begründung

Ergänzungssatzung + Örtliche Bauvorschriften

"Dietlishof I", Gemarkung Hilzingen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dietlishof, Gemarkung Hilzingen und umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 15030 und 15031.

Die Fläche des Plangebietes beträgt 745 m².

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Erlass der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 15031 mit einem Einfamilienhaus mit Garage geschaffen werden. Der Eigentümer des Grundstücks hat bereits eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Gemeinde eingereicht, die jedoch vom Landratsamt Konstanz aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt wurde.

Aktuell sind die Grundstücke mit einer Garage (Flst.Nr. 15031) bzw. einem Schuppen (Flst.Nr. 15031) bebaut.

Durch die Einbeziehung der beiden Grundstücke wird eine Ergänzung der vorhandenen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dietlishof und damit auch eine Bebauung der im Lageplan ausgewiesenen Grundstücksflächen im Sinne von § 34 BauGB erreicht.

3. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Dietlishof".

Die Versorgung mit Wasser ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die Abwässer werden der Verbandkläranlage Ramsen zugeführt.

4. Textteil

Art und Maß der baulichen Nutzung sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

Zur Durchführung baugestalterischen Maßnahmen werden gemäß § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

5. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Maßnahmen

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, wohl aber eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, 78247 Hilzingen erstellt und ist Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

6. Bodenfunde

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.

7. Lärmschutz

Nach der Lärmkartierung 24 Stunden – L DEN in dB (A) von Baden-Württemberg beträgt die Lärmbelastung tagsüber >55-60 dB (A) und nachts >50-55 dB (A). Gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) § 2 sind für reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) festgesetzt. Da der Nachtwert geringfügig überschritten wird, hat der Bauherr zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV eigene geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorzunehmen.

8. Landwirtschaft

Die im Osten, Süden und Westen angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Das direkt südlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 15029 wird von einem schweinehaltenden Betrieb bewirtschaftet. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

Hilzingen, 23. Juli 2013



Rupert Metzler
Bürgermeister