

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"FORSTERBAHNRIED"

in Hilzingen

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

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 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. I S. 1991 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 251)

II. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen (Forsterbahnried alt, Weidgang) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB (Abs. 1-3)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO / Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO / Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (Abs. 3) BauNVO, mit der speziellen Bestimmung "Handelsbetrieb - max. 1000 qm Verkaufsfläche - keine Lebensmittel".

Sämtliche baulichen Anlagen müssen bezüglich ihrer Nutzung auf den vorhandenen Lärmschutz längs der A 81 (Lärmschutzwall)

abgestimmt sein. Eventuell erforderlicher weiterer Lärmschutz muß auf eigene Kosten hergestellt werden. Lärmschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet -auch für Wohnungen- können nicht zu Lasten des Baulasträgers der Bundesautobahn A81 und der Bundesstraße 314 durchgeführt werden.

1.1 Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (Abs. 3) Ziff. 1 BauNVO) Wohngebäude und Wohnungen dürfen nur im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude oder später errichtet werden.
- Der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.2 Nicht zugelassen werden:

- Schrottlagerplätze/Altmaterialbetriebe
- Lebensmittelmärkte - außer Bestand
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (Abs. 3) Ziff. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem § 8 (Abs. 3) Ziff. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (Abs.2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, und der Höhe der baulichen Anlagen.

Es gelten die jeweiligen Eintragungen der Nutzungsschablone.

3. Bauweise, § 9 (Abs.1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine von § 22 (Abs.1) der Baunutzungsverordnung abweichende Bauweise festgelegt. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gewerbliche Gebäude:

Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Ab einer Gesamtgebäudelänge von 30 m sind die Wand- und Dachflächen aufzugliedern (Versätze). Die Maximale Gebäudelänge darf 75 m betragen. Pro Grundstück sind max. 4 einzeln stehende Gebäude zulässig.

Freistehende Wohngebäude:

Gebäude sind in Anlehnung an die offene Bauweise § 22 (Abs.2) BauNVO mit einer max. Länge von 50 m zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (Abs. 1) Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgelegt. Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedungen und dergleichen von mehr als 60 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche freigehalten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (Abs. 1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (Abs. 1) Ziff. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Abgewinkelte Gebäude sind zulässig. Zwei freistehende Gebäude können auch rechtwinklig zueinander angeordnet werden.

Vorhandene Gebäude bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (Abs. 2) BauGB und § 18 BauNVO

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): max. 0,50 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze.

Eingeschossige Bauweise:

- Bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 8m, max. Höhe bei Flachdach 6 m über die jeweils örtliche festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens).

Zweigeschossige Bauweise:

- Bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 7 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens).

Dreigeschossige Bauweise:

- Bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 15,5 m, max. Höhe bei Flachdach 12 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens).

7. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (Abs. 1) Ziff. 11 BauGB

Grundstückzufahrten sind nicht festgelegt. Die Zufahrtsverbote sind jedoch im Lageplan dargestellt und müssen eingehalten werden.

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (Abs. 1) Ziff. 13 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (Abs. 1) Ziff. 21 BauGB

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.
Die Eigentümer von Grundstücken mit Eintrag von Leitungsrechten sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

10. Grünflächen, § 9 (Abs. 1) Ziff. 15 BauGB, Pflanzfestsetzung, § 9 (Abs. 1) Ziff. 25 BauGB

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Das Baugebiet ist gemäß Planeintrag mit Grünstreifen für flächenhafte Sichtschutzbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern versehen, die den Einblick von der freien Landschaft und von den öffentlichen Verkehrsflächen verhindern sollen. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme des Grünstreifens auf Flst. 9500 um eine Pflanzfestsetzung für private Grünflächen. Die festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind öffentliche Grünflächen.

Die Abstandsflächen zwischen den Begrenzungen der Straßen bzw. Wege und der straßenseitigen Gebäudeflucht sind als Grünflächen oder Stellflächen für Kfz. anzulegen und zu unterhalten.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände es zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend den beiliegenden Pflanzenlisten der Beratungsstelle für Landespflege Obst- und Gartenbau, Stockach, zu pflanzen und zu erhalten:

Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten die Einhaltung dieser Festsetzung.

Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, die Pflanzfestsetzung innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

Die Pflanzenlisten der Beratungsstelle für Landespflege Obst- und Gartenbau, Stockach, sind Bestandteil der Bebauungsvorschriften. (Anlage)

Es sollen die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen gepflanzt werden.

Die vorgesehene Bepflanzung, auf der Verkehrsgrünfläche entlang der B 314 muß mit hochstämmigen Bäumen vorgenommen werden, deren Krone mindestens erst ab einer Höhe von 2,50 m über der Fahrbahn ansetzt.

11. Sicherung des Verkehrs

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) § 9 anzuwenden. Es werden keine Bauten zugelassen, deren Immissionen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 81 bzw. der Bundesstraße B 314 beeinflussen könnten.

12. Ausnahmen und Befreiungen § 31 BauGB

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

IV. Örtliche Bauvorschriften, §74 (Abs. 1-6) LBO

1. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

2. Dachgestaltung

Die Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen, nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken.

Solaranlagen werden zugelassen; deren Größe darf jedoch 1/3 der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.

Die Dachvorsprünge sollen kräftig ausgebildet werden und nicht kleiner als 40 cm sein.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche dürfen Dachaufbauten und

Dacheinschnitte nicht gleichzeitig vorgesehen werden. Pro Dach dürfen nur gleichartige Dachaufbauten verwendet werden. Die Summe der Gaubenbreiten darf jedoch $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten oder -einschnitte von der Dachtraufe muß, horizontal gemessen, mindestens 1,5 m betragen. Das Gaupendach muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes wieder am Hauptdach anschließen.

Rundbogen- und tonnenförmige Hallen sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung ist bei Verwendung von Trapezblechen, Wellplatten o.ä. in mattdunklen Farbtönen (nicht schwarz) auszuführen. Flachdächer sind mit Kiesschüttung, Beschieferung oder mit Dachbegrünung auszuführen. Bei Eindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen hat diese in roter oder brauner Farbe zu erfolgen.

Es wird empfohlen, eine Garage mit Satteldach mit derselben Dachneigung zu bauen wie das dazugehörige Wohnhaus. Die Firstrichtung sollte ebenfalls dieselbe sein, oder rechtwinklig dazu stehen. Dies gilt auch für sonstige Nebenanlagen.

3. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine herkömmliche und eine Satellitenantenne pro Gebäude anzubringen.

Beide Antennenanlagen müssen an einem Mast auf der Dachfläche befestigt sein.

4. Einfriedungen

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune. Die Höhe der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentliche Verkehrsflächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedungen das Maß von 1,60 m nicht überschreiten.

5. Gebäude- und Formgestaltung

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen.

6. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so daß Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 50 cm Höhe bedürfen auf

Privatgrundstücken einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden. Geländeänderungen von mehr als 1,0 m sind unzulässig.

Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muß. Große versiegelte Flächen sind durch Pflanzbeete, Baumscheiben o.ä. aufzulockern.

Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lagerflächen, sind nach Möglichkeit derart anzulegen, daß anfallendes Regenwasser flächenhaft versickern kann.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

Garagen oder überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sind pro Gewerbegrundstück mehrere Garagen oder Carports vorgesehen, so sind diese in Gruppen zusammenzufassen.

Die Bauart muß gleich sein.

Garagen aus Profilblech sind unzulässig.

Freistehende Garagen sind in jedem Fall mit Satteldach zu bauen. Garagen oder überdachte Stellplätze sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung (Materialien- und Farbwahl) mit dem Hauptgebäude abzugleichen.

Angebaute Garagen können mit Satteldach oder Flachdach gebaut werden.

Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig.

Werden Garagen nicht direkt auf die Grenze gebaut, so muß der Grenzabstand mindestens 1,0 m betragen.

Der Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand bzw. der Gehweghinterkante und dem Garagentor muß mindestens 5,50 m betragen.

Stellplätze in der Anbauverbotszone werden nur widerruflich gestattet.

Park- und Stellplätze sowie die Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersickerungen nach Möglichkeit nicht total versiegelt, sondern mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, in Sand verlegt, versehen werden.

Hinsichtlich der Anrechnung der Grundflächen gelten die Bestimmungen des § 19 (Abs. 4) BauNVO.

8. Sicherung von Bodenfunden

Beim Bau der Autobahn wurde unmittelbar neben der neu zu bebauenden Fläche eine Siedlung der "bandkeramischen Kultur", das heißt der frühesten Ackerbaukultur des Hegaus ausgegraben. Es waren dies die ersten im Hegau entdeckten Spuren dieser frühen Ackerbauern des ausgehenden 6. Jahrtausends vor Christus. Mit Sicherheit liegen auch im neuen Baugebiet noch Siedlungsteile, die vor Beginn der Bebauung archäologisch untersucht werden müssen.

Bei zu Tage tretenden vor- und frühgeschichtlichen Funden ist gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz der zuständige Archäologe unverzüglich zu benachrichtigen.

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

V. Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der Giebelseite über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

Anhand dieser Geländeschnitte und voranstehenden Vorschriften wird die Fußbodenhöhe durch den Planer vorgeschlagen und örtlich vom Bauamt festgelegt.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

3. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept, ein Bepflanzungsplan zu erbringen.

4. Forderung des Landesamtes für Straßenwesen Baden Württemberg

Die Grenzwerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau sind bauseits einzuhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 (Abs. 1) Ziff. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, aufgrund von §9 (Abs. 4) BauGB i.V.m. § 74 LBO zuwiderhandelt.

Owingen, den 27.07.1999

.....*Reckmann*
Ing.-Büro Reckmann GmbH

Hilzingen, den 27.07.1999

.....*[Signature]*
Bürgermeister