

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Ergänzungssatzung

„TWIELFELD 7“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

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)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach § 34 BauGB.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird gemessen:

- 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 $DN \geq 15^\circ$). Höhenversetzte gegenläufige Pultdächer werden wie Satteldächer behandelt.
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung:

Sie ist festgelegt als Höchstmaß bezogen auf Meter über Normalnull (mNN)

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 483.65 m. ü. NN
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 482.65 m. ü. NN
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 481.65 m. ü. NN

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
Hinweis: Terrassen und Balkon sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der mit Planzeichen 11.1 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) umgrenzten Flächen für Aufschüttungen nicht zulässig.
- 3.3 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze sind 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.

4. Flächen für Aufschüttungen / Geländeänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Im Bereich der mit Planzeichen 11.1 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) umgrenzten Fläche sind lediglich Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Stützmauern müssen zu Straßen, Gehwegen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Im Bereich der mit Planzeichen 11.1 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) umgrenzten Fläche sind aufgrund des Landschaftsbilds Stützmauern als Trockenmauern zu errichten.

5. 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 - 946 Ökopunkte.

Eine außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahme wird von der Gemeinde Hilzingen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet. Die exakte Erläuterung und Detailierung der Maßnahme ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von Büro Beate Schirmer Freiraumplanung zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahme KM1:

Errichtung eines Storchennestes

Flurstück Nr. : 1175

Gemarkung : Hilzingen, Ortsteil Duchtlingen

Umsetzungszeitpunkt : 2015

Die Maßnahme KM1 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +1'761 Ökopunkten und wird schutzgutübergreifend angesetzt.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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.

6.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Im Plangebiet ist 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.

6.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

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.

6.3 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.

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

An den der Bundesstraße direkt zugewandten Fassaden, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 zu erwarten. 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 $R'_{w} \geq 35$ dB (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einföhrungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu föhren.

Hinweis: Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht generell zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

8. Ausnahmen und Befreiungen

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

9. 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 der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zur Ergänzungssatzung.

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Ergänzungssatzung – Twielfeld 7“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 14.03.2017

Bürgermeister :



Planer :



ANLAGE 1 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche

weitere geeignete Arten

Sorbus aria	/ echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	/ Vogelbeere
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

2. Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Sülibirne
Karcherbirne
Palmischbirne
Metzer Bratbirne
Kluppertebirne
Kirchensaller Mostbirne
Harrow Sweet,
Harrow Delight
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen:

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwar-
ze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer
oder Schüfer
Fellenberg

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss :

3. Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose

weitere geeignete Arten

Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	/ Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus padus subsp. padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Traubiger Holunder (grüne Teile schwach giftig)

4. Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigten Rankhilfe:

Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Lonicera caprifolium	/ Jälängerjelleber (giftig)
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen

5. Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle