

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„SCHWÄRZENGARTEN“

Ortsteil Weiterdingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (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. I 1991 S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 15.09.2001.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 4, Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

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 (HW, HF)
 - die Zahl der Vollgeschosse

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

**2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Durch die Höhenbegrenzung ist das zweite Vollgeschoß nur als anrechenbares Vollgeschoß im Unter- oder Dachgeschoß möglich.

**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)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweilige Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.
Sie ist mit max. 3,80 m festgelegt.

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist mit 9,00 m festgelegt.

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

3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzel- und Doppelhäuser nach § 22, Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

-
- 3.3 Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt und muss zwingend eingehalten werden. (Abweichungen – auch im geringen Umfang – werden nicht zugelassen)
4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit Gebäuden zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der im Plan festgelegten Einfahrtsbereiche zugelassen werden.
5. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen.
Hinweis: Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes am Südrand entlang des Feldweges ein öffentlicher Grüngürtel ausgewiesen (Ausgleichsfläche A1). Hier sind entsprechend der nachfolgenden Pflanzgebote (PFG 4 und 5) heimische Obsthochstämme durchsetzt mit einzelnen Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Am Nordrand des Grüngürtels ist ein Entwässerungsgraben anzulegen. Dieser führt das Überreich des oberhalb gelegenen Wasserhochbehälters und darüber hinaus das Dachwasser der direkten Anlieger in den Breitegraben. Die Durchführung des Grabens unter der Hilzinger Strasse ist ausreichend zu dimensionieren (mind. DN 1000) um eine Durchwanderbarkeit für Amphibien und Reptilien zu ermöglichen. Die Ausgleichsfläche A1 ist als 2 - 3 schürige extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu pflegen.
- 6.2 Zusätzliche Ersatzmaßnahmen werden auf dem östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Fst.Nr. 2228 durchgeführt. Im oberen Bereich des Breitegrabens wird auf eine Länge von 10 m die Verrohrung entfernt. Des weiteren wird eine extensiv gepflegte Retentionsmulde angelegt.
-

7. Pflanzgebote

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 PFG 1 : Entlang der Erschließungsstrassen sind entsprechend der Planeinzeichnung 12 klein- bis mittelkronige Straßenbäume zweiter Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Ausführung und zur möglichen Unterpflanzung macht der Grünordnungsplan weitere Angaben.
- 7.2 PFG 2 : Entlang der Hilzinger Strasse sind entsprechend dem Planeintrag 7 großkronige Bäume erster Ordnung als markante Straßenbäume zu pflanzen.
- 7.3 PFG 3 : In der kleinen Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein einzelner Obsthochstamm zu pflanzen.
- 7.4 PFG 4 : Im Bereich des Grüngürtels (A1) sind gemäß Planeintrag 4 Obsthochstämme als Baumreihe zu pflanzen.
- 7.5 PFG 5 : Im Grüngürtel (A1) sind in lockerer Anordnung auf ca. 150 qm wechselseitig Hecken zu pflanzen.
- 7.6 PFG 6 : Zur vorläufigen Eingrünung am Westrand des Plangebietes sind in den mit entsprechendem Planzeichen umgrenzten Flächen kleinkronige Bäume und Sträucher in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen.
- 7.7 PFG 7 : Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Obsthochstamm oder Laubbaum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort auf dem Grundstück kann frei gewählt werden.
- 7.8 Fläche oder flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit Neigungen von 0° - 15° sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Aussagen.
- 7.9 Die Gemeinde überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten die Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

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 archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Schloßstraße 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 Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, (Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung 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.

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

Auf die örtlichen Bauvorschriften „Schwärzengarten“ wird hingewiesen.

3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan vom Büro Beate Schirmer Freiraumplanung, Hilzingen mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 15. Juli 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL. 07731-7892-0, FAX. 7892-29
E-MAIL: INFO@WIESER-ONLINE.DE