

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan

„FESTPLATZ“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
 - 1. Rechtsgrundlagen
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4. Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
 - 6. Werbeanlagen
 - 7. Maßnahmen zum Ausgleich
 - 8. Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
 - 9. Grünflächen
 - 10. Flächen mit Pflanzbindungen
 - 11. Flächen mit Pflanzgeboten
 - 12. Ausnahmen und Befreiungen
 - 13. Ordnungswidrigkeiten
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - 1. Bodenfunde
- D. HINWEISE
 - 1. Geltungsbereich
 - 2. 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

Flächen für den Gemeinbedarf

mit dem besonderem Nutzungszweck „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den mit dem entsprechenden Symbol nach Ziff. 4.1 Planzeichenverordnung 1990 festgesetzten Flächen sind folgende Anlagen zulässig:

- Bauliche Anlagen: Gebäude für kulturelle Zwecke. Gebäude für die Ver- und Entsorgung. Wirtschafts- und Lagergebäude für den Festbetrieb, Kassen- und Ausstellungsräume, Abstell-, Lager- und Kraftfahrzeugstellplätze.
- Fliegende Bauten: Fest-, Zirkus- und sonstige Veranstaltungszelte sowie bauliche Anlagen, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden. Anlagen der Fahrgeschäfte (von

- Vorübergehende Anlagen: Karussell bis Riesenrad) und der Schausteller (z.B. Schießbude).
- Masten und ähnliches: Verkaufsstände und andere zu Volksfesten und Märkten erforderliche Anlagen (z.B. Toilettenwagen usw.). Fahnenmasten und Einrichtungen der Brauchtumspflege (z.B. Maibaum und dergleichen), sowie Masten zur Ausleuchtung des Geländes im Rahmen von Veranstaltungen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Flutlicht). Zweckgebundene Werbeanlagen für Veranstaltungen.
- Behälter: Dauerhaft aufgestellte Behälter für verflüssigte Gase sowie vorübergehend abgestellte Behälter (z.B. Getränkecontainer und dergleichen).
- Sonstige Anlagen: Wohnwagen, Zelte und sonstige Aufenthaltsräume, die keine Gebäude sind, zur vorübergehenden Nutzung (z.B. für Fahr- geschäfte- und Zirkuspersonal, Jugendzeltlager und dergleichen).
- Sport- Spiel- und Wettkampfanlagen: Anlagen die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel- und Abenteuerspielanlagen dienen, Anlagen für Feuerwehr- und Rettungsdienstübungen sowie für Sport- Leistungswettkämpfe einschl. vorübergehend aufgebauter Tribünen.

Im Bereich der Grünfläche sind dauerhafte Anlagen ausgeschlossen. Es werden hier nur fliegende Bauten, vorübergehende Anlagen, Sport- Spiel- und Wettkampfanlagen und sonstige Anlagen für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung zugelassen.

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 und HF), HW = Wandhöhe, HF = Firsthöhe,

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

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: max. 0,1

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist neben der Fläche des Baugrundstücks die Grundfläche aller unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen und dauerhaft genutzten

Seite 3/9

Gebäude nach § 2 Abs. 2 LBO, einschließlich Garagen und baulicher Nebenanlagen maßgebend.

Abweichend von § 19 Abs. BauNVO sind Stellplätze und Zufahrten nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden nachfolgend definiert. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Bezugsmaß für die Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante der befestigten Oberfläche des Festplatzes entsprechend der in der Planzeichnung dokumentierten Höhenlage (Höhenlinien). Für die Einzelanlage ist jeweils der höchstgelegene Geländepunkt an seiner Umgrenzungslinie maßgebend. Die Rohböden des Erdgeschosses baulicher Anlagen dürfen diese Bezugshöhe um max. 0,50 m überschreiten. Unterschreitungen sind ebenfalls zulässig. Die bestehenden Geländehöhen und die beantragte Rohbodenhöhe sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Sie darf betragen:

- HW max. 7,00 m

Firsthöhe (HF)

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

- HFS bei Ausführung von Satteldächern: max. 12,00 m
- HFP bei Ausführung von Pultdächern: max. 9,00 m

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

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

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

Dauerhaft angelegte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind

- die Festplatz-Grünflächen
- die ausgewiesenen Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
- die Flächen mit Geboten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

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

Im Bereich der Verkehrserschließung zur Kreisstraße K 6143 sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Die Sichtfelder und die Anbauverbotszone sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Dies gilt nicht für die zwei bestehenden erhaltenswerten Birnbaum-Hochstämme, die mit Pflanzbindungen (PFB 2 + 3) belegt sind.

6. Werbeanlagen

Nach § 22 Abs. 5 StrG und § 9 Abs. 6 FStrG stehen Werbeanlagen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich und dürfen in den Anbauverbotszonen (von der Bebauung freizuhalten Flächen) ebenfalls nicht errichtet werden.

Zweckgebundene Werbeanlagen für Veranstaltungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

Fremdwerbeanlagen und folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Werbeanlagen

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen sind in Form von standortfesten und flächenbezogenen Pflanzgeboten in der Plangebietsfläche umgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen sorgen in räumlicher Bindung an den betroffenen Naturraum für die vollständige Behebung bzw. den Ausgleich der nachteiligen Eingriffsfolgen. Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt im Schutzgut Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können vollständig durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme ist im Umweltbericht benannt und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

8 Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Eingrünung des Festplatzes zur freien Landschaft nach Westen und nach Süden sind Flächen zum Schutz von Boden, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind diese Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher und für die Ansaat einer Mähwiese belegt.

9. Grünflächen

G1 - Öffentliche Grünfläche - Süd- und Westrand

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist auf ca. 3.557 m² eine 10 m breite Grünfläche, entlang der westlichen Grenze eine 15 m breite Grünfläche ausgewiesen. Die bereits durchgeführte einreihige Gehölzpflanzung ist um weitere Feldgehölze und Hochstämme zu ergänzen, die gruppenartig zu pflanzen sind. Ziel ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Festplatzes in Richtung der freien Landschaft. Eine Mähwiese bildet die Unterpflanzung der Gehölze. Der genaue Standort der einzelnen Bäume wird nicht festgesetzt.

G 2 - Öffentliche Grünfläche - Begrünter Festplatzteil

Im westlichen Drittel des Festplatzgeländes ist eine ca. 6.415 m² große Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Die Umwandlung von Acker in Grünland ist bereits durchgeführt. Die Wiese entspricht dem Biotoptyp einer Fettwiese und ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts zu pflegen.

G3 - Öffentliche Grünfläche – Nordrand

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist parallel zum Wirtschaftsweg auf ca. 1.116 m² eine 10 m breite Grünfläche ausgewiesen. Acht heimische Hochstämme erster Ordnung (PFG 1) sind als Allee zu pflanzen und sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung, auch

im Hinblick auf den Siedlungsbeginn von Hilzingen. Eine Mähwiese bildet die Unterpflanzung der Bäume. Der Standort der Bäume ist in der Planzeichnung festgesetzt.

G 4 – Öffentliche Grünfläche – Ostrand

Zwischen Festplatz und Kreisstraße ist entlang der östlichen Grenze des Plangebiets auf ca. 435 m² eine 5 m breite Mähwiese anzulegen. Zwei bestehende Birnbäume sind mit Pflanzbindungen belegt.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

PFB 1 bis 3 – Einzelbäume

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind alle Bäume mit Pflanzbindung (dargestellt mit dem entsprechenden Planzeichen) zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei einem Verlust ist eine, für den Naturraum typische, Baumart, als Ersatz zu pflanzen. Geländeänderungen und sonstige Versiegelungen oder Verdichtungen durch Lagerflächen sind innerhalb des Kronenbereichs nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Eingrünung des Plangebietes, im Sinne des Erholungswertes der Landschaft, im Hinblick auf die biologische Vielfalt und das Siedlungsklima, sind an den gekennzeichneten Stellen im Maßnahmenplan Gehölze zu pflanzen. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächsthöheren 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 0,6 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung zu leisten.

Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.

PFG 1 - Einzelbäume I. Ordnung (Hochstämme)

Entlang des Wirtschaftsweges sind in der nördlichen Grünfläche acht standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sollen als Allee in Erscheinung treten. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 2 - Einzelbäume II. Ordnung (Solitärbäume)

In den bereits angelegten Grünflächen G1, im Westen und Süden des Plangebietes, sind zusätzlich 27 Stück (15 + 12) standortgerechte heimischen Bäumen zu pflanzen. Die entlang der westlichen (15 m Breite) und südlichen (10 m Breite) Grenze gepflanzten Gehölze sind zu erhalten. Aus naturschutzfachlichen Gründen können zu Verjüngungszwecken oder im Sinne des besonderen Artenschutzes einzelne Gehölze herausgenommen werden. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 3 - Feldgehölz

In der öffentlichen Grünfläche G 1 im Westen und Süden, sind zur Ergänzung frei wachsende Gehölze anzupflanzen. Eine Riegelwirkung ist zu vermeiden. Die Sträucher sind locker, als Berechnungsgrundlage wird von einem Gehölz je 10 m² Grundfläche ausgegangen, auf der Fläche in Gruppen anzuordnen. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

PFG 4 - Mähwiese

Die öffentlichen Grünflächen G3 und G4 sind mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und unter den Gesichtspunkten einer extensiven Bewirtschaftung zu pflegen. Die Wiese ist als Entwicklungsziel zweimalig zu mähen. Eine Düngung mit Gülle oder mineralischem Dünger sollte unterbleiben; eine Festmistdüngung in zwei- bis dreijährigem Rhythmus ist möglich. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

12. Ausnahmen und Befreiungen

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

13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Es ist nicht auszuschließen, dass bei der Bebauung freier Flächen noch unentdeckte Gräber oder andere archäologische Fundstellen zutage kommen.

Deshalb ist der Beginn jeglicher Erd- und Aushubarbeiten 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. 26, 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.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten“ im Anhang des Umweltberichts wird hingewiesen.

Hilzingen, den 19.04.2011

Bürgermeister :

Stadtplaner :

