

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan

„FEUERWEHRGERÄTEHAUS“

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. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke/
Anbauverbotszonen
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
6. Maßnahmen zur Vermeidung
7. Flächen mit Pflanzgeboten
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Ver-
sickerung von Niederschlagswasser
9. Ausnahmen und Befreiungen
10. Ordnungswidrigkeiten

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Umweltbericht und Grünordnungsplan
3. Pflanzlisten
4. Landwirtschaft
5. Werbeanlagen

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 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. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- 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, zuletzt geändert d. Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

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 „Feuerwehr“ (§ 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 feuerwehrtechnische Zwecke und das Rettungswesen.
Gebäude für die Ver- und Entsorgung, Abstell-, Lagergebäude und Kraftfahrzeugstellplätze.

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 Zahl der Vollgeschosse
die Höhe der baulichen Anlagen (HF)

Für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Gemeinbedarfsfläche in zwei Teilbereiche gegliedert. Für die Erstellung eines Schlauch und Übungsturms werden spezielle Festsetzungen getroffen.

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: 0,50

2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Für den Bereich des Schlauchturms wird gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die Zahl von Vollgeschossen nicht festgelegt, da es sich lediglich um einen Treppenturm mit Balkonen ohne Aufenthaltsräume handelt. Hier sind innerhalb der maximalen Firsthöhe beliebig viele Ebenen zulässig.

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)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

Es wird empfohlen, sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximal zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer)

- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern
- Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Bemessung wie Satteldächer behandelt.

Sie wird wie folgt festgelegt:

Firsthöhe:	max. 11,00m
Firsthöhe im Teilbereich Schlauchturm	max. 16,00 m

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

- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig sind.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

4. 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.

Für die nach Straßengesetz von Baden-Württemberg zutreffenden Regelungen für Hochbauten und baulichen Anlagen (§ 22 Straßengesetz) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmegenehmigungen erteilt.

Hinweis :

Östlich des Plangebiets befindet sich der Mühlebach. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ist außerhalb des Plangebiets ein Streifen mit einer Breite von 10 m als Gewässerrandstreifen zur Freihaltung ausgemarkt. Dieser wird im Bereich nordöstlich des Plangebiets geringfügig reduziert.

Entsprechend dem Wassergesetz für Baden-Württemberg § 29 Abs. 3 Satz 2 ist § 38 Absatz 4 WHG mit den Maßgaben anzuwenden, dass in den Gewässerrandstreifen ebenfalls verboten sind:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern.
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

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)

5.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen (Defizit 14.196 Ökopunkte) sowie dem Boden (Defizit 38.580 Ökopunkte). 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 52.776 Ökopunkte/Biotopwertpunkte.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen wird eine externe Ersatzmaßnahme von der Gemeinde Hilzingen verwendet.

Kompensationsmaßnahme KM1:
Umwandlung von Acker in Fettwiese

Flurstück Nr.	: 3519
Gemarkung	: Binningen
Eigentümer	: Gemeinde Hilzingen
Fläche	: anteilig 4.500 m ²
Umsetzungszeitpunkt	: 2016

Die Maßnahme KM1 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +40.500 Ökopunkten. Im Schutzgut Wasser ergibt sich eine Aufwertung in Höhe von +13.500 Ökopunkten. Mit der Maßnahme KM6 (+54.000 ÖP) wird das Defizit im B-Plan „Feuerwehrgerätehaus“ (-52.776 ÖP) kompensiert.

5.2 Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

5.3 Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

Der Gewässerrandstreifen ist zu Baubeginn mit einem Bauzaun mit einem Abstand zum Gewässer von fünf Metern gegen Ablagerung und Schadstoffeintrag zu schützen.

5.4 Grünfläche G1 – Südrand

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine 5 m breite Grünfläche ausgewiesen. Die Gehölzpflanzung ist gruppenartig zu pflanzen. Ergänzend sind Straßenbäume zur Beschattung der PKW-Stellplätze vorgesehen. Ziel ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in Richtung der freien Landschaft. Eine Mähwiese bildet die Unterpflanzung der Gehölze. Der genaue Standort der einzelnen Bäume wird nicht festgesetzt.

5.5 Grünfläche G2 – Südostrand

Die mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichnete Fläche dient der Regenwasserrückhaltung und der Regenwasserretention. Sie soll zusätzlich durch entsprechende Pflanzungen ergänzt werden.

6. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Befestigte Flächen

Befestigte Flächen von PKW - Stellplätze und Fusswegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten. Ausnahmsweise können alle Bereiche die direkt Feuerlöschwesen dienen, wie z.B. Hofflächen, Übungsplätze usw. auch mit nicht wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die innerhalb des Plangebiets liegenden öffentlichen Rad- und Gehwege können mit nicht wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Pflanzgebote)
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Stadtbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.

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.

7.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Ziel ist es, an diesen Stellen entsprechende Orientierungspunkte durch markante Bäume zu bilden.

7.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen.

7.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Im Bereich der Stellplätze sind entsprechend Planeintrag Hochstämme II. Ordnung anzupflanzen. Ziel ist, eine Durchgrünung des Straßenraums zu erhalten (Sonnen und Schattenlagen), zu

einer Verbesserung des Landschaftsbilds und des Siedlungsklimas beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten zusätzliche Lebensbereiche (im Kronenraum) zu schaffen.

7.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Anpflanzung von frei wachsenden heimischen standortgerechten Feldhecken entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, in der privaten Grünfläche G1. Das Plangebiet ist zur freien Landschaft hin einzugrünen. Auf einer Fläche von 504 m², ist eine Breite von 5,00 m als Feldhecke zu entwickeln. Es sind mindestens sieben Arten in gleichen Anteilen vorzusehen. Diese sind in zwei Reihen im Verband anzuordnen. Der Pflanzabstand liegt in der Reihe und zwischen den Reihen bei 1 – 1,5 m. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in gemischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen. Entwicklungsziel ist eine Feldhecke heimischer und standortgerechter Arten. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und trägt in Ergänzung zum linienhaft verlaufenden Fließgewässer zur Biotopvernetzung bei. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

7.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

In der privaten Grünfläche G2 wird eine Retentionsmulde zur Versickerung des anfallenden Dachwassers angelegt. Die Mulde ist mit Gehölzen feuchter Standorte anzupflanzen und extensiv zu pflegen. Die Flächen unterliegen einer gelenkten Sukzession. Einzelne Gehölze, wie die Schwarzerle, können wechselnd auf-den-Stock-gesetzt werden. Ziel ist, durch eine Initialpflanzung, gezielt mit Solitärsträuchern, die vorhandene Strauchschicht am Gewässer zu ergänzen und Tieren Versteck- und Nistmöglichkeiten zu bieten. Die Entwicklung einer Gebüschvegetation feuchter Standorte ist Entwicklungsziel.

7.6 Monitoring

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Pflegemaßnahmen Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9, Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mühlebach zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an den Mühlebach anzuschließen. Bindige Böden stellen ungünstige Bodenverhältnisse für eine Versickerung dar, die Rückhaltung und Verdunstung steht deshalb im Vordergrund.

9. Ausnahmen und Befreiungen

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

10. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Nagger-schürfe etc.) ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für archäologische Rettungsgrabungen eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchung, sowie Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Leistungen der Kreisarchäologie sind kostenfrei. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

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. Umweltbericht und Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht, den Grünordnungsplan und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

3. Pflanzlisten

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

4. Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind als nicht erheblich einzustufen.

5. Werbeanlagen

Für folgende Werbeanlagen kann im Genehmigungsverfahren vermutlich keine Genehmigung erteilt werden:

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

Hilzingen, den 13.10.2015

Bürgermeister :



Stadtplaner :

