

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“
Gemarkung Hilzingen



Satzung
über den Bebauungsplan
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“
Gemarkung Hilzingen

Aufhebung des Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen “ vom 25.06.1969 in einem Teilbereich
§13a BauGB Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313)
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Grundstücke Flurstücke Nrn. 8623, 8629, 8629/5, 8629/6, 8633, 8633/3, 8633/4, 8633/5
Gemarkung Hilzingen gemäß beigelegtem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 10.07.2020 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 10.07.2020 |
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 10.07.2020 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan | vom 10.07.2020 |
| 5. Umweltbeitrag | vom 10.07.2020 |

§ 3

Änderung des Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen“

Der Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen“ (rk. 25.06.1968) wird durch den Bebauungsplan „Kriechwies - Hinterhofen, 3. Änderung“ im bezeichneten Teilbereich aufgehoben.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den **26. Nov. 2020**


Holger Mayer, Bürgermeister



Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“
Gemarkung Hilzingen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen“ vom 25.06.1969 werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet -MI -

§ 6 BauNVO



- 1.2. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 20 BauNVO

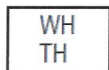
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

§ 19 BauNVO



Gebäudehöhen als maximale Wandhöhen und Firsthöhen über EFH

§ 20 Abs. 1 BauNVO



Jeweils durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Als maximale Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachdeckung mit der aufgehenden Wand, als maximale Firsthöhe der oberste Punkt der Dachdeckung.

Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.

Die EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) darf maximal +/- 50 cm im Mittel über dem angrenzenden Geländehöhe liegen.

Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von

Baugrenzen bestimmt.



4. Bauweise **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO**

Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

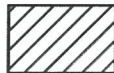
Der Mindestabstand zur Straßenkante bei Garagen und Carports, die quer zur Straße liegen, muss 5,50m betragen.

6. Nebenanlagen **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**

Untergeordnete eigenständige Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

Entlang der B314 ist ein Streifen von 20 Metern zu jeder Zeit von jeglicher Bebauung und Benützung freizuhalten.



Das freizuhaltende Sichtfeld ist zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

7. Private Grünfläche **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Es ist eine private Grünfläche festgesetzt, die der Sicherung und Erhaltung eines Teils der vorhandenen Grünstruktur an der Grenze des Grundstücks Nr. 8633 dient.

8. Wasserretention **(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das gesamte Dachwasser ist über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht einzuleiten und zeitlich verzögert in Form von Mulden/Mulden – Rigolen zurückzuhalten, ggf. zu versickern. Die Lage der Mulden kann im Gelände frei gewählt werden. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Mischwasserkanal ist vorzusehen.

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 9.1 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit gemäß gesetzlicher Schutzzeiten nach §39 Abs. 5 BNatSchG, vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

Vor Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit von 1. April bis 30. September ist die Anwesenheit geschützter Arten durch einen Sachverständigen zu überprüfen

9.2 Schutz der Fledermauspopulation und Vögel

- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen während der Bauzeit
- Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- keine Verwendung himmelwärts gerichteter Strahler
- Höhe des Leuchtkörpers so niedrig wie möglich (z.B. Pollerleuchten)
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur (<3000 K)
- Verwendung von Bewegungsmeldern
- Abschirmen von Glasflächen durch schallreflektierende Vorsatzschale, z.B. aus vertikalen Holzstäben oder Holzrastern, Metallgittern, Lisenen etc.
- Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden durch Vogelschutzglas gemäß Hinweisen

10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 (1) Nr. 25 a BauG**

Dauerhafter Erhalt von Gehölzen

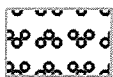
Die vorhandenen Gehölze auf den Grundstücken Nrn. 8633 und 8633/4 sowie der Walnussbaum auf Grundstück Nr. 8623 sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang der Gehölze ist umgehend eine Ersatzpflanzung aus Gehölzen der Pflanzenliste gemäß Anlage vorzunehmen.

**11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen****§ 9 (1) Nr. 25 b BauG**

11.1 Baumpflanzungen auf privaten Flächen

Im Plangebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Obsthochstamm/Hochstamm zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Angerechnet wird auf das Flächenpflanzgebot der Erhalt von bestehenden Bäumen.

11.2 Grünstruktur



Die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche in einer Breite von 3,00 m ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen als Hecke zu bepflanzen. Nebenanlagen oder befestigte Flächen sind innerhalb der Grünfläche nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP 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 Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf 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. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Sind geeignete Maßnahmen wie die dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar sind ausreichend dimensionierte Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Pufferung der Niederschlagswässer zu installieren.

Grundwasserabsenkungen jeglicher Art ist zu vermeiden.

3. Vogelschutzglas

Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen. Reflexion vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Verweis zum Treffen von Vorkehrungen gegen Vogelschlag bei großen Fensterfronten:

(ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“)

4. Altstandort

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „AS Heilsbergstraße 22/31, Hilzingen“. Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen sind gutachterlich begleiten zu lassen. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hilzingen, den 10.07.2020

Gemeinde Hilzingen

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

GD / FD

0° - 38°

Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)

Dachneigung 0° bis 38°

Flachdächer

Mindestens extensiv begrünt gemäß Pflanzliste im Anhang.

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

2. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung

Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

- Hecken gemäß Pflanzliste im Anhang

3. Grundstücksgestaltung § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

3.1 Die Außenanlagen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Eine Umwandlung in monotone Schotter- oder Kiesflächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind ökologisch hochwertige Steingärten mit Trockenmauern und Strukturen für Reptilien, Amphibien und Insekten.

3.2 Verwendung offener Beläge

Flächen für offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster.

Hilzingen, den 10.07.2020

II. HINWEISE**1. Dachbegrünung**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

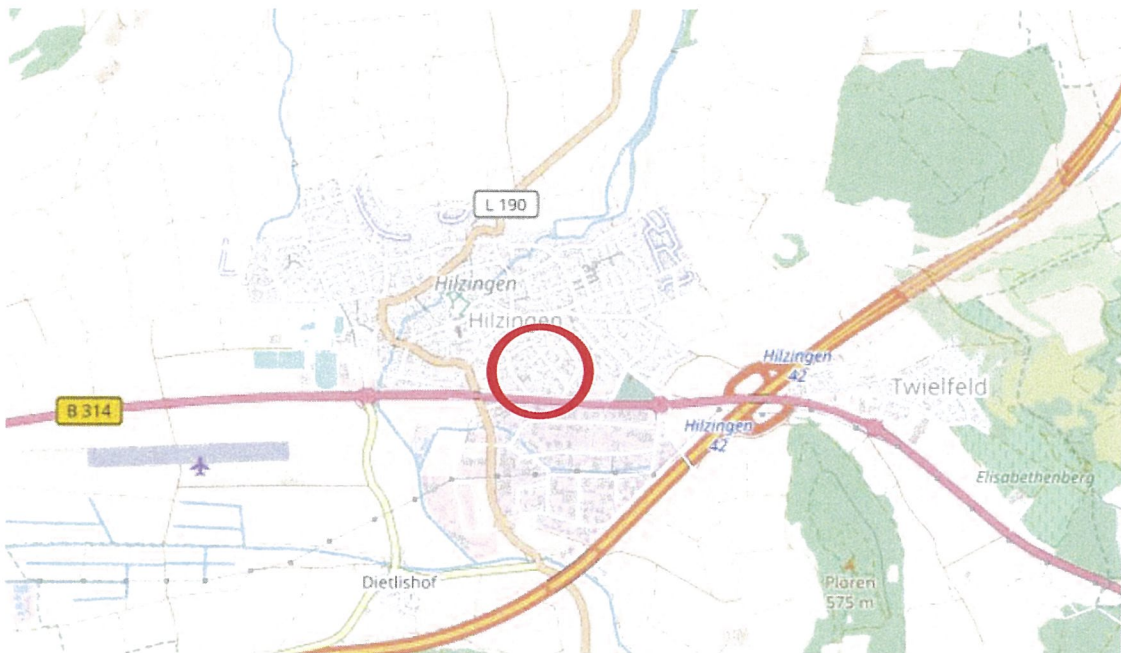
Begründung
 zum Bebauungsplan
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“

Gemarkung Hilzingen

§13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Das Gebiet Kriechwies – Hinter Hofen ist das älteste Gewerbegebiet Hilzingens. Es liegt im Kern von Hilzingen nahe der Bundesstraße B 314 zwischen Roseneggstraße, Gottmadinger Straße und Gebsensteinstraße. Der entsprechende Bebauungsplan dazu wurde 1969 aufgestellt.



Mit dem Bebauungsplan wurden Gebietskategorien – Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet-, Baufluchten und Kubaturen festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bis heute mehrfach geändert und ergänzt, um ihn in Teilbereichen an aktuelle Anforderungen von Vorhaben anzupassen.

An der Roseneggstraße im Süden des Plangebiets gibt es ein größeres unbebautes Grundstück, für das eine Planung für Wohnungsbau vorliegt. Weiterhin gibt es Anfragen zu Erweiterungen bestehender Gebäude, die durch die Festsetzungen des alten Bebauungsplans nicht möglich sind.

Mit der 3. Änderung Kriechwies Hinter Hofen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Vorhaben geschaffen und die Gebietskategorie angepasst werden.

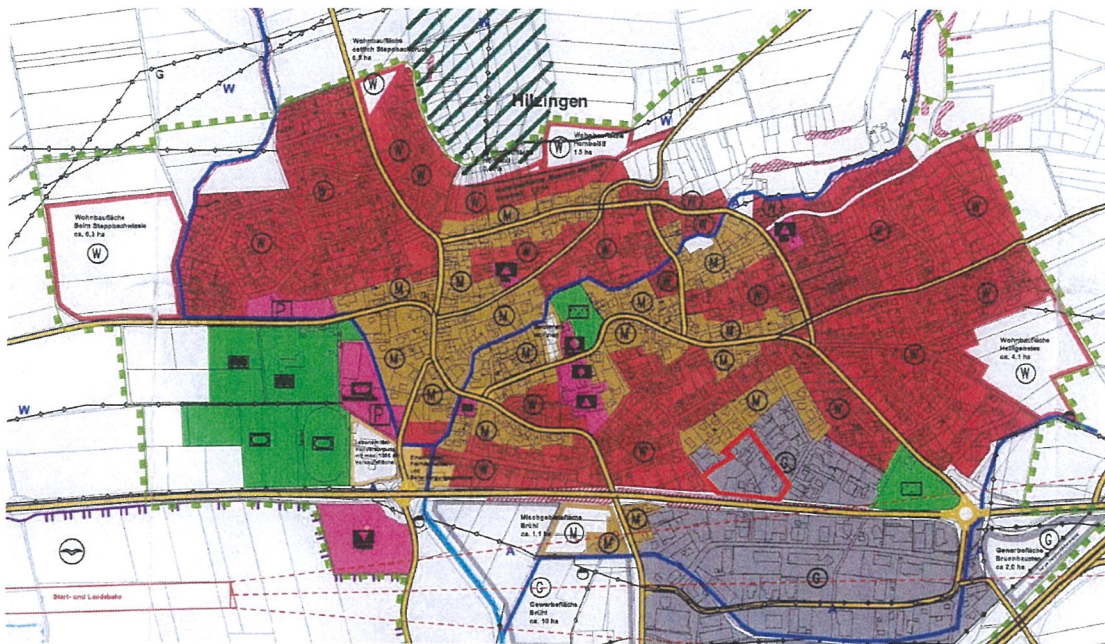
2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 8629, 8629/6, 8629/5, 8633, 8633/4, 8633/3, 8633/5, 8623 mit insgesamt einer Fläche von ca. 13.036 qm. Sie liegen alle im Teilbereich „Gewerbegebiet“ des Bebauungsplans „Kriechwies Hinter Hofen“. Die Grundstücke liegen an der Roseneggstraße und der Heilsbergstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, 2006 in Kraft getreten, ist das Planungsgebiet als Gewerbefläche dargestellt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m²

- Grundfläche Kriechwies Hinter Hofen, 3. Änderung: ca. 6.670 qm
- Es erfolgt eine Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden;
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Für das Gebiet „Kriechwies Hinter Hofen“ treffen die Voraussetzungen zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

5. **Bebauungsplan Kriechwies Hinter Hofen**

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Kriechwies Hinter Hofen ist 1969 in Kraft getreten. Er wurde von der Gemeinde Hilzingen aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet zu regeln.

Die Festsetzungen des über 50 Jahre alten Bebauungsplans sind der damaligen Zeit geschuldet und stehen einer zeitgemäßen Bebauung in vielen Punkten entgegen. Sie weisen zum Teil Ermessensspielräume auf, die sehr unterschiedlich interpretiert werden könnten. Weiterhin basiert der Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des damals geltenden Bundesbaugesetzes, das seit geraumer Zeit durch das Baugesetzbuch ersetzt wurde. Ebenso ist die Landesbauordnung mittlerweile mehrfach geändert worden, so dass die zitierten Festsetzungen nicht mehr angewendet werden können.

In einem Teil des Gewerbegebietes hat sich der Nutzungsschwerpunkt verschoben, es sind zu den rein gewerblichen Nutzungen auch Dienstleistungen, Gastronomie und Wohngebäude gekommen, so dass hier eher ein Mischgebiet gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung war durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, bzw. 0,6 für GE, eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 bestimmt und sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude möglich. Ergänzt wurden diese Festsetzungen durch weitere Bestimmungen, die nicht mehr zeitgemäßem Bauen entsprechen.

Es sind mit „mindestens 3,60m“ Grenz- und Gebäudeabstände festgesetzt, die der aktuellen Gesetzgebung nicht mehr entsprechen und einer zeitgemäßen Bebauung entgegenstehen würden

Auszug Bebauungsplan Kriechwies Hinter Hofen von 1969 für den Bereich der Änderung



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
ANZAHL DER STOCKWERKE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	DACHNEHUNG
GEWERBEBAUTEN TRAUFE BIS 5,00 m	0,8	0,8	0,2 5+
WOHNHAUSER ZWEIFESCH	0,3	0,6	75 2
WOHNHAUSER DREIFESCH	0,3	0,9	75 3
WOHNHAUSER DREIFESCH MIT ANGEBAUTEN DACHGESCHOSS	0,3	1,05	67
REIHENGEBAUDE			HAUPTGESCHOSS ANBY SATZ

—	BAUGRENZE
—	BESTEHEND BLEIBENDE GRENZE
X	WITTFALLENDE GRENZEN
---	NEUE GRENZEN
—	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEDECKUNGSLINIE
—	VORHANDENE BEBAUUNG
—	STÜTZENRECK (G 9 ABSATZ 1)
—	DECKENBEBAUUNGSVORSCHRITTEN
WA	WÄNDIGUNG
GE	GEHÖRIGKEIT
HI	HILFSGEBIETE
—	SCHUTZGEBIETE

6.1 Inhalt des Bebauungsplans Kriechwies – Hinterhofen, 3.Änderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Der Bereich für den der Bebauungsplan „Kriechwies Hinter Hofen, 3. Änderung“ aufgestellt wird, ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aktuell sind im Geltungsbereich die 8 Grundstücke folgendermaßen genutzt:

- 1 Handelsbetrieb
- 1 Handwerks – Werkstattbetrieb
- 1 produzierender Gewerbebetrieb
- 1 Gastronomiebetrieb
- 3 Wohngebäude
- 1 unbebaut, geplante Wohnnutzung

Die adäquate Durchmischung aus Gewerbe und Wohnen für ein MI ist in Fläche, Kubatur und Nutzung gegeben. Stark emittierende Betrieb gibt es innerhalb des Plangebiets nicht. Jedoch sollen die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht möglich sein, da sie im Kern von Hilzingen untypisch sind, aufgrund der Größe des Plangebiets unverträglich wären und die benachbarten Wohngebiete beeinträchtigen würden.

(Siehe auch Bestandsaufnahme Plan Nr. 09, Beifügung).

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und maximale Gebäudehöhen bestimmt.

Der gesamte Bereich des Geltungsbereichs wird mit **Grundflächenzahl (GRZ)** 0,6 festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan gab eine GRZ von 0,3 vor, dies entspricht jedoch nicht zeitgemäßen Anforderungen und dem Gebot des Flächensparens.

Außerdem ist die Nutzung der Grundstücke mittlerweile intensiver und die Möglichkeit von Betriebserweiterungen soll eingeräumt werden.

Im gesamten Plangebiet wird die Kubatur über **maximale Gebäudehöhen** über Erdgeschossroßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Dies sind maximale Gebäudehöhen als Wandhöhen, die durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg definiert ist als Schnittpunkt der aufgehenden Wand und der Dachhaut. Zusätzlich sind maximale Firsthöhen bei geneigten Dächern festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung und richten sich nach der Umgebungsbebauung. In Abhängigkeit von Platzierung des Gebäudes und Entwässerungstechnischen Vorgaben wurde eine Toleranz von +/- eines halben Meters eingeräumt.

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen**, die sich in erster Linie am Bestand und vorliegenden Planungen orientieren, definiert. Es gibt eine Aufteilung in zwei Baufenster. Die Baugrenzen weisen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von 5m auf, um einen ausreichenden Vorplatz zu den Gebäuden zu schaffen der ggf. für Stellplätze genutzt werden kann. An Grundstücksgrenzen wurde der gesetzliche Mindestgrenzabstand von 2,50 m gewählt, um eine zeitgemäße und optimale Ausnutzung des Grundstücks und flexible Platzierung der Gebäude zu ermöglichen.

Es wurde die **offene Bauweise** gewählt, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Die offene Bauweise war im bestehenden Bebauungsplan schon festgesetzt und entspricht dem Bestand und muss deshalb nicht geändert werden.

6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports aufgrund der Flexibilität für neue Vorhaben außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports von der Straßenkante mindestens 5,50m zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende PKW zu gewährleisten. Bei offenen Stellplätzen ist dies nicht zwingend, da hier ausreichend Sicht gegeben ist.

Eigenständige Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuser und untergeordnete Gebäude für Technik sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die **Anbauverbotszone** entlang der B314 ist aus Verkehrssicherheitsgründen in einer Breite von 20 Metern zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedung freizuhalten. Die Anbauverbotszone liegt weitgehend über der Roseneggstraße und nur in einer Tiefe von ca. 4 m in den Grundstücken. Die bestehenden Hauptgebäude sind nicht betroffen.

Der Einmündungsbereich der Heilsbergstraße in die Roseneggstraße wurden die **Sichtfelder** nach RAST eingetragen. Hieraus ergab sich eine Fläche, die aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernder Bebauung, Benützung oder Einfriedigung freigehalten werden muss.

6.5 Wasserretention

Zur Verminderung der Gefahr von lokalen, regionalen und überregionalen Hochwasserereignissen, ist anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser in den Naturkreislauf einzuspeisen. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt muss die Retention dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden/Mulden – Rigolen stattfinden.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen auf dem Grundstück Nr. 8633 werden zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen Schutzmaßnahmen festgesetzt, die Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz verhindern sollen. Dies ist die zeitliche Begrenzung von Rodung von Gehölzen und des Abbruchs von Gebäuden und der Erhalt bzw. eine Nachpflanzung einer Grünstruktur (Gehölzstreifen siehe auch 6.7 dieser Begründung).

Für neue Vorhaben sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln Regelungen für die Wahl von Beleuchtungskörpern sowie vor Vogelschlag an Glasfassadenaufgenommen.

6.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um im Gebiet für eine Durchgrünung zu sorgen, zur Verbesserung des Siedlungsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen, wurden Pflanzfestsetzungen für Bäume in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt. Dies soll insbesondere die Qualität des Wohnumfelds im Mischgebiet verbessern.

An der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Nr. 8633 gibt es eine Reihe aus Rotfichten sowie einzelne Bäume Walnuss, Birke, Obstbäume und Esskastanie. Zur Sicherung einer Grünstruktur für die Avifauna wird eine Heckenpflanzung festgesetzt, die zudem als Abschirmung der Wohngebäude zwischen den vorwiegend gewerblich genutzten Gebäuden nordöstlich dient. Um die Grün- und Leitstrukturstruktur für die Fledermäuse weiter zu sichern, werden die vorhandenen Gehölze, insbesondere der Walnussbaum auf Grundstück Nr. 8623 zum Erhalt festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden durch eine Pflanzliste der zulässigen Gehölze im Anhang präzisiert.

7. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dächer, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt.

Die Dachform und Dachneigung orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, am Bestand und an vorliegenden neuen Planungen. Es sind geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 38° zulässig. Zusätzlich wurden Flachdächer in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die im bestehenden Bebauungsplan nur im Gewerbegebiet zulässig waren, um auch hier eine zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen.

Zur naturverträglichen Gestaltung der Freiflächen wurden Regelungen bezüglich Einfriedungen aufgenommen.

Nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung dürfen maximal 80 % eines Grundstücks überbaut werden. Dies gilt auch in Gewerbegebieten. Nach Landesbauordnung sind diese Grundstücksanteile zu begrünen, deshalb wurde die Regelung explizit in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Versiegelte Flächen sollen sich auf das absolute Minimum beschränken, deshalb sollen offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Roseneggstraße und der Heilsbergstraße. Diese sind an das örtliche Verkehrsnetz über die Gottmadinger Straße und die Randbahnstraße angebunden.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung, ebenso die technische Infrastruktur, können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Hilzingen, den 10.07.2020

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331



Anhang Pflanzlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

*a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung***Hauptsortiment**

Betula verrucosa	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde U
Imus glabra	Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung**Hauptsortiment**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix rubens	Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus subsp. Padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

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:

Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss

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	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	Kornelkirsche	
Frangula alnus	Faulbaum	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(giftig)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	(giftig)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	(grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung**Selbstklimmer:**

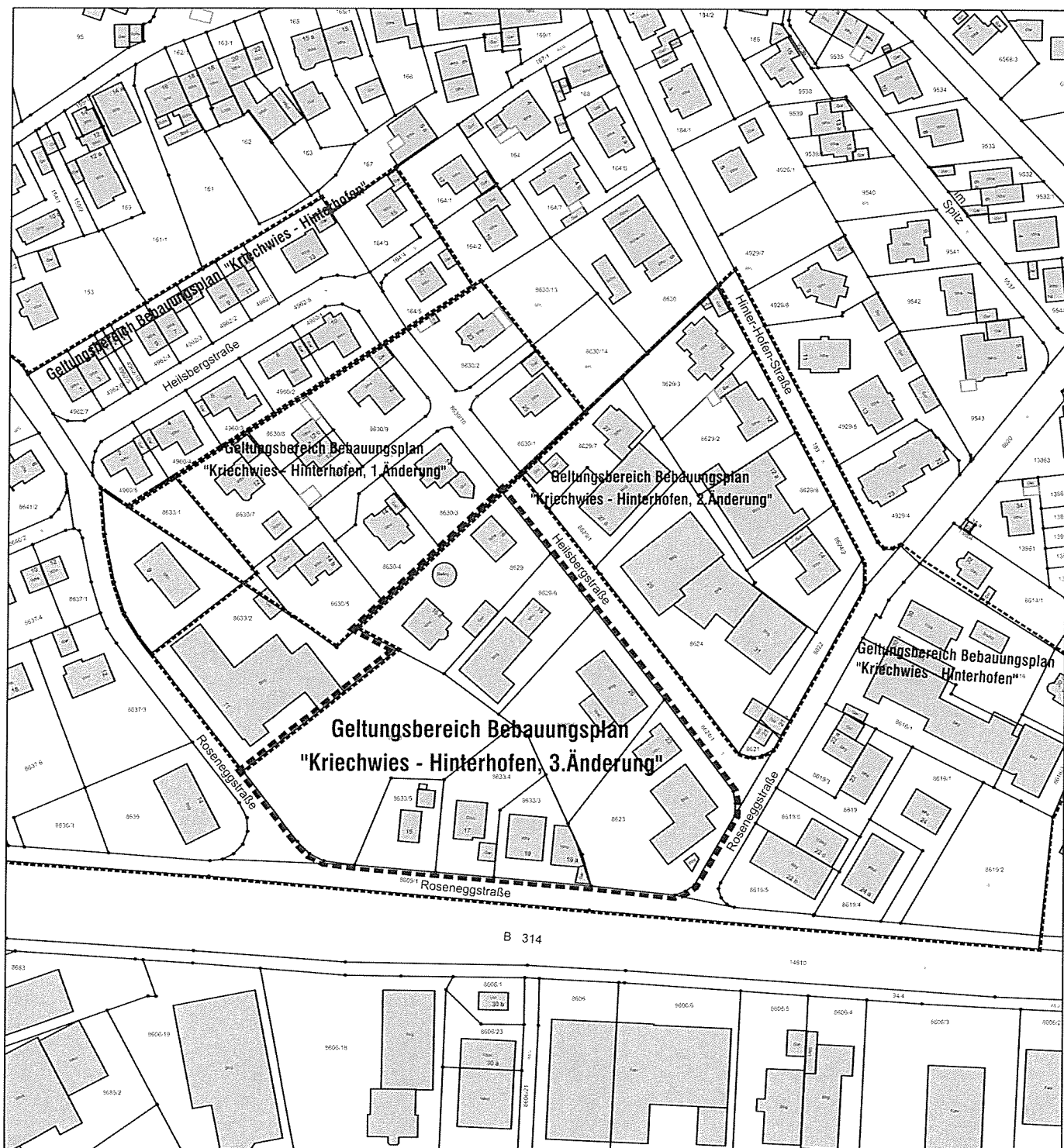
Hedera helix	Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata	
„Veitchii“	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	
„Engelmanii“	Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber(giftig)
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Vitis-Hybriden	Echter Wein

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



Geltungsbereich

"Kriechwies - Hinter Hofen, 3. Änderung"

M 1:2.000

Gemarkung Hilzingen

Planfertigung

Radolfzell, den 10.07.2020

Katastrauszug LRA Konstanz Vermessung
Gemeinde Hilzingen vom 18.02.2020

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de