

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„ZWISCHEN-WEGEN II“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

ANLAGE: EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- 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. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

**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 Planteiles maßgebend.

**2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet

WA 1 und WA 3 0,3

WA 2 0,4 nicht überschreiten.

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse 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)

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 festgelegt im Plangebiet

WA 1 mit 6,00 m

WA 2 mit 6,50 m

WA 3 mit 3,60 m.

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist festgelegt im Plangebiet

WA 1	mit 8,40 m
WA 2	mit 10,00 m
WA 3	mit 7,00 m

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

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

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

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2 Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Die im Plan dargestellten Einfahrten gelten als Empfehlung. Einfahrten sind auch an anderen Stellen zugelassen, wenn sie die Straßenplanung nicht beeinflussen.
Im Plangebiet WA2 sind für die Reihenhausbauung Flächen für Gemeinschaftsstellplatz- und Gemeinschaftsgaragenanlagen ausgewiesen.

4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Standortfestlegung sowie die mit entsprechendem Planzeichen ausgewiesenen Pufferflächen im Bereich des kartierten Biotopes.

**5. Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1 Zur Sicherstellung der inneren Durchgrünung sind entlang der Straßen auf den dafür vorgesehenen Baumpflanzinseln Laubbäume (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm) zu pflanzen – Pflanzgebot PG 1 laut Planeintrag – und auf Dauer zu erhalten. Die Baumpflanzinseln sind offenzuhalten und mit Rasen, Stauden oder niedrigwachsenden Sträuchern zu begrünen.

6. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Begründung der Leitungsrechte auf den betreffenden Grundstücken erfolgt durch gesonderten Vertrag.

7. Grünflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm) zu bepflanzen – Pflanzgebot PG 2 laut Planeintrag – und auf Dauer zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen sind offenzuhalten und mit Rasen, Stauden oder niedrigwachsenden Sträuchern zu begrünen.
- 7.2 Im Zentrum des Baugebietes wird ein öffentlicher Spielplatz nach gesonderten Plänen angelegt und unterhalten. Er erhält eine Spielfläche von ca. 400 qm und ist von öffentlichem Grün umgeben, welches mit Bäumen (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm) und Sträuchern zu bepflanzen ist. (Pflanzgebote PG 2 und PG 7 laut Planeintrag)
- 7.3 Die Vorgärten der Baugrundstücke sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung ist gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 8.2 „Schutz des Oberbodens“ zu minimieren.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind folgende Flächen und Maßnahmen festgelegt:

- 8.1 Biotop Nr. 161 nach § 24a Naturschutzgesetz: Dauerhafter Erhalt der nach § 24a NatSchG geschützten Feldhecke
- 8.2 Schutz des Oberbodens: Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Versiegelung ist auf das technisch unabdingbare Maß zu begrenzen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- 8.3 Für Erdarbeiten ist der Oberboden sorgfältig vom Unterboden zu trennen, fachgerecht abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden oder fachgerecht zu entsorgen. Ein Überschuß an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.

Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 8.4 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 8.5 Verwendung von Erdaushub: Eventuell anfallende Erdüberschussmassen sind vom Eigentümer landschaftsgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen. Bei Geländemodellierung darf Oberboden nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für eventuelle Auffüllung ist ausschließlich Unterboden zu verwenden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht mit Unterboden vermischt oder als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausserhalb des Geltungsbereiches
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit den unter Ziffer 8 dargelegten Maßnahmen können nicht alle erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden, die vom geplanten Bebauungsgebiet voraussichtlich ausgehen werden. Im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes nicht oder nur teilweise ausgleichbare erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Überhang bei der Bodenversiegelung. Zur Kompensation dieses Defizits ist naturschutzfachlich ein Ausgleich an anderer Stelle (d.h. außerhalb des Bebauungsplanes) im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Art und Umfang der planexternen Kompensation ergeben sich aus der Verpflichtung, gleiche bzw. möglichst ähnliche Funktionen und Werte wiederherzustellen. Die Maßnahme sollen deshalb vorrangig der Wiederherstellung bzw. Optimierung gestörter Bodenfunktionen (z.B. durch die Entsiegelung und Rekultivierung befestigter Flächen) dienen. Der erforderliche Flächenumfang der externen Kompensationsmaßnahmen wurde anhand der Flächengröße der gestörten Funktionen sowie unter Berücksichtigung von Vorwert und Aufwertungsmöglichkeiten der gewählten Kompensationsflächen ermittelt.

Die Gemeinde Hilzingen wird folgende Maßnahmen als externe Kompensationsmaßnahmen durchführen bzw. geltend machen:

9.1 Maßnahmen innerhalb des Grünordnungsplangebietes:

Streuobstwiesenfläche auf Flurstück 8191/1:

Langfristiger Erhalt und extensive Pflege der bestehenden Obstwiese. Die lückig bestandene Obstwiese wird durch Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß 7.4 des Grünordnungsplanes ergänzt, bestehende abgängige Obstbäume werden durch Nachpflanzungen ersetzt.

Grünlandfläche auf Flurstück 8162:

Langfristiger Erhalt und extensive Pflege der Grünlandfläche. Ergänzende Obstbäume werden gemäß Ziff. 7.4 des Grünordnungsplanes gepflanzt und unterhalten, bestehende abgängige Obstbäume werden durch Nachpflanzungen ersetzt.

Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser auf Flurstück 8162:

Das Regenversickerungsbecken wird mit standortgerechten Sträuchern gemäß Ziff. 7.4 des Grünordnungsplanes eingegrünt.

9.2 Maßnahmen außerhalb des Grünordnungsplangebietes:

Renaturierung des Riederbaches:

Zusammen mit der Gemeinde Gottmadingen beteiligte sich die Gemeinde Hilzingen am Umbau zur Renaturierung des Riederbaches. Die von der Gemeinde Hilzingen durchgeführten Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter Ziffer 10.1 beschrieben und werden als externe Kompensationsmaßnahmen geltend gemacht.

Umgestaltung des Schwimmbad-Parkplatzes:

Zeitgleich mit den Eingriffen im Plangebiet wird die Gemeinde Hilzingen zur weiteren Kompensation im südlichen Bereich des Schwimmbadparkplatzes am Steppbachgraben Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen vornehmen. Diese sind im Grünordnungsplan unter Ziffer 10.2 beschrieben.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 10.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern: Die mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- 10.2 Erhalt von Bäumen oder Ersatzpflanzung: Die gemäß Planeintrag mit PG 8 gekennzeichneten, vorhandenen Bäume sind entweder zu erhalten oder durch eine Neupflanzung eines Obstbaum-Hochstammes (siehe Streuobst-Sortenempfehlungsliste) auf dem Baugrundstück zu ersetzen.
- 10.3 Bindung für Pflanzungen von Bäumen: An den gemäß Planeintrag mit PG 3 dargestellten Standorten (bei Baumpflanzgebot mit Standortfestlegung) bzw. auf den gemäß Planeintrag festgelegten Baugrundstücken (bei Baumpflanzgebot ohne Standortfestlegung) sind aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen innerhalb des Plangebietes laut der Empfehlungsliste Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.
- 10.4 Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes (am östlichen Plangebietsrand) sind aus landschaftsgestalterischen Gründen Bäume mit Standortfestlegung nach dem Planeintrag PG 4 zu pflanzen und zu unterhalten.

Da die Abstände zwischen Haus und Grundstücksgrenze z.T. sehr gering ausfallen können und die in beiliegender Pflanzliste empfohlenen Bäume laut Nachbarrecht in Baden-Württemberg einen Abstand von bereits meist 4 m oder mehr erfordern würden, kann für PG 4 von § 27 des Nachbarrechts Gebrauch gemacht werden, demnach die vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden müssen, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert. Ein Abstand von 2 m ist bei Baumpflanzungen gegenüber angrenzenden Privatgrundstücken einzuhalten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und bereits bestehender Bebauung findet § 27 des Nachbarrechts keine Anwendung, d.h. dort sind die Abstände aus dem Nachbarrecht einzuhalten.

- 10.5 Bindung für Pflanzungen von Sträuchern ohne Standortfestlegung: Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind auf jedem Baugrundstück pro angefangene 100 qm Grundstücksgröße mindestens 5 Sträucher (Pflanzgebot PG5) zu pflanzen und zu unterhalten. Auf die Einhaltung der im Nachbarrecht Baden-Württemberg angegebenen Abstände ist zu achten.
- 10.6 Bindung für Pflanzungen von Sträuchern am neuen Ortsrand: Auf den am östlichen Plangebietsrand gelegenen Baugrundstücken sind zur Eingrünung des neuen Ortsrandes an der östlichen Grundstücksgrenze freiwachsende Hecken zu pflanzen (laut Pflanzgebot PG 6) und zu unterhalten. Es ist jeweils mindestens die Hälfte der östlichen Grundstücksgrenzlänge mit Sträuchern zu bepflanzen, eine Pflanze pro Meter. Die Darstellung im Plan ist schematisch, die Lage der Heckenpflanzung entlang der Grenze ist variabel. Auf die Einhaltung der im Nachbarrecht Baden-Württemberg angegebenen Abstände ist zu achten.

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.

11. Ausnahmen und Befreiungen

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

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

1.1 Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten 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 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 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.

2. Örtliche Bauvorschriften

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

Auf die örtlichen Bauvorschriften „Zwischen-Wegen II“ wird hingewiesen.

3. Grünordnungsplan

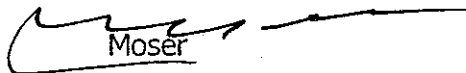
Auf den Grünordnungsplan und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Eberhard & Partner, Konstanz, wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zu den Textlichen Festsetzungen „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 01. Oktober 2002

Der Bürgermeister:


Moser

Der Planer:

DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 7892-0 FAX: 7892-29

