

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„HOMBOLL II“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- 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 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 (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 1 und WA 2) 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 Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet WA 1 und WA 2 0,3 betragen.
Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit:

WA 1 und WA 2 : $I+D = 2$ Vollgeschosse über EFH

Dabei gilt die Bezeichnung „D“ als zulässiges Vollgeschoss in einem Dachgeschoss, so dass faktisch eine zweigeschossige Bauweise möglich ist. Die Zulassung eines Untergeschosses als Vollgeschoss ist ausgeschlossen.

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 mit 3,90 m

2.4.3 Firsthöhe (HF)

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

Sie ist festgelegt im Plangebiet mit 8,50 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, mit der Maßgabe, dass im Plangebiet WA 1 Einzelhäuser und im Plangebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Der zulässige Firstverlauf ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Abweichungen (auch in geringen Winkelgraden) von dieser Festsetzung sind ausgeschlossen.

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

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zugelassen werden.
- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

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

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

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

- 6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

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

- 7.1 Ausgleichsfläche A 1
Die mit dem entsprechenden Planzeichen umgrenzte Fläche ist als Wiese mit Baumbepflanzung anzulegen. Siehe dazu entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote.
- 7.2 Ausgleichsfläche A 2
Die mit dem entsprechenden Planzeichen umgrenzte Fläche ist als Hohlwegböschung zu erhalten und zu ergänzen. Siehe dazu entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote.
- 7.3 Ausgleichsfläche A 3
Die mit dem entsprechenden Planzeichen umgrenzte Fläche ist als Wiese entlang der Erschließungsspanne mit Baum- und Buschbepflanzung anzulegen. Siehe dazu entsprechende Pflanzgebote.

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

8.1 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.

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

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Liste des Grünordnungsplanes zu übernehmen.

9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Als markante Straßenbäume sind entsprechend dem Planeintrag fünf standortgerechte, heimische Hochstämmen zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Landesstraße L 190 dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Hochstämmen müssen einen Mindestabstand von 4,50 m vom bestehenden Fahrbahnrand der L 190 aufweisen. Bei großkronigen Bäumen ist dieser Abstand auf 6,00 m zu erhöhen.

9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

In der Ausgleichsfläche A3 sind entlang der Erschließungsspanne entsprechend dem Planeintrag sieben standortgerechte, heimische Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

9.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Entlang der Erschließungsstraßen sind entsprechend dem Planeintrag dreizehn standortgerechte Straßenbäume zweiter Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

9.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Entlang der Wirtschaftswege sind entsprechend dem Planeintrag jeweils fünf standortgerechte Hochstämmen zu pflanzen und zu unterhalten.

9.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Entsprechend dem Planeintrag ist ein privater Grünzug von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind neun Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Anzahl je Baugrundstück ergibt sich aus dem Planeintrag.

9.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Im Plangebiet ist je angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach vorstehenden Pflanzgeboten PFG 4 und PFG 5 gepflanzten Bäume werden hierauf angerechnet.

9.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)

Innerhalb der Ausgleichsfläche A3 sind entlang dem Nordrand des Plangebiets Hecken aus standortgerechten Gehölzen auf einer Fläche von ca. 160 qm zu pflanzen und zu unterhalten.

- 9.8 Pflanzgebot 8 (PFG 8)
Die Ausgleichsflächen A1 und A3 sind als Kräuterwiesen der Ausprägung Glatthaferwiese, frisch bis trocken, anzusäen und extensiv zu pflegen.
- 9.9 Pflanzgebot 9 (PFG 9)
Entlang des nördlichen Randes des Plangebiets (Grundstücke Nr. 01 bis 06) ist je 350 qm Grundstücksfläche eine Gehölzpflanzung in Gruppen von 3 Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten. Die Lage entlang der Nordgrenze ist frei wählbar.
- 9.10 Pflanzgebot 10 (PFG 10)
Flache oder flach geneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit Neigungen von 0-15 Grad sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.
- 9.11 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.

10. Ausnahmen und Befreiungen

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

11. 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 (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.

2. Klassifizierte Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Baugebiet liegt an einer klassifizierten Straße (L 190). Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

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 „Homboll II“ wird hingewiesen.

3. Grünordnungsplan

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

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Grünordnungsplan „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 12.10.2004 (Satzungsbeschluss)

Bürgermeister :

Stadtplaner :

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

WIESER

DIPL. ING.(FH) FR. ARCHITEKTEN
ERWIN UND ANDREAS WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/7892-0 FAX -29

G. Um A. Lase

[Signature]