

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

LANGE BREITE – ZELG WESTENBERG

GEMARKUNG HILZINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
D.	HINWEISE	15

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), , zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2026 (BGBl. I S. 183) m.W.v. 25.06.2026

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.
Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.:

154 Teil, 2376 Teil, 2377, 2378, 2394 Teil, 2695 Teil, 2701 Teil

3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Morgen“, rechtsgültig seit dem 03.05.1979. Der vorgenannte Bebauungsplan wird für diesen Bereich in seinen Planfassungen und Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Breite – Zelg Westenberg“ aufgehoben und ersetzt.

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 gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.3. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Beherbergungsgewerbe ausschließlich in Form von Ferienwohnungen
Ferienwohnungen können gem. § 13a BauNVO sowohl in der Einstufung als Beherbergungsgewerbe oder wahlweise als nicht störenden Gewerbebetrieben erfolgen. Auf dem Baugrundstück muss je Ferienwohneinheit mindestens eine dauerhaft bewohnte Wohneinheit vorhanden sein
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Hinweis:

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räumen im Gebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (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 (GRZ) darf betragen: 0,40

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße der Reihenmittelhäuser wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Flächen von separaten aber zugehörigen Garagengrundstücken bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks voll angerechnet werden können. Gleiches gilt für die separaten Grundstücke der Stellplatzflächen entlang der Erschließungsstraße der Grundstücke Nr. 22 und 23 die mit der Zweckbestimmung ST (Stellplätze) ausgewiesen sind.

Hinweis: Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt mit:

max.2 Vollgeschossen.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan, durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016), in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Fertigfußbodenhöhe (FFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren.

Abweichungen der endgültigen Fertigfußbodenhöhe (FFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach oben und unten sind zulässig, wobei sich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Es wird aufgrund der Hangwassersituation empfohlen, Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.6. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5 bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 6,25 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3 + WA4 + WA5:	bis zu 7,00 m

2.7. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5:

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen $DN \geq 20^\circ$ siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 5° Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 8,40 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2:	bis zu 9,00 m

im Allgemeinen Wohngebiet WA3:	bis zu 9,75 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA4:	bis zu 11,00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA5:	bis zu 11,75 m

Für Pultdächer mit (FHP):	
im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 7,50 m

Für Flachdächer mit (FHFD):	
im Allgemeinen Wohngebiet WA1 + WA2:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3 + WA4+ WA5:	bis zu 9,00 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Die Firsthöhe von Flachdachgebäuden bezieht sich auf die Oberkante der Attika entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften.

Bei Flachdachgebäuden dürfen aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung die Flachdachfirsthöhe (FHFD) um max. 50 cm überschreiten.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 5° wie Flachdächer behandelt.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 + WA2+ WA3+ WA4 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA5 gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Tiefgaragenabfahrten und deren notwendige Abgrabungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Die Gebäude sind ansonsten mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder in Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlagen.

Hinweis: Die Regelungen zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

5.2. PKW-Garagen, Carports und Stellplätze

Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen. PKW-Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA4

Im Rechtsplan sind Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) ausgewiesen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und nicht auf den Baugrundstücken zulässig. Diese dürfen auch als sogenannte Carports errichtet werden. Innerhalb der Fläche sind auch den Garagen angehängte Lagerräume zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA5:

70% der notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind innerhalb der Baufenster und in den Flächen mit der Zweckbestimmung Tiefgaragen (TG) zulässig. Tiefgaragenabfahrten sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig. Für Grenzbebauungen wird auf die Regelungen zur abweichenden Bauweise verwiesen.

Freistehende Garagen- und Carportanlagen sind unzulässig.

Oberirdische Stellplätze sind nur auf den mit Zweckbestimmung Stellplätze (ST) ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die Grundstücke Nr. 22 und 23 sind eigene Grundstücke und Flächen mit der Zweckbestimmung ST (Stellplätze) ausgewiesen. Freistehende Garagen- und Carportanlagen sind in diesen Flächen unzulässig.

Allgemein:

Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen mit Ausnahme der Garagenhöfe Gstk. 13 +32. Hinweis: Einer Ausfahrt der nördlichen Garagen von Gstk. 32 in den verkehrsberuhigten Bereich kann nicht zugestimmt und auch nicht befreit werden.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA) können auch ohne Stauraum ausgeführt werden. Sie müssen jedoch gemäß den Örtlichen Bauvorschriften einen Mindestabstand zur Straße einhalten. Sofern diese mit seitlichen Wänden ausgestattet werden, sind sie wie Garagen zu behandeln.

Hinweise:

Eine Befreiung von der Stauraumverpflichtung durch Einbau von elektrischen Torantrieben kann nicht erteilt werden, da beim Rückwärtsausfahren trotzdem keine ausreichende Sicht in den Verkehrsraum gewährleistet werden kann.

Stützmauern und Einfriedungen dürfen die Sicht beim Ausfahren in den Öffentlichen Raum nicht einschränken (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften darf der Stauraum zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

6. ANZAHL VON WOHNHEINHEITEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten und Ferienwohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA5 gem. § 13a BauNVO werden begrenzt auf:

max. 1 Einheit je 140 m² Baulandfläche

7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7.1. Sichtfelder

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAST 06 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 0,80 m freizuhalten.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Seite 124

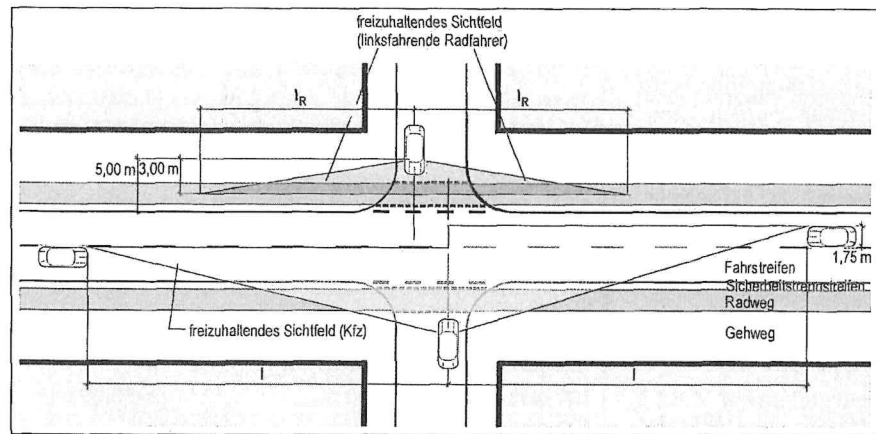


Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V _{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Bild 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Bei der Anlage von Zufahren, Stellplätzen, Garagen und deren Stützmauern muss sichergestellt werden, dass beim Rückwärtsausfahren vor Überfahren der Grundstücksgrenze eine ausreichende Sicht auf die öffentlichen Flächen gewährleistet ist. Angelehnt an die Sichtfelder der RAST 06 sollte der Blick des Fahrers mit einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus der Fahrzeugachse uneingeschränkt auf 20 m gemessen in Mitte des Gehwegs bzw. der Spielstraße nach rechts und links möglich sein.

8. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Angrenzende Feldwege und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straßen dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen, sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgesetzt.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes angepasst werden.

10. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Stromversorgung sind Versorgungsflächen für die Trafostation / Verteilung ausgewiesen. Da die Gebäude möglicherweise nicht genehmigungsfrei sind, wurde eine entsprechende Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Grundflächenzahl darf 1,0 betragen. Zu Straßen, Gehwegen und Stellplätzen ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

Sofern entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden ist, muss eine Aufstellfläche auf einem privaten Grundstück für die Bereitstellung der Müllgefäße am Abholtag ausgewiesen werden.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind bei der Außenanlagenplanung und bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

11. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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.

Hinweis: Die Leitungsrechte werden im Rahmen der Grundstücksbildung bereits durch die Gemeinde in das Grundbuch eingetragen.

Bereiche mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

12. FLÄCHEN MIT GEHRECHTEN

Entlang der Südseite der Reihenhausszeile Grundstücke Nrn. 13-20 ist ein Gehrecht auf allen Grundstücken eingetragen, das den Zugang zu den Gartenseiten der angrenzenden Reihenhausgrundstücken ermöglicht.

13. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen im Schutzgut Boden mit einem Defizit von - 276'272 Ökopunkten. Durch die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets ergibt sich im Schutzgut Flora / Fauna ein Überschuss von 53'574 Ökopunkten. Die Reduktion der Bodenerosionsgefährdung durch Umwandlung der nördlichen Ackerfläche in Grünland für den Hochwasserschutz ergibt eine zusätzliche Kompensation von 23.120 Ökopunkten, so dass ein Ausgleichsdefizit von 199'605

Ökopunkten verbleibt. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Der Eingriff in die Schutzgüter ist durch die nachfolgenden Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Ökokontomaßnahme ÖKM 60

Bezeichnung:	Umwandlung von Acker in extensive Nasswiese
Gemarkung	Weiterdingen
Gewann	Gewann Wiesental
Flurstück:	Flst. Nr. 2195
Maßnahme	Wiedervernässung
Fläche	0,7108 ha
Wertigkeit	113.728 ÖP
Umsetzung:	bereits umgesetzt

Ökokontomaßnahme ÖKM 77

Bezeichnung:	Umwandlung von Hybrid-Pappelbestand in Laubmischwald
Gemarkung	Binningen
Gewann	Gewann Bündwiesen
Flurstück:	Flst. Nr. 3509
Maßnahme	Rodung von reifem Hybridpappelbestand. Anpflanzung und Entwicklung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwalds aus Schwarzerle und Traubenkirsche.
Fläche	0,9720 ha
Wertigkeit	97.200 ÖP
Umsetzung:	bereits umgesetzt

Die beiden Ökokontomaßnahmen haben eine Wertigkeit von 210.928 ÖP

Die Pflanzgebote PFG 1,2,3,4 und 5 werden als Ausgleichsmaßnahme in der Biotopwertliste – Planungsmodul angerechnet.

14. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

14.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämmen 1. Ordnung entsprechend Planeintrag. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

14.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämmen 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

14.3. Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Die Bäume können von den angrenzenden Grundstücken auf das Flächenpflanzgebot angerechnet werden.

14.4. Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Als Straßenbäume und zur Randeingrünung des Plangebiets sind in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze auf privaten Grundstücken entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme der Gattung *Acer campestre* / Feldahorn mit Standortfestsetzung und einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

14.5. Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Zur Randeingrünung des Plangebiets sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Bäume 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

14.6. Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Im Plangebiet ist auf Grundstücken mit mehr als 300 m² Grundstücksfläche je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen. Die Pflanzgebote PFG 3 und die private Baumpflanzgebote (PFG 4) können angerechnet werden.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen, bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

14.7. Pflanzgebot 7 (PFG 7)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben und Dachterrassenflächen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die der Nutzung regenerativer Energie dienen, sofern die Aufständigung der Module keine sinnvolle Entwicklung der Pflanzung gewährleistet.

Die Tiefgaragendecken im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind intensiv zu begrünen.

14.8. Hinweis zur Gartengestaltung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

15. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGER BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) 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 es ist 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 gleichartige Ersatzpflanzung am Standort vorzunehmen.

PFB 1 - Straßenbäume entlang der Freiheitstraße

Der Umweltbericht macht entsprechende Aussagen zur Art und Qualität der vorhandenen Bäume.

16. BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Hauptverkehrsstraßen ist ein Lärmpegelbereich definiert. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um 4 dB(A) erhöht, bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm geht vorwiegend von der südlich des Plangebiets liegenden B 314 aus. Um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenem Fenster mit den Ansprüchen der Schalldämmung zu gewährleisten, wird festgesetzt:

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Im Lärmpegelbereich I sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass einem Fassadenabschnitt geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 gesenkt werden.

Schlafräume im Lärmpegelbereich I deren natürliche Belüftung nur an Fassaden mit maßgeblichen Beurteilungspegeln von 49 dB(A) und mehr erfolgt, sind mit ausreichend dimensionierten und schalldämmten technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Alternativ können für betroffene Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wird

im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass geringere maßgebliche Beurteilungspegel als 49 dB(A) an einem Schlafrum (auch Kinderzimmer) vorliegen, kann auf die schallgedämmte technische Lüftungseinrichtung verzichtet werden.

Hinweis: Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht generell zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

17. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

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

18. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine gegebenenfalls notwendige archäologische Rettungsgrabung 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. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

D. HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

Detaillierte Angaben zu den nachfolgenden Maßnahmen sind dem Umweltbeitrag des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer zu entnehmen.

Schutz der Fledermaus-Population:

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz der Fledermauspopulation sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1. BNatSchG zu berücksichtigen:

- Außenbeleuchtung soll nur wo unbedingt nötig installiert werden.
- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. während der Bauzeit
- Einsatz von ausschließlich insektenfreundlichen Leuchten (Strahlung im kurzwelligigen / UV-Bereich, Natriumdampflampen, warmweiße LED-Leuchten, Amberleuchten)
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- Lichtpunkt der Leuchte vollständig innerhalb des Leuchtenkörpers
- Abstrahlung nach oben und seitlich muss ausgeschlossen werden
- Abstrahlung nur nach unten (Planflächenstrahler)
- Mastenhöhe der Leuchte so niedrig wie möglich
- Leuchtenkörper im Kronenbereich von Bäumen sind unbedingt dauerhaft zu vermeiden
- Fußwegebeleuchtung auf privaten Grundstücken nur mit Pollerleuchten
- Gartenbeleuchtungen zur Dekoration sind nicht zulässig
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen
- der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.

Entsprechend § 21 Abs.1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz sind Gartenbeleuchtungen, Beleuchtungen von Eingängen und Gebäudefronten zur freien Landschaft bzw. zum Landschaftsschutzgebiet hin grundsätzlich auszuschließen.

Schutz der Insekten:

§21 NatSchG BW

Entsprechend § 21 NatSchG BW sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Schutz der Vögel

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu

ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach (www.vogelglas.info)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Lange Breite – Zelg Westenberg“ wird hingewiesen.

3. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

4. OBERFLÄCHENWASSER / SCHICHTWASSER

Durch Starkregenereignisse können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern. Es wird aufgrund der Hangwassersituation empfohlen, Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

Laut Norm (DIN EN 12 056-4 / DIN 1986-100) ist die Rückstauenebene die höchste Ebene bis zu der das Abwasser in Folge eines Rückstaus im Kanalnetz ansteigen kann. Da im Normalfall die Straßenfläche als Rückstauenebene gilt, müssen alle Anschlüsse in Kellergeschossen (Sanitärobjekte, Bodenabläufe, Waschmaschinenanschlüsse, Ausgüsse usw.) die unterhalb dieser Ebene liegen gegen Rückstau gesichert werden, auch wenn die Entwässerung in das Kanalnetz im freien Gefälle erfolgen kann.

Die freie Ableitung von unterirdischen Schichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden.

5. LANDWIRTSCHAFT

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

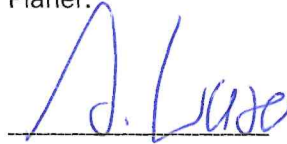
6. 6. BODENSCHUTZ

Sofern der anfallende Aushub größer als 500 m³ ist, muss gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Baurechtsbehörde vorgelegt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden.

Hilzingen, den 14.07.2026

Bürgermeister:

Planer:



E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. GROSSWÜCHSIGE GEHÖLZE ERSTER ORDNUNG

Hauptsortiment	
Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
weitere geeignete Arten	
Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. 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

3. 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:

Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen
Sam
Magda
Hederlinger

Schwarze Schüttler
Teickners Schwarze Herzkirsche
Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneklode
Schuler Reneklode

Große Grüne Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss

4. HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Hauptsortiment
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix purpurea
Viburnum lantana

/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
/ Haselnuss
/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
/ Liguster (stark giftig)
/ Schlehe
/ Hundsrose
/ Purpur-Weide
/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten
Cornus mas
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rosa rubiginosa
Rosa vosagiana
Sambucus nigra
Taxus baccata
Viburnum opulus

/ Kornelkirsche
/ Zweigriffliger Weißdorn
/ Eingriffleger Weißdorn
/ Rote Heckenkirsche (giftig)
/ Kreuzdorn (giftig)
/ Wein-Rose
/ Blaugüne Rose
/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
/ Eibe (stark giftig)
/ Gewönl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. FASSADENBEGRÜNUNG

Selbstklimmer:

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“

/ Efeu (stark giftig)
/ Kletter-Hortensie
/ Wilder Wein
/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla
Campsis radicans
Clematis alpina
Clematis montana

/ Pfeifenwinde
/ Trompetenwinde
/ Alpen-Waldrebe
/ Bergrebe

Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. 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