

*rechtsverbindlich
Satz: 16.07.2009*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"TWIELFELD – 5. ÄNDERUNG"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9 S. 252).

2. Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Twiefeld“, rechtsgültig seit dem 28.11.2002. Für das Änderungsgebiet wird dieser in seiner Planfassung und seinen Bebauungsvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Twiefeld – 5. Änderung" 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme der dortigen Ziffer 7. Tankstellen und Ziffer 8 Vergnügungsstätten.
- 1.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig.

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 und HF),
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planstückes maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im Gesamtgebiet max. 0,35 betragen.

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Baulandfläche einschließlich der ausgewiesenen privaten Grünflächen

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet festgesetzt mit
maximal **2 Vollgeschosse**.

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 jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Die Wandhöhe (HW) ist festgelegt mit max. 6,50 m

2.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

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

Die Firsthöhe für Satteldächer (HF) ist festgelegt mit 10,50 m
Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

2.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

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

Die Firsthöhe für Pultdächer (HP) ist festgelegt mit max. 9,00 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 mit der Einschränkung, dass die maximale Gebäudelänge auf 18 m begrenzt ist. Von der Längenbegrenzung ausgeschlossen sind angebaute Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in eingeschossiger Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Der zulässige Firstverlauf ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der festgesetzten Richtung zugelassen werden.

4. Nebenanlagen, Garagen 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 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenstandorten zugelassen werden.
- 4.4 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen G1 bis G3, sowie die Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

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

Die Grundstückszu- und -ausfahrt auf die Straße „Twiefeld“ ist 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 Metern freizuhalten.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt soll die Retention im Wohngebiet dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden-Rigolen stattfinden. Das gesamte Dachwasser ist über belebte Bodenschichten in Mulden einzuleiten, zeitverzögert zurückzuhalten und ggf. zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet. Im Vordergrund steht die Rückhaltung und Verdunstung, da ggf. bindige Böden ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung darstellen. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.

Zusätzlich wird in den Örtlichen Bauvorschriften der Einbau von Zisternen festgesetzt.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Ausgleichsmaßnahmen sind auf den privaten Grünflächen und in Form von flächenbezogenen Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken umgesetzt. (siehe dazu Ziffern 8, 9 und 10)

8. Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Private Grünfläche G1

Zur Sicherung der bestehenden Bäume entlang der Ortsverbindungsstraße wird ein acht Meter breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die Fläche ist als Wiesenfläche unter Ausbleiben von Düngung extensiv zu pflegen.

8.2 Private Grünfläche G2

Entlang des Twierichweg, im Norden des Plangebiets, wird ein acht Meter breiter Grünstreifen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist als Wiesenfläche unter Ausbleiben von Düngung extensiv zu pflegen und mit Gehölzen nach PFG 5 zu bepflanzen

8.3 Private Grünfläche G3

Zur Eingrünung des Baugebiets zur Nachbarbebauung und zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt, wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein drei Meter breiter Grünstreifen festgesetzt. Die Fläche ist mit Gehölzen nach PFG 5 zu bepflanzen.

8.4 Private Grünfläche G4

Die private Grünfläche G4 ist der Nutzung als Hausgarten vorbehalten

8.5 Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind Ein- und Ausfahrten auf die öffentlichen Straßen nicht zugelassen.

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

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen sind einzelne Gehölze mit Pflanzbindung zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Geländeänderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Verpflichtung zum Erhalt von:

PFB 1 bis PFB 6	Sechs Walnussbäumen
PFB 7	Feldahorn
PFB 8	Hainbuche
PFB 9	Spitzahorn
PFB 10	gemischte Gehölzpflanzung aus Sträuchern heimischer Arten

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur optischen Einbindung des Plangebiets und im Sinne der ökologischen Vielfalt, sind an den gekennzeichneten Stellen im Grünordnungsplan, Hochstämme und Sträucher heimischer Arten zu pflanzen. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen.

Zur Baumbewässerung in Trockenperioden hat sich bei Straßenbäumen das Einbringen eines Kunststoff-Dränagerohres mit T-Stück, Nennweite 100, mit einem Ringdurchmesser von 100 cm, in ca. 30 cm Tiefe bewährt. Als Unterpflanzung unter die Straßenbäume können geeignete bodendeckende Stauden oder Kleingehölze gepflanzt bzw. eine artenreiche Kräuterwiese angesät werden.

Bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf das flächenbezogene Pflanzgebot (PFG 4) angerechnet werden. Eine Auswahl an geeigneten Gehölzarten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Bei einem Ausfall ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

10.1 PFG 1 Walnussbaum I. Ordnung

Als südliche Verlängerung der Nussbaumreihe ist ein Walnusshochstamm als Ergänzung zu pflanzen (*Juglans regia*).

10.2 PFG 2 Baum II. Ordnung

Im Bereich der Zufahrt sind drei kleinkronige heimische Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Maßnahme dient der Artenvielfalt und dem Siedlungsbild.

10.3 PFG 3 Obsthochstämme

In der Grünfläche G4 ist zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Artenvielfalt je Grundstück mindestens ein Obsthochstamm zu pflanzen.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.4 PFG 4 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m² Baulandfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden die Pflanzgebote PFG 1 bis PFG 3. Die im Planteil dargestellte Standortwahl der Bäume ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- 10.5 PFG 5 Sträucher
In der Grünflächen G2 und G3 wird die Anpflanzung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen in lockerer Anordnung in Gruppen je 10 m² Grünfläche – ein Gehölz festgesetzt. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.
- 10.6 PFG 6 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer und Dächer mit Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht entnommen werden.
- 10.7 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.
- 10.8 Fassadenbegrünung (Empfehlung)
Die Begrünung von Fassaden bietet die Möglichkeit den Anteil an Vegetation in der Gemeinde zu erhöhen, ohne dass dadurch weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Je nach Art der Fassade können geeignete Kletterhilfen, wie Spanndrähte, Gitter, Seile oder Stahlstäbe verwendet werden. Besonders geeignet zur Begrünung sind Laubengang und alle Regenfallrohre der Gebäude.

Die Beschattung besonnener Gebäudeteile mit Pflanzenwuchs verbessert zudem das Mikroklima. Durch das Luftpolster zwischen Blättern und Gebäudewand wird eine Verbesserung der Wärmedämmung erreicht. Aus klimatischen Gründen ist es empfehlenswert, auf der Südseite des Gebäudes Laubabwerfende Kletterpflanzen einzusetzen, um auch im Winter eine Erwärmung der Gebäudewand zu erhalten. Gleiches gilt für Ostwände. Nach Westen exponierte Wände hingegen sollten mit immergrünen Pflanzen gegen die Witterung geschützt werden. Nordwände sollten grundsätzlich einen immergrünen Bewuchs erhalten.

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)

Es ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Deshalb ist der Beginn jeglicher Erd- und Aushubarbeiten 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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege 79083 Freiburg, Tel.: 0761/2083570 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 "Twiefeld – 5. Änderung" wird hingewiesen.

3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage "Pflanzlisten" zum Umweltbericht/Grünordnungsplan wird hingewiesen.

Hilzingen, den 30.06.2009

Bürgermeister :

Stadtplaner :

