

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan

STORZELN NORD

der Gemeinde Hilzingen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.95 (GBl 1995 S. 617)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, eingeschränkt entsprechend der Eigenart der gewerblichen Nutzung (G1e), festgesetzt.
 - 1.2 Die Einschränkung bezieht sich auf die Art des Betriebes und der Anlagen und auf deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften sowie auf die Durchsatzmengenbegrenzung der Verarbeitungs- und Aufbereitungsanlagen.

- 1.3 Zulässig sind:
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3.1 Gebäude und Anlagen für die Sortierung, Verwertung und Aufbereitung von Altholz, Wertstoffen und Restmüll, Sperrmüll, Gewerbemüll, DSD-Sortierreste mit Klärschlammzugabe inkl. der Ersatzbrennstoff-Erzeugung.
 - 1.3.2 Gebäude und Anlagen für die Verbrennung bzw. Vergasung von unbehandeltem Altholz in Form eines Blockheizkraftwerkes. Ausgeschlossen ist jedoch jegliches thermisches Verfahren zur Restmüllbehandlung.
 - 1.3.3 Gebäude und Anlagen für den Rückbau und die Verwertung von Elektro- und Elektronikschrott sowie Kühlgeräten.
 - 1.3.4 Lagerplätze für Altholz, Elektro- und Elektronikschrott und Kühlgeräte sowie für die in 1.3.1 genannten sonstigen Wertstoffe. Die Lagerung von Abfällen, wie sie in § 2, Absatz 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.94 beschrieben sind, ist nicht gestattet, auch nicht in der Form als Zwischenlager und Behandlungsanlagen. Die kurzzeitige Zwischenlagerung ist jedoch möglich für Stoffe die aus der Aufbereitung aus den oben genannten Anlagen stammen.
 - 1.3.5 Gebäude und Anlagen für die Grüngut-Umladung, -Aufbereitung und Verwertung.
 - 1.3.6 Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, als Bestandteil eines gewerblichen Unternehmens (Büro-, Sozial- und Wirtschaftsräume sowie Verpflegungseinrichtungen), auch dann, wenn sie in selbständigen Gebäuden untergebracht werden.
- 1.4 Diejenigen vorgenannten Gebäude und Anlagen, die in der Aufzählung der §§ 2 und 4 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) enthalten sind, und jene, bei denen es sich um Anlagen nach § 31 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) handelt, bedürfen einer besonderen Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).
- 1.5 Für jede Anlage nach Ziffer 1.3 wird eine Höchstmengen-Begrenzung festgesetzt. Die stündliche Durchsatzmenge je Einzelanlage darf die Obergrenze bis weniger als 10 Tonnen nicht überschreiten (wie derzeit 4. BImSchV § 8.4 Spalte 2).
- 1.6 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.6.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sind. Diese Ausnahme gilt jedoch nur im Teilplangebiet 2 entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.
- 1.7 Nicht zulässig sind:
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.7.1 Gebäude und Anlagen für Betriebszweige, die vorstehend nicht genannt sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Plangebiet teilt sich in vier Einzelbauflächen in welchen das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (GH, LH, KH)
- Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und Eintragungen in den Nutzungsschablonen maßgebend:

2.2 **Grundflächenzahl**
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im gesamten Planungsgebiet 0,4 nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorstehend genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes gilt die Fläche des Baulandes, welches hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Die umgrenzten Flächen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, sind davon ausgeschlossen.

2.3 **Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 18 BauNVO)

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

2.3.1 **Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)**

Die Höhenlage (Sockelhöhe) ergibt sich in der Regel aus den Nutzungsanforderungen bezüglich der ebenerdigen Befahrbarkeit oder der Notwendigkeit von Entladerampen und dergleichen. Die grundsätzlich max. zulässige EFH wird in den Baufeldern 1, 2 und 3 auf 509,00 m über NN und im Baufeld 4 auf 507,00 m über NN festgelegt. Ausnahmsweise können Gebäudeteile, die von Norden erschlossen werden und ebenerdig befahrbar sein müssen, bis zu einer EFH von 512,50 m über NN (dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend) zugelassen werden.

2.3.2 **Gebäudehöhe (GH)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die Addition der zulässigen Lichtraumhöhe (LH) und der statisch notwendigen Konstruktionshöhe der Dachtragwerke (KH). Ausgangshöhe ist die grundsätzlich max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe.

2.3.3 **Lichtraumhöhe (LH)**

Die Lichtraumhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und Unterkante Dachtragwerk (Hallenbinder und dergleichen), welches als nutzbare Innenhöhe der Gebäude zur Verfügung steht.

Die maximale Lichtraumhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Im Teilgebiet 1	9,00 m 16,00 m auf einer Teilgrundfläche von 900 qm zum Zweck der notwendigen Silobauten, Förder- türme und dergleichen.
Im Teilgebiet 2	8,00 m zum Zweck der notwendigen Silobauten, Förder- türme und dergleichen.
Im Teilgebiet 3	8,50 m 10,00 m auf einer Teilgrundfläche von 500 qm
Im Teilgebiet 4	8,00 m

2.3.4 Konstruktionshöhe der Dachtragwerke (KH)

Die Konstruktionshöhe ergibt sich aus der statisch notwendigen Höhe der Tragkonstruktion, der Dachdecke und der Dachhaut sowie der durch die Dachneigung von Satteldächern bedingten Höhenentwicklung.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Aus Gründen der Beitragsberechnung nach der Wasservorgungs- und Abwasser-satzung der Gemeinde ist die Festsetzung einer Geschößzahl erforderlich, obwohl das Maß der baulichen Nutzung durch die vorstehenden Faktoren ausreichend bestimmt wäre. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird daher auf 3 Geschosse fest-gesetzt.

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

- 3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise (a) entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO. Danach darf die Längen- und Breitenausdehnung der Einzelgebäude und Gebäudegruppen mehr als 50 m betragen.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Bau-grenzen festgelegt.
- 3.3 Die Firstrichtungen sind frei wählbar. Eine Hauptfirstrichtung ist nicht festgelegt.

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

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Luftfilteranlagen außerhalb von Gebäuden, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahms-weise zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Bereiche der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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

5.1 Bundesstraße 314

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt erfolgt entsprechend der Darstellung im Plan, mit den eingetragenen Abbiegespuren.

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

5.2 Geh- und Radweg

Der aus Richtung Binningen kommende Wirtschaftsweg wird außerhalb des Plangebietes an die B 314 angeschlossen und als Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße durch das Plangebiet fortgesetzt.

5.3 Ein- / Ausfahrtsverbot

Beidseitig der im Plan dargestellten Anbindung besteht entlang des Parallelweges zur Bundesstraße 314 ein Ein- und Ausfahrtsverbot von den angrenzenden Grundstücken. Ausgenommen dazu ist die Zufahrt zu der im Plan eingezeichneten Trafostation. Dieses Gebäude darf über den Geh- und Radweg angefahren werden.

5.4 Innere Verkehrserschließung

Die Verkehrsführung innerhalb des Werksgeländes ist durch eine ringförmige Erschließung oder Wendemöglichkeiten so zu gestalten, daß ein Rückwärtsstoßen in die B 314 ausgeschlossen ist.

5.5 Anbauverbotszone für Neubauten

Nördlich der Bundesstraße 314 wird für Neubauten eine Anbauverbotszone festgesetzt. Neubauten jeglicher Art einschließlich Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme der projektierten Trafostation - sind in einem Abstand von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 314, nicht zugelassen.

5.6 Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

6. Flächen für Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zur Regenwasserversickerung soll zur Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsteichen für das unbelastete Dachwasser der Gebäude dienen.

6.2 Belastete Oberflächenwässer müssen vor Einleitung in den Schmutzwasserkanal bzw. den Vorfluter zur Pufferung über ein Rückhaltebecken geführt werden (Dimensionierung ist tiefbautechnisch noch offen). Anzustreben ist die Nutzung der vorhandenen Güllegrube mit ca. 380 cbm zu Rückhalte- oder Löschwasserzwecken.

7. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Dorfplatz

Im Zentrum des Weilers Storzeln ist im Bereich des bestehenden Brunnens ein Dorfplatz anzulegen. Dieser ist öffentlich zugänglich zu machen und zum privaten Betriebsgelände hin abzusperren. Die nach Norden fehlende Gebäude-Raumkante des Platzes ist durch eine Baumpflanzung (siehe zeichnerische Festsetzung/Begründung) entsprechend der Einzeichnung im Plan herzustellen.

8. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 8.1 Das unbelastete und das belastete Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und zeitverzögert abzuleiten.
- 8.2 Sofern die vorhandene ehemalige Güllegrube nicht in die gebietliche Abwasserkonzeption einbezogen wird, ist sie zur zeitverzögernden Ableitung (Pufferung) unbelasteten Oberflächenwasser zu nutzen und stetig zur Verfügung zu halten.
- 8.3 Flächen, von denen belastetes oder unbelastetes Regenwasser abfließt, sind vom Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Konstanz zu bestimmen.
- 8.4 Unbelastetes Oberflächenwasser ist vorrangig oberflächlich zu puffern, zu versickern (soweit möglich) und zeitverzögert abzuleiten. Hierzu können die Flächen M2/M3 sowie M4/M5 der zeichnerischen Festsetzungen unter Wahrung ihrer sonstigen Funktion herangezogen werden.
- 8.5 Stellplätze und Stellplatz-Zufahrten, letztere sofern sie nicht mit LKW befahren werden müssen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (auch das vorhandene kleinteilige Pflaster) zu gestalten.
- 8.6 Der öffentliche Fuß- und Radweg ist in wasserdurchlässigen Material herzustellen.

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

- 9.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M1 ist in zwei- bis dreischüriges Grünland umzuwandeln; dazu sind standortheimische Einsaatmischungen zu verwenden. Die Fläche ist mit Streuobsthochstämmen zu bepflanzen. Die Erstmahd jedes Jahres hat nach der Hauptblühphase (01. bis 15. Juli) zu erfolgen; das Mähgut ist abzuräumen.
- 9.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M2 soll parkartig mit standortheimischen großkronigen Laubgehölzen bepflanzt werden. Die darunter entstehende Wiese ist wie unter M1 dargestellt zu pflegen. Die Fläche kann bei Bedarf zur oberflächigen Regenwasserableitung/-Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers analog Ziffer 8.4 gestaltet werden. Gleichwohl sind die vorgenannten Maßnahmen zu gewährleisten.
- 9.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M3 ist analog der Fläche M2 zu gestalten und zu nutzen, mit dem Unterschied, daß statt großkroniger standortheimischer Laubgehölze hier Streuobsthochstämmen zu pflanzen sind.

9.4 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M4 ist zu gestalten:

- bei Bebauung der nördlich angrenzenden Gebäude direkt auf die Baugrenze:
als Wiese mit einzelnen standortheimischen Solitärsträuchern gem. Pflanzliste B;
die Wiese ist wie unter 9.1 bezeichnet zu pflegen,
- bei Abrücken der direkt nördlich der Fläche M4 gelegenen Gebäude von der Baugrenze:
als dichter, waldartiger Vegetationsabstand aus standortheimischen Sträuchern und großkronigen Laubgehölzen der Pflanzlisten A und B.

Die Fläche ist so zu gestalten, daß sowohl vom Bodensubstrat her, als auch von der Geländemodellierung, eine Pufferung und Teilversickerung des im Betriebsgelände anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers verwirklicht werden kann.

9.5 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M5 ist parkartig mit großkronigen, standortheimischen Laubhölzern gem. Pflanzliste A zu bepflanzen im unregelmäßigen Weitverband. Entlang der nördlichen Baugrenze und zum Regenüberlaufbecken ist die Einfriedigung/Umzäunung abschnittsweise mit Hecken aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzliste B zu bepflanzen. Dabei ist ein Begrünungsgrad von etwa 2/3 der Einfriedigungslänge zum Betriebsgelände hin einzuhalten. Die Wiese ist wie unter 9.1 bezeichnet zu pflegen.

Die Fläche ist so zu gestalten, daß sowohl vom Bodensubstrat her, als auch von der Geländemodellierung, eine Pufferung und Teilversickerung des im Betriebsgelände anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers verwirklicht werden kann.

9.6 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M6 ist als Streuobsthochstamm-Sortenreservat zu bepflanzen. Hinzu kommen 5 % Flächenanteil für Hecken mit standortheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste B, die in Abschnitten von nicht länger als 10 bis 20 Metern schwerpunktartig randlich, aber auch innerhalb des Baumrasters zur Lebensraumgestaltung der bedrohten Vogelart Neuntöter anzulegen sind. Die Wiese ist wie unter 9.1 bezeichnet zu pflegen.

9.7 Jegliche Streuobsthochstammpflanzungen sind mit der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau beim Landratsamt Konstanz abzustimmen (betrifft auch 11.)

9.8 Nichtgenutzte Freiflächen und alle Grünflächen sollen naturmah gestaltet werden.

9.9 Schafbeweidung mit geringer Besatzdichte ist anstatt Wiesenmähd erwünscht. Von der Fläche M6 hat jedoch ein etwa 50%iger Anteil unbeweidet die 1. Hauptblühphase zu erreichen.

9.10 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. In betrieblich genutzten Teilflächen können Auffüllungen bis zu 1,50 m und Abgrabungen bis zu 2,50 m zugelassen werden.

10. Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Bebauung

10.1 Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinflüssen gelten die Technischen Anleitungen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

- 10.2 Die im Süden außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude gehören zum Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Storzeln Süd“. Sie werden im Rahmen von Gewerbe- und Industriebauflächen als Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgewiesen und den Gewerbegebieten zugeordnet.
- 10.3 Das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 3092 ist durch die Grünordnungsmaßnahme M 5 vom Industriegelände abgeschirmt. Durch den Höhenunterschied von etwa 5 m und dem ansteigenden Abstrahlwinkel ist mit tolerierbarer Lärmbelastung zu rechnen. Zur Ablenkung der Fahrgeräusche muß bei Anlage von Erschließungsstraßen nördlich des Regenrückhaltebeckens ein durchlaufender Böschungshügel von 1 m Höhe angelegt werden.

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

- 11.1 In den Baufeldern 1, 3 und 4 sind mind. 10 % der Fläche als naturnahe Grünflächen anzulegen. Sie dienen als Pflanzflächen für mind. 50 standortheimische Großlaub-bäume gem. Pflanzliste A und sollen gleichmäßig verteilt, insbesondere um die groß-volumigen Baukörper herum, gepflanzt werden. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von 25 bis 30 cm respektiv eine Höhe von 6 bis 7 Meter aufweisen. Auf schnellwachsende Pappeln verzichten.

Die Bäume sind so zu pflanzen, daß sie eine max. Beschattung versiegelter Flächen gewährleisten. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren einvernehmlich mit der Gemeinde Hilzingen und der Genehmigungsbehörde festzulegen.

Allgemein gilt:

Die Bepflanzung ist innerhalb 1 Jahres nach Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage vorzunehmen. Dies gilt auch für die einzelnen Bauabschnitte.

- 11.2 Die vier in der Fläche M6 dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (15 m mal 8 m bis 30 m mal 8 m) sind als Feldgehölze zu gestalten gem. Pflanzliste A und B.
- 11.3 Die beiden für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen für Streuobst in einem westlichen und einem östlichen Teilstück sind als Hecken mit eingestreuten Streuobsthochstämmen auszubilden.
- 11.4 Die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen für Einzelbäume in den zeichnerischen Festsetzungen sind als großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste A durchzuführen.
- 11.5 Die Fassadenbegrünung ist gem. Pflanzliste C in der Sortenauswahl auszuführen.
- 11.6 Für jeweils drei Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (gem. Pflanzliste A) zu pflanzen. Bestandserhaltung in der Stellplatzfläche ist dabei anzurechnen. Die Bäume sind so zu pflanzen, daß eine maximale Beschattung versiegelter/teilversiegelter Stellplatzflächen und Zufahrten erreicht wird.
- 11.7 Die Pflanzlisten A, B und C sind Bestandteil der textlichen Festsetzung und als Anlage den Bauvorschriften beigelegt.

- 11.8 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

12. Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzbindungen setzen den Erhalt der so bezeichneten Vegetationsstrukturen fest. Die beiden innerhalb des Baufensters Nr. 2 gelegenen Bäume sollen nach Möglichkeit in Stellplatz oder sonstige Grünflächen integriert werden.

13. Bodenfunde/Altlasten

13.1 Bodenfunde § 9 (6) BauGB

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfinden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten (Humusabschub, Baugrubenaushub) vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: (07 61) 2 07 12-0 und dem Kreisarchäologen, Schloßstr. 2, 78224 Singen, Tel.: (0 77 31) 6 12 29 zu melden.

13.2 Altlasten

Da im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf altlastenverdächtige Flächen hingewiesen wird, die sachkundige Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro erforderlich. Die altlastenverdächtigen Gebiete werden in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

14. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

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

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

15.1 Dachneigung

Im Teilgebiet 2 sind ausschließlich geneigte Satteldachflächen zulässig. In den übrigen Bereichen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen.

Entsprechend der Eintragungen im Plan sind festgesetzt:

Im Teilgebiet 1	0	-	15 Grad
Im Teilgebiet 2	30	-	45 Grad
Im Teilgebiet 3	0	-	15 Grad
Im Teilgebiet 4	0	-	15 Grad

Nebendächer, geneigte Oberlicht- oder Sheddach-Lichtbänder dürfen steilere Neigungen haben, soweit sie sich in der Fläche den Hauptdachflächen eindeutig unterordnen.

15.2 Dachform

Die Dachflächen der neuen Gebäude sollen auf den Maßstab der bestehenden Bauten Rücksicht nehmen. Sie sind daher entsprechend zu gliedern. Sattel- und Pultdächer mit Neigungslängen von mehr als 16 m sind ohne Unterbrechung oder Versatz nicht zugelassen.

Flachdächer sind als bekieste, beschieferte oder in sonstiger Art belegte Flächen in grauen Farbtönen zu halten. Flachdachflächen geringer Spannweite und massiver Ausführungsart sowie Flachdächer, die sich aus statischen Gesichtspunkten dafür eignen, sind zu begrünen. Begrünungen werden in Form von Substratschichten mit Bepflanzungen aus Gräsern, bodenbedeckenden Gehölzen oder Wildkräutern empfohlen und zugelassen. Die Farbe der geneigten Dachflächen wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung, zugelassen. Die Oberfläche darf - ausgenommen bei Verglasungen - nicht glänzend oder reflektierend sein.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sowie Zyklonabscheider sind auf den Dachflächen zugelassen.

15.3 Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden ist durch entsprechende Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung so auszuführen, daß sie sich den bestehenden Gebäuden anpassen. Dabei soll eine Beschränkung auf möglichst wenige unterschiedliche Materialien stattfinden. Holz- und Putzflächen unterliegen keiner Beschränkung. Metallfassaden sollen in schlichter Struktur und in hellen Farbtönen durch Vor- und Rücksprünge, Fensterbänder und dergleichen zur Vermeidung großer zusammenhängender Flächen gegliedert werden.

Fassadenbegrünungen werden in Teilbereichen entsprechend der Eintragung im Plan zwingend festgesetzt. Ansonsten werden sie zur Auflockerung und Unterbrechung langer Gebäudeausdehnungen empfohlen.

16. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

16.1 Zur Einfriedigung der betrieblichen Anlagen und der Grundstücke sind Zaunanlagen bis zu 2 m Höhe zugelassen. Soweit dies möglich ist, sind diese durch Buschgruppen zu hinterpflanzen, unter Berücksichtigung der zeichnerischen Festsetzungen und o. g. Ziff. 9.5.

16.2 Im Bereich der Zufahrt von der Bundesstraße 314 in das Plangebiet soll die Anlage einer Hofmauer entsprechend der Einzeichnung im Plan verwirklicht werden. Die maximale Höhe darf 2 m betragen. Sie ist zu verputzen. Eine Mauerbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen ist erwünscht.

SONSTIGES

17. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.
Für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO 1996.

18. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, den 24. September 1996

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL. 07731/66253 FAX 63858



Anlage
Anhang (Pflanzliste A, B, C)

Anhang zu den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Storzeln Nord“

Pflanzliste A Bäume

Hauptarten

Rotbuche (*fagus sylvatica*) *
Bergahorn (*acer pseudoplatanus*) *
Esche (*fraxinus excelsior*) *
Traubeneiche (*quercus petraea*) *
Fledahorn (*acer campestre*)
Vogelkirsche (*prunus avium*)
Stieleiche (*quercus robur*) *

Nebenarten

Birke (*carpinus betulus*)
Traubenkirsche (*prunus padus*)
Roterle (*alnus glutinosa*)
Eberesce (*sorbus aucuparia*)
Espe (*populus tremula*)

Pflanzliste B Sträucher

Haselnuß (*corylus avellana*)
Weißdorn (*crataegus monogyna*)
sowie *c. laevigata*)
Rote Holunder (*sambucus racemosa*)
Rotes Geißblatt (*lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*cornus sanguinea*)
Schneeball (*viburnum opulus* u. *lantana*)

Liguster (*ligustrum vulgare*)
Schlehe (*prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*)
Feldrose (*rosa arvensis*)
Hundsrose (*rosa canina*)

* großkronige Baumarten, alle anderen mittelwüchsig

Pflanziiste C Fassadenbegrünung

Botanischer Name (Deutscher Name)	Wurzalkletterer	Halbscheiberranker	Ranker	Schlinger	Sprenzklimmer	Wuchshöhe (m)	Wuchstempo	Lichtbedarf	Immergrün	Laubabwerfend	Kletterhilfe notwendig	Bemerkungen
<i>Actinidia arguta</i> (Strahlengriffel)				■		5-6	rasch	○ ◐		■	ja	gute, humose Böden bevorzugend
<i>Akebia quinata</i> (Akebie)				■		3-5	rasch	○ ◐		■	ja	geringe Bodenansprüche, auch für leichte sandige Böden
<i>Aristolochia durior</i> (Pfeifenwinde)				■		6-10	rasch	○ ●		■	ja	frische bis feuchte, nährstoffreiche Böden bevorzugend; große Blätter
<i>Campsis radicans</i> (Trompetenblume)	■					5-10	rasch	○		■	ja	besonders an warmen Südwänden reich blühend
<i>Clematis montana rubens</i> (Anemonenwaldrebe)			■			5-8	rasch	○ ●		■	ja	kleinblütig, aber überreich blühend
<i>Clematis vitalba</i> (Gemeine Waldrebe)			■			7-10	rasch	○ ●		■	ja	Wildform, sehr starkwüchsig; mehr für Pflanzung im landschaftlichen Bezug; anspruchslos
Clematis-Hybriden, großblumig, zahlreiche Formen und Sorten			■			3-5	mäßig rasch	○ ◐		■	ja	nährstoffreiche, frische Böden bevorzugend
<i>Euonymus fortunei</i> "Radicans" (Kletterspindelstrauch)	■					2-3	mäßig rasch	○ ●	■		nein	für niedrige Wandflächen geeignet
<i>Hedera helix</i> (Gemeiner Efeu)	■					10-30	rasch	◐ ●	■		nein	viele verschiedene Sorten, sehr gut für flächendeckende Begrünung großer Wandflächen
<i>Humulus lupulus</i> (Hopfen)				■		5-8	rasch	○ ◐		■	ja	frische Böden, mehr für Berankung hoher Gerüste und Pergolen geeignet
<i>Lonicera caprifolium</i> (Jelängerjeliaber)				■		3-5	mäßig rasch	○ ◐		■	ja	reichverzweigt bis buschig wachsend; heimische Form
<i>Lonicera henryi</i> (Immergrüne Heckenkirsche)				■		3-4	mäßig rasch	○ ●	■		ja	nicht für flächendeckende Berankung, mehr für partielle Begrünung geeignet
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (Wilder Wein)	■	■				10-15	rasch	○ ◐		■	ja	nicht selbstkletternde Form
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmanii" (Selbstklimmender (Wilder Wein)	■					10-15	rasch	○ ◐		■	nein	auch für große Wandflächen hervorragend geeignet; schöne Herbstfärbung
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii" (Selbstklimmender (Wilder Wein)	■					10-15	rasch	○ ◐		■	nein	auch für große Wandflächen hervorragend geeignet; schöne Herbstfärbung
<i>Polygonum aubertii</i> (Knöterich)				■		10-15	sehr rasch	○ ◐		■	ja	sehr anspruchslos, sehr buschiger bis wirrer Wuchs
Rosa-Hybriden (Kletterrosen in zahlreichen Farben)					■	2-3		○		■	ja	sonnige Lagen bevorzugend, sonst mehltauanfällig
Vitis-Hybriden (Echter Wein in Sorten)			■			5-10		○		■	ja	hoher Wärmeanspruch
<i>Wisteria sinensis</i> (Glycine, Blauregen)			■				sehr rasch	○ ◐		■	ja	rascher Wuchs und sehr auffällig schöne Blüte, auch weiße Formen

- vollsonnig
- ◐ halbschattig
- schattig