

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

Storzeln- Nord

der Gemeinde Hilzingen

I Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV/ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S.617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBL. S.521), vom 19. Dezember 2000 (GBL. S.760) und vom 19. Oktober 2004 (GBL. S.771)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2003 (GBL. S.271)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet festgelegt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus dem Abs. 1 der §§ 2-9 BauNVO.

Bei Festsetzungen von Sondergebieten finden die Vorschriften über Festsetzungen nach § 1 Abs. 4-10 BauNVO keine Anwendung.

Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 BauNVO getroffen werden.

Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsinhalten unterteilt.

1.2 Sondergebiet

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend § 10 Abs.2 BauNVO als Sondergebiet Ferien- und Reiterdorf, das der Erholung dient, festgesetzt.

1.3 Zulässige Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Das Sondergebiet nach § 10 Abs.2 BauNVO umfasst nachstehende Nutzungsinhalte:

1.3.1 Teilgebiet A

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Sonstige Wohnungen
- Camping- und Zeltplatz
- Flächen für Spielplätze
- Gemeinschaftsstellplatz für KFZ

1.3.2 Teilgebiet B

- Wirtschaftsgebäude, Lager und Stallungen für Pferdehaltung- und Pferdezucht
- Reitbetrieb- und Sportanlagen einschließlich Reithalle, gedeckter Longierzirkel, Reitbahn mit überdachter Tribüne
- Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, Scheunen
- Schank- und Speisewirtschaft, Hotellerie

Im Teilgebiet B können ausnahmsweise Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Nutzungsschablone

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleich bleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Dachneigung	Vollgeschosse

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbauten Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes die folgenden Festsetzungen getroffen.

2.2 Teilgebiete

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Teilgebiete A und B, in welchen das Maß der baulichen Nutzung festgelegt wird durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhen der baulichen Anlagen, Firsthöhen bezogen auf festgelegte Sockelhöhen (OK FFB)
- Anzahl der Vollgeschosse.

In der örtlichen Bauvorschrift sind zusätzlich die Dachneigungen vorgegeben.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässige Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, 3 BauNVO und § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO

2.3.1 Teilgebiet A

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO-Gebiet, Teilgebiet A gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt

2.3.2 Teilgebiet B

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO-Gebiet, Teilgebiet B gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 2 Abs. 6 LBO

2.4.1 Teilgebiet A

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO-Gebiet, Teilgebiet A gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Das bestehende Wohnhaus mit der Bezeichnung WHS Nr. 1 hat Bestandsschutz. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II).

2.4.2 Teilgebiet B

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO-Gebiet, Teilgebiet B gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO und § 5 abs. 4 LBO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Einschrieb in die Baufenster festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf den höchsten Schnittpunkt von Wand- und Dachfläche – First – ist bezeichnet mit FH und bezieht sich auf die jeweils festgelegte Sockelhöhe (OK RFB).

Die für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt.

2.5.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Höhenlage (Sockelhöhe = EHH = OK RFB) ergibt sich in der Regel aus den Nutzungsanforderungen bezüglich der Begehbarkeit oder der notwendigen Befahrbarkeit durch Pferd und Mensch.

2.5.1.1 Teilgebiet A

Die grundsätzlich maximal zulässige EFH wird im Baufeld Teilgebiet A auf 510,00 m über NN festgelegt.

2.5.1.2 Teilgebiet B

Die grundsätzlich maximal zulässige EFH wird im Baufeld Teilgebiet B auf 509,00 m über NN festgelegt.

2.5.2 Firsthöhe (FH)

2.5.2.1 Teilgebiet A

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im Baufeld des Teilgebietes A maximal 6,0 m über der festgesetzten Sockelhöhe von 510,00 m über NN.

2.5.2.2 Teilgebiet B

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im Baufeld des Teilgebietes B maximal 9,0 m über der festgesetzten Sockelhöhe von 509,00 m über NN.

Für die im NO des Teilgebietes B vorgesehene Reitanlage wird die Höhe festgelegt auf 511,00 m über NN bezogen auf OK Reitbahn.

2.5.2.3 Bestand

Die bei rechtskräftig werden des B-Planes bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

Hier beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10 m über festgelegter Sockelhöhe von 510,00 m über NN für das Wohngebäude WHS Nr. 1 im Teilgebiet A.

Für das Mehrzweckgebäude - ehemals Großviehstallungen mit Strohlager – Gebäude Nr. 1 im Teilgebiet B beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 14 m über der festgelegten Sockelhöhe von 509,00 m über NN.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO

3.1 Offene Bebauung

Für das Planungsteilgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 festgesetzt
Für den bestehenden Gebäudekomplex im NO des Teilgebietes – ehemals Pferdestallungen und Heulager - bezeichnet mit Nr. SCHU 1 und SCHU 2 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 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

Die Firstrichtungen sind frei wählbar. Eine Hauptfirstrichtung ist nicht festgelegt.

4 Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

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

4.2 Stellplätze

Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Bundesstraße 314

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt erfolgt entsprechend der Darstellung im Plan.

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 fortgeführt.

5.3 Ein- / Ausfahrtsverbot

Die Anbindung des gesamten Plangebietes erfolgt über die im B-Plan dargestellte bereits vorhandene Anschlussstelle des Grundstückes an den öffentlichen Verkehrsraum.

Für den gesamten übrigen Anbindungsbereich besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot.

5.4 Anbauverbotszone für Neubauten

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

5.5 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.

5.6 Sicherung des Übergangs der B 314 durch technische Maßnahmen

Die Überquerung des B 314 für Fußgänger, Radfahrer und Reiter soll durch technische Hilfsmaßnahmen, z.B. Bedarfsampel, gesichert werden.

6 Flächen für Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zur Regenwasserversickerung dient zur Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsflächen für das abfließende Dachwasser und Oberflächenwasser der Hofanlage.

7 Regenwasserrückhalt

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Fuß, Rad- und Fahrwege innerhalb des SO-Gebietes sind bei Neuanlage mit wasserdurchlässigen Materialien einschließlich ihres Belages herzustellen.

8 Grünflächen

8.1 Private Grünflächen

Die Flächen 1 bis 4 sind nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.

8.2 Koppeln

Die Flächen 1 und 2 sind nach § 9 Abs.1 Nr.19 BauGB als Bereich für Koppeln festgesetzt.

8.3 Maßnahmen zur Entwicklung

8.3.1 Anpflanzungen

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

Die Fläche 4 ist als naturnahe Grünfläche anzulegen. Sie dienen als Pflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste A und B.

8.3.2 Umwandlung von Acker- in Grünland

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

Die Fläche 2 wird von Ackerland in Grünland umgewandelt und wie im Punkt 8.2 beschrieben als Koppeln genutzt.

8.3.3 Ausgleichsmaßnahme für das Heckenbiotop nach § 24a BNaSchG

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

Die Fläche 3 wird als Ausgleichsfläche für das im westlichen Teil des Gebiets entfallende Heckenbiotops nach § 24 a BNaSchG festgesetzt. Dabei sind Heckenformationen mit den standortheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste B zu pflanzen, die in Abschnitten von nicht länger als 10-20 Me-

tern schwerpunktartig zur Lebensraumgestaltung der bedrohten Vogelart Neuntöter anzulegen sind. Ergänzt werden die Hecken abschnittsweise von standortheimischen Bäumen gem. Pflanzliste A.

8.4 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten A und B sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und als Anlage den Bebauungsvorschriften beigelegt.

8.5 Pflanzbindung

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die festgesetzten Pflanzbindungen setzen den Erhalt der so bezeichneten ortstypischen Vegetationsstrukturen fest.

9 Bodenfunde

§ 9 Abs.6 BauGB

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlicher Bedeutung sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Landesdenkmalamt zu melden.

10 Geltungsbereich

§ 9 Abs.7 BauGB

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

11 Klassifizierte Straße

Das Baugebiet liegt an einer klassifizierten Straße (B 314). Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

12 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

III Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachneigung

In den Teilgebieten A und B sind ausschließlich geneigte Dachflächen zulässig.
Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt:

In Teilgebiet A: 22° – 45°

In Teilgebiet B: 17° – 45°

Neigungen von Nebendächern können von den Festsetzungen abweichen, soweit sie sich den Hauptdachflächen eindeutig unterordnen.

1.2 Dachformen

Dachflächen von neuen Gebäuden sollen dem Maßstab der bestehenden Gebäude entsprechen.
Sie sind daher entsprechend zu gliedern.

Neigungslängen von mehr als 16 m sind ohne Unterbrechung bzw. Versätze nicht zugelassen.

Die Farben der geneigten Dachflächen sind nur in Rot- und Brauntönen zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend oder reflektierend sein. Ausgenommen sind Verglasungen in der Dachfläche.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dächern zugelassen.

1.3 Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden ist durch entsprechende Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung so auszuführen, dass sie sich den bestehenden Gebäuden anpasst. Dabei soll eine Beschränkung auf möglichst wenige unterschiedliche Materialarten erfolgen.

Zur Unterbrechung langer Gebäudeausdehnungen werden abschnittsweise Fassadenbegrünungen empfohlen.

2 Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 9 LBO

Zur Einfriedigung der Hofanlage sowie des gesamten Grundstückes sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen.

Im Bereich der Zufahrt von der Bundesstraße B 314 in das Plangebiet – Hofeinfahrt – soll die Anlage einer Hofmauer entsprechend der Einzeichnung im Plan erfolgen. Die maximale Höhe wird auf 2,0 m und die minimale Höhe auf 1,5 m festgesetzt.

Eine Mauerbegrünung ist erwünscht.

Die Sicherung der Koppeln gegen Ausbruch hat durch einen kombinierten Holz-Draht-Zaun mit einem mindestens dreireihigen Elektrodraht zu erfolgen.

Zusätzlich die Sicherheit unterstützende Anpflanzungen von Sträuchern und Hecken sind erwünscht.

3 Ausnahmen und Befreiungen

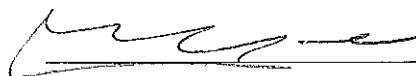
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

Für Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO in der Fassung vom 19. Dezember 2000.


4 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

Hilzingen, den 15. März 2005



Moser
Bürgermeister



Volz
Architekt/ Planer

IV Anhang

1 Pflanzlisten

Die Pflanzliste wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Storzeln- Nord übernommen.

Pflanzliste A Bäume

Hauptarten

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

Nebenarten

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

Pflanzliste B Sträucher

Hauptarten

Haselnuss (*corylus avellana*)
Weißdorn
(*crataegus monogyna* und *crataegus laevigata*)
Roter Holunder (*sambucus racemosa*)
Rotes Geißblatt (*lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*cornus sanguinea*)
Schneeball (*viburnum opulus* und *lantana*)

Nebenarten

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

* großkronige Baumarten, alle anderen mittelwüchsig

2 Bestandsplan

