

Dr. Arch. Dipl.-Ing. Rainer A. Volz

**Bebauungsplan**  
Storzeln- Nord

**Gemeinde Hilzingen**



<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1 Geltungsbereich .....	5
1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan.....	5
1.3 Bedarf und Abwägungsgebot .....	5
<b>2 Bebauung.....</b>	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
<b>3 Städtebau .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Verkehr .....</b>	<b>7</b>
4.1 Allgemeines .....	7
4.2 Innere Straßenerschließung .....	7
4.3 Bundesstraße B 314 und begleitende Wege .....	8
<b>5 Grünordnung.....</b>	<b>8</b>
5.1 Gründordnungsplan.....	8
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	9
5.3 Zusammenfassende Bewertung.....	14
5.4 Maßnahmen.....	14
<b>5 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
6.1 Stromversorgung .....	14
6.2 Wasserversorgung .....	14
6.3 Abwasserbeseitigung .....	15
<b>7 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>15</b>
<b>Bebauungsvorschriften .....</b>	<b>16</b>
<b>I Rechtsgrundlage .....</b>	<b>17</b>
<b>II Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>1 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>18</b>
1.1 Vorbemerkungen .....	18
1.2 Sondergebiet .....	18
1.3 Zulässige Nutzungen .....	18
<b>2 Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>19</b>
2.1 Nutzungsschablone .....	19
2.2 Teilgebiete.....	19
2.3 Grundflächenzahl (GRZ).....	19
2.4 Zahl der Vollgeschosse .....	20
2.5 Höhe der baulichen Anlagen .....	20
<b>3 Bauweise.....</b>	<b>21</b>
3.1 Offene Bebauung .....	21
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	21
3.3 Stellung der baulichen Anlagen .....	21

---

<b>4</b>	<b>Nebenanlagen und Stellplätze</b>	<b>21</b>
4.1	Nebenanlagen	21
4.2	Stellplätze	22
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>22</b>
5.1	Klassifizierte Straße	22
5.2	Geh- und Radweg	22
5.3	Ein-/ Ausfahrtsverbot	22
5.4	Anbauverbotszone für Neubauten	22
5.5	Sichtfelder	22
5.6	Sicherung des Übergangs der B 314 durch technische Maßnahmen	22
<b>5</b>	<b>Flächen für Abwasserbeseitigung</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Regenwasserrückhalt</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>23</b>
8.1	Private Grünflächen	23
8.2	Koppeln	23
8.3	Maßnahmen zur Entwicklung	23
8.4	Pflanzlisten	24
8.5	Pflanzbindung	24
<b>9</b>	<b>Bodenfunde</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>24</b>
<b>III</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>25</b>
1.1	Dachneigung	25
1.2	Dachformen	25
1.3	Fassaden	25
<b>2</b>	<b>Einfriedigungen</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Ausnahmen und Befreiungen</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>26</b>
<b>IV</b>	<b>Anhang</b>	<b>27</b>
1	Pflanzlisten	27
2	Bestandsplan	28
3	Bebauungsplan Storzeln- Nord	29

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
**Storzeln- Nord**  
der Gemeinde Hilzingen

# 1 Allgemeines

## 1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt auf der Gemarkung Binningen der Gemeinde Hilzingen im Bereich der Flächen des ehemaligen Hofgut Storzeln.

Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Flurstück Nr. 3330/ 1
- Flurstück Nr. 3331
- Flurstück Nr. 3398 (Teilfläche)
- Flurstück Nr. 3399 (Bundesstraße 314/ Teilfläche)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,275 ha.

Davon sind etwa 6.300 m<sup>2</sup> überbaute Fläche maximal möglich. Für Maßnahmen der Grünordnung und zum Ausgleich nach § 8 BNatSchG stehen ca. 4,2 ha des Plangebietes zur Verfügung.

## 1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am 01.10.2002 in Auftrag gegeben und befindet sich im laufenden Verfahren.

In der Planfassung des Flächennutzungsplans wird der Bereich der bebauten Flächen des ehemaligen Hofgutes als Sondergebiet „Ferien- und Reiterdorf“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt (Parallelverfahren).

## 1.3 Bedarf und Abwägungsgebot

Das ehemalige Hofgut Storzeln wird seit 1989 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Seitdem bemüht sich die Gemeinde Hilzingen, auf die Folgenutzung des Gebäudebestandes in einer für den Weiler Storzeln verträglichen Art Einfluss zu nehmen.

Die Baulandfläche wurde unter Abwägung der Anforderungen des Investors an den Flächenbedarf und unter der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) festgesetzt.

Da die Grundzüge der bisherigen Planung und des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes in erheblichem Maße berührt werden, ist die Neu-Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grundlage des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 6 BauGB und basierend auf den regionalplanerischen (Regionalplan 2000) sowie landesplanerischen (LEP 2002) Zielvorstellungen der Entwicklung von Erholung und Fremdenverkehr sowie Freizeit und Erholung wurde von der Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Storzeln- Nord“ eine geordnete und zielorientierte Nutzung des ehemaligen Hofgutes eingeleitet.

Die Grundstücksflächen wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde von einem privaten Investor erworben.

## 2 Bebauung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Durch die Anordnung der Baugrenzen werden gestalterischen und raumwirksamen Akzenten größtmögliche Spielräume gegeben.

Gleichzeitig wird durch das Zusammenwirken von Baugrenzen und Grundflächenzahl ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Das relativ groß gefasste Baufenster und die damit einhergehende Baufreiheit verfolgen das Ziel, keine monotone geordnete Siedlungsstruktur zu errichten. Vielmehr soll die individuelle Anordnung von Baukörpern für ein Ferien- und Reiterdorf erreicht werden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Eigenarten der unterschiedlichen Nutzungen in einem Erholungsgebiet wird das Plangebiet als Sondergebiet „Ferien- und Reiterdorf“ (SO) gemäß § 10 BauGB festgelegt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (FH)
- Zahl der Vollgeschosse

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss (Sockelhöhe). Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Durch die Festsetzung im Teilgebiet A mit einem Vollgeschoss (I) wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die bestehende Hofanlage sowie die bestehende Landschaftsstruktur erreicht. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (II) im Teilgebiet B trägt der bestehenden Bebauung Rechnung und sichert im Falle einer wirtschaftlichen Expansion die baulich angemessene Erweiterungsfähigkeit.

Die maximalen Firsthöhen werden relativiert durch Festsetzung von maximal zulässigen Geschossezahlen sowie Dachneigungen.

So wird unter Wahrung einer größtmöglichen Baufreiheit und Berücksichtigung der gegebenen Topografie eine optimale Anpassung der neuen Baukörper an die bereits bestehende Struktur der Hofanlage gewährleistet.

Gleichzeitig wird ein relativ einheitliches jedoch strukturiertes Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die umgebende Landschaft sichergestellt.

### **3 Städtebau**

Entgegen der erheblichen Änderung der Siedungsstruktur im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Storzeln Nord, bedingt durch seine Umnutzung der bisherigen Landwirtschaft zu einem gewerblichen und industriell genutzten Gebiet, führt die Planung eines Ferien- und Reiterdorfes zur sinnverträglichen Ergänzung der landschaftlichen und landwirtschaftlichen Struktur des Plangebietes und darüber hinaus des gesamten Gemeindegebietes. Die wirtschaftlichen Zielsetzungen des ehemaligen Eigentümers, welche die Grundlage zur Aufstellung des „alten“ Bebauungsplanes Storzeln- Nord bildeten, sind durch Umorientierung der Zielsetzungen entfallen. Die privaten Parzellen des Plangebietes wurden an einen neuen Eigentümer veräußert. Die Zielsetzung des jetzigen Eigentümers ist es, an die ursprünglichen Nutzungsinhalte des Hofgutes Storzeln anzuknüpfen.

Die Planungsinhalte basieren auf den Zielen der Gemeinde-, Regional- und Landesplanung und gewährleisten eine landschaftsschonende Integration in die heutige Gemeindestruktur. Zur Schonung des Landschaftsbildes wurde eine kompakte überbaubare Flächenausweisung gewählt. Die tatsächlich maximal mögliche überbaubare Fläche liegt mit ca. 10% der Gesamtgrundstücksfläche erheblich unter den nach der BauNVO maximal zulässigen GRZ. Damit wird auch den Forderungen des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, in vollem Umfang Rechnung getragen.

Städtebauliches Ziel ist es, die geplanten Gebäude und Einrichtungen der vorhandenen Substanz nachzuordnen und durch niedrigere Geschossigkeit und geringere Grundflächenzahl die Hofsituation im Sinne einer dörflichen Struktur zu ergänzen. Die offene Bauweise entspricht der Struktur der vorhandenen Hofanlage sowie der des Gemeinde zugehörigen Gemeindeteiles.

Hierzu ist es auch erforderlich, zur innergemeindlichen Hupterschließungsstraße B 314 eine deutliche Raumbegrenzung vorzunehmen. Die Betonung der Randstrukturen mit so genannten Außenanlagen im Sinne von Mauern und Begrünungen wird den Eindruck einer so genannten geschlossenen Ortschaft stärken und durch zusätzliche Ordnungsmaßnahmen auch zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit führen.

### **4 Verkehr**

#### **4.1 Allgemeines**

Die Verkehrssituation des Ferien- und Reiterdorfes Hofgut Storzeln wird geprägt durch die B 314, die das Plangebiet im Süden in Ost-West-Richtung tangiert.

Der Anschluss an diese Hauptachse erfolgt konzentriert an einer Stelle. Die festgelegte und bereits bestehende Ein- und Ausfahrt ist ausreichend in der Lage, das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen im Sinne des SO-Gebietes aufzunehmen.

#### **4.2 Innere Straßenerschließung**

Da das gesamte Plangebiet von einem Eigentümer genutzt werden soll, werden für die innere Straßenführung keine planungsrechtlichen Vorgaben gemacht. Um jedoch dem Umweltschutz sowie den energiewirtschaftlichen Möglichkeiten verantwortungsbewusst Rechnung zu tragen, sind die versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

### **4.3 Bundesstraße B 314 und begleitende Wege**

Der im Westen ankommende Wirtschaftsweg nördlich der Bundesstraße B 314 wird noch außerhalb des Plangebietes an die B 314 angeschlossen. Die Weiterführung im Süden des Plangebietes erfolgt als Geh- und Radweg.

## **5 Grünordnung**

### **5.1 Gründordnungsplan**

Entsprechend den Anforderungen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die Gemeinde Hilzingen bei Erstellung des momentan rechtskräftigen Bebauungsplanes Storzeln Nord einen Grünordnungsplan aufgestellt.

Dieser Grünordnungsplan ist Grundlage der im neuen Bebauungsplan Storzeln- Nord ausgewiesenen Grünflächen und Grünordnungsmaßnahmen, soweit sie mit den räumlichen Aussagen des Bebauungsplanes nicht kollidieren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des bereits bestehenden Grünordnungsplanes.

Die im Grünordnungsplan zum momentan rechtskräftigen Bebauungsplan Storzeln- Nord getroffenen Festsetzungen sind nicht Bestandteil des neuen Bebauungsplanes Storzeln- Nord.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
<p>Schutzgut</p> <p>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</p>	<p>sehr hohe Wertigkeit:</p> <p>1. §24a-Biotope: Hecken und Feldgehölze</p>	<p>Im östlichen und südöstlichen Teil bleiben die Hecken und Feldgehölze erhalten.</p> <p>Im westlichen Teil erscheint aufgrund der Neuplanung der Erhalt teilweise nicht möglich.</p>	<p>Zum größten Teil Erhaltung vorgesehen. Bis zum Bau der Ferienhäuser (Baubeginn voraussichtlich 2009) bleiben die Hecken erhalten.</p>	<p>Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen im direktem nachbarschaftlichen Umfeld auf der ausgewiesenen Fläche 3. Dabei ist die Pflanzliste zu beachten</p>	<p>Festsetzung im B-Plan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB mit Pflanzbindung</p>	<p>Nach adäquaten Ersatzpflanzungen sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Eingriff ist nach ca. 20-25 Jahren voll ausgeglichen.</p>
<p>Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)</p>	<p>2. Brutgebiete Rote-Liste-Art Neuntöter mit ca. 2-3 ha Reviergröße extensiv genutzter Streuobstwiesen, Hecken, Feldwege.</p>	<p>Es sind weitgehend keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Für die im westlichen Teil entfallenden Hecken, werden durch die im Punkt 1. beschriebenen Ersatzmaßnahmen adäquat neue Brutgebiete bereitgestellt. Ein voller Ausgleich ist zu erwarten.</p>				
	<p>3. Quellbach als Teil von §24a-Hecken</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>				
	<p>4. Naturdenkmal Birnbäume</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>				

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Vorausichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche					
	<b>mittlere Wertigkeit:</b> 5. nährstoffreiche, artenarme Grünlandbrache von etwa 2,6 ha; (Schutzwürdigkeit hoch, sofern i.V. mit Punkten 1.-4.)	Zerstörung durch Bebauung von ca. 0,45 ha. Die Grünbereiche die in Verbindung mit den Punkten 1.-4. in Verbindung stehen werden gering beeinträchtigt.	Rund 2,15 ha bleiben erhalten und bedürfen keine weiteren Vorkehrungen.	Umwandlung von 1,75 ha Ackerland in Grünland.	Festsetzungen im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.	Keine negativen Auswirkungen. Der Grünlandanteil wird sogar um ca. 1,3 ha erhöht.
	6. 8 erhaltenswerte bzw. 13 zur Verpflanzung empfohlene Einzelbäume	3-5 erhaltenswerte, nicht verpflanzbare Streuobst- hochstämme entfallen bei Bebauung.	13 Bäume können verpflanzt werden, die restlichen erhaltenswerten Bäume bleiben unbeeinträchtigt	Anpflanzung von Hecken und Feldgehölze im nachbarschaftlichen Umfeld auf den im B-Plan ausgewiesenen Flächen. Dabei ist die Pflanzliste der heimischen Bäume und Sträucher zu beachten.	Festsetzungen im B-Plan als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.	keine
	7. sonstige 37 Einzelbäume					
	<b>geringe Wertigkeit:</b> 8. Granit-Kleinpflaster (1300 m²) und Feldweg					
		Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten				
		Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten				

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
<p><b>Schutzgut</b></p> <p>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</p>	<p>9. Ackerfläche, Kleingärten</p>	<p>Überbauung von ca. 0.5 ha.</p>	<p>Die Kleingärten bleiben unberührt. Die Fläche wird teilweise in seiner ökologischen Wertigkeit erhöht.</p>	<p>Umwandlung von 1,75 ha Ackerland in Grünland.</p>	<p>Festsetzungen im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.</p>	<p>Keine negativen Auswirkungen. Der Grünlandanteil wird sogar um ca. 1.3 ha erhöht. Es kommt zu einer Aufwertung der ökologischen Wertigkeit</p>
<p><b>Boden</b></p> <p><u>mittlere Wertigkeit:</u></p> <p>10. 2,6 ha Grünland auf:                      Lehm- und Tonboden mit 68 Bodenpunkten/ 0,2 ha.                      Lehm- und Tonboden mit 64 BP/ 0,4 ha.                      Lehm- und Tonboden mit 57 BP/ 2,0 ha.</p> <p>2,5 ha Ackerland auf:                      Lehm- und Tonboden mit 68 BP/ 0,02 ha.                      Lehm- und Tonboden mit 64 BP/ 1,2 ha.                      Lehm- und Tonboden mit 58 BP/ 0,45 ha.                      Lehm- und Tonboden mit 68 BP/ 0,5 ha.                      Lehm- und Tonboden mit 62 BP/ 0,35 ha.</p>	<p>ca.0,45 ha Grünland werden überbaut:                      -                      ca. 0,2 ha                      ca. 0,25 ha                      ca.0,5 ha Ackerfläche werden überbaut:                      -                      ca. 0,5 ha                      -                      -                      -</p>	<p>Nach dieser Bilanzierung kommt es zu einer Zerstörung der Bodenfunktion auf einer Fläche von ca. 1 Hektar. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass durch die Festsetzung im neuen Bebauungsplan einer maximalen GRZ von 0,3 und der Nutzungsbestimmung eines Ferien- und Reiterdorfs die Bodenbeanspruchung als relativ gering einzuschätzen ist.                      Der Neu-Überbauung mit ca. 1 ha steht einer Umwandlung von ca. 1,75 Hektar Ackerland in Grünland gegenüber, bei der eine Verbesserung der Bodenfunktion zu erwarten ist.</p>	<p>Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, daher nur bedingt ausgleichbar. Durch die Umwandlung von Acker- in Grünland wird ein gewisser Ausgleich durch Revitalisierung jedoch gewährt.</p>			
<p><b>Wasser</b></p> <p><u>hohe Wertigkeit:</u></p> <p>11. Quellbach</p>	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>					

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche					
	<p><b>geringe Wertigkeit:</b></p> <p>12. temporäre Quellen (außerhalb gelegen) und Grundwasser/ temp. Handdruckwasser (mit Quelle im Zusammenhang stehend), jedoch ohne vegetative Feuchtigkeit- oder Nässezeiger</p>	<p>Die Quelle wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mögliches Anschneiden grundwasserführender Bodenhorizonte. (Indikator/ Beleg: in Niederschlagsreichen Monaten sogar oberflächlich austretend)</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Vorschlag: Nutzung zu Brauchwasserzwecken, damit Einsparung hochwertigen Trinkwasser</p>	<p>Ansonsten: Regenwasserversickerung, naturnah gestaltete Ableitung in Regenwasserrückhaltebecken</p>		<p>Keine bzw. im Fall des Grundwasseranschnitts sehr gering</p>
Luft/ Klima	<p><b>geringe Wertigkeit:</b></p> <p>13. keine bioklimatische Relevanz der Fläche</p>					<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>
Landschaftsbild	<p><b>Sehr hohe Wertigkeit:</b></p> <p>14. prägende Hofstruktur eines in der Region ausgeprägtesten Hofgüter mit nur noch z.T. historischer Bausubstanz.</p>					<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die neue Nutzungsform dem Charakter des Hofgutes Storzeln entspricht und die Bausubstanz erhalten bleibt.</p>

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Vorausichtliche Beeinträchtigung	Vorgehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorgehrungen zur Vermeidung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungsinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche					
	15. landschaftsprägende Vegetationsstrukturen	Erhalt soweit möglich vorgesehen. Die im westlichen Bereich des Plangebiets befindliche landschaftsprägende Hecke kann zum großen Teil nicht erhalten bleiben (siehe 1.).		Anpflanzung von Hecken und Feldgehölze im direkten Umfeld auf der im B-Plan ausgewiesenen Fläche (3). Dabei ist die Pflanzliste der heimischen Bäume und Sträucher zu beachten. Neupflanzung stellt die landschaftsprägende Vegetationsstruktur nahezu adäquat wieder her.	Festsetzungen im B-Plan als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.	keine
	16. Wahrnehmbarkeit von wichtigen Erholungs- und Aussichtspunkten im ländlich geprägten (Außen-)Bereich/ nahe gelegenes Landschaftsschutzgebiet	geringe Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Neubebauung.	Neue Bebauung passt sich in Art und Maß dem Bestand an.		Die städtebaulichen Kenndaten orientieren sich am Bestand. In unterschiedlichen Baufenstern wird folgendes Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Vollgeschosse I-II; Firsthöhe 6-14m; Dachneigung 22-45 Grad; Bauweise offen und abweichen (siehe zeichnerische Festsetzungen); Dacheindeckung in Rot- und Brauntöne. Durch Baugrenzen wird die zur Bebauung stehende Fläche eingegrenzt.	keine

### **5.3 Zusammenfassende Bewertung**

Mit dem dem neuen Bebauungsplan Storzeln- Nord zugrunde liegenden Bebauungskonzept wird ein Ausgleich zwischen den Belangen des Natur- und Umweltschutz sowie den Bedürfnissen und Anforderungen eines Ferien- und Reiterdorfs mit Pferdezucht und -haltung beabsichtigt.

Durch die festgesetzten Nutzungen reduziert sich die Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Storzeln- Nord von ca. 3.5 ha (inkl. Bestand) auf ca. 1,2 ha (inkl. Bestand). Da sich bei der geplanten Neubebauung eine Reduktion der Versiegelung ergibt, kann der Eingriff in Boden und Klima im Vergleich zum alten Bebauungsplan als deutlich geringer bewertet werden. Bei dem Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungsnutzung ergibt sich bei der Neugestaltung eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

Die Neuplanung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie im gesamten Erscheinungsbild am Charakter des Gebiets und somit an der ursprünglichen Nutzung eines landwirtschaftlich geprägten Hofguts. Nur etwa 10% des gesamten Plangebiets dienen der Bebauung, die restlichen 90% sind ausschließlich als Natur- und Grünland ausgewiesen. Erhaltenswerte Bestandsgebäude sowie Grünstrukturen bleiben fast vollständig erhalten. Eine problematische Einbindung in die bestehende Landschaftsstruktur und Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die im westlichen Teil des Bebauungsplans entfallenden Heckenbiotope nach § 24a BNatSchG finden im direkten nachbarschaftlichem Umfeld (Fläche 3) statt. Nach Anwachsen der dort gepflanzten einheimischen Bäume und Sträucher ist bis in 25 Jahren ein voller Ausgleich gegeben.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über das Maß der Erforderlichkeit hinaus direkt auf dem Gebiet festgesetzt.

### **5.4 Maßnahmen**

Die aus der abgehandelten Beurteilung des ökologischen Risikos resultierenden Vorschläge für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen sowie für weitere Empfehlungen sind im Verfahren der Abwägung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft lt. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter anderem durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie durch die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Berücksichtigung einer Pflanzbindung.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Das Plangebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen. Das Gebiet wird von der Hauptversorgungsleitung vom Tiefbrunnen Binningen tangiert. Die Versorgung ist ausreichend gesichert.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anbindung an den Abwassersammelkanal Binnigen/ Schlatt a. R. mit Verbandskläranlage in Ramsen.

## 7 Städtebauliche Daten

### Gesamtfläche Plangebiet

Brutto-Bauland <sup>1</sup>	2,12 ha	34%
Grünfläche	4,16 ha	66%
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>6,28 ha</b>	<b>100%</b>

### Fläche Brutto-Bauland

Vollversiegelung durch bestehende Gebäude	0,24 ha	11%
Vollversiegelung durch geplante Gebäude	0,39 ha	18%
Grünflächen, Plätze	0,69 ha	33%
Straßen-, Fuß-, Reit-, Radwege	0,80 ha	38%
<b>Brutto-Bauland</b>	<b>2,12 ha</b>	<b>100%</b>

### Grünfläche

Koppeln, Zelten, Camping etc.	3,66 ha	88%
Anpflanzungen Bäume und Sträucher	0,38 ha	9%
Straßenbegleitendes Grün	0,12 ha	3%
<b>Grünfläche</b>	<b>4,16 ha</b>	<b>100%</b>

davon:

Ausgleichsflächen nach § 8 BNatSchG <sup>2</sup>	2,06 ha	50%
sonstiges Grün	2,10 ha	50%

### Flächenversiegelung

Vollversiegelung durch Gebäude (bei max. GRZ= 0,3)	0,63 ha	10%
Teilversiegelung in Bereichen von Wegen, Parkplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Belegen	1,19	
Teilversiegelungsgrad	0,50	
	1,19 x 0,5	0,60 ha 10%
<b>gesamte versiegelte Fläche</b>	<b>1,23 ha</b>	<b>20%</b>

<sup>1</sup> Brutto- Bauland entspricht Netto-Bauland, da keine öffentlichen Flächen abgezogen werden müssen.

<sup>2</sup> Ausgleichsflächen > Fläche durch Neubauten  
alle Flächenangaben sind gerundete Werte

## **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) und vom 19. Dezember 2000 (GBL.S. 760)
- 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
- Gebäude für den Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft, Hotellerie
- Gebäude für sonstige, nicht die Eigenart des Sondergebietes störende gewerbliche Nutzung

## 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 Klassifizierte Straße**

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

#### **5.1.1 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

## **5 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.

## **6 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 Metern 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 Straßen**

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

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

### **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 die Ordnungswidrigkeiten gilt § 2-13 BauGB.  
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 75 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, den 12. Oktober 2004

Moser, Bürgermeister

## 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*)  
Schlehe (*prunus spinosa*)  
  
Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*)  
Feldrose (*rosa arvensis*)  
Hundsrose (*rosa canina*)

\* großkronige Baumarten, alle anderen mittelwüchsig

## 2 Bestandsplan



