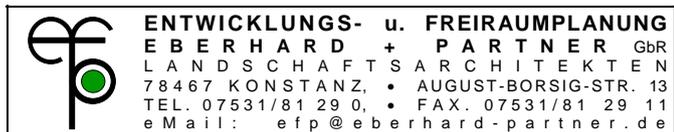


**Gemeinde Hilzingen  
Landkreis Konstanz**

**Textteil / örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan  
'Storzeln Nord 2. Änderung'**

- 19. Juli 2016 -

**Bearbeitung:**



---

## Inhalt

SEITE

### Teil A: Textliche Festsetzungen

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>III.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Sondergebiet	2
1.3	Zulässige Nutzungen	2
1.3.1	Teilgebiet A	2
1.3.2	Teilgebiet B	2
1.3.3	Teilgebiet C	2
1.3.4	Teilgebiet D	3
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
2.1	Nutzungsschablone	3
2.2	Teilgebiete	3
2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.3.1	Teilgebiet A	3
2.3.2	Teilgebiet B	3
2.3.3	Teilgebiet C	4
2.3.4	Teilgebiet D	4
2.4	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4.1	Teilgebiet A	4
2.4.2	Teilgebiet B	4
2.4.3	Teilgebiet C	4
2.4.4	Teilgebiet D	4
2.5	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.5.1	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	4
2.5.1.1	Teilgebiet A	4
2.5.1.2	Teilgebiet B	5
2.5.1.3	Teilgebiet C	5
2.5.1.4	Teilgebiet D	5
2.5.2	Firsthöhe	5
2.5.2.1	Teilgebiet A	5
2.5.2.2	Teilgebiet B	5
2.5.2.3	Teilgebiet C	5
2.5.2.4	Teilgebiet D	5
2.5.2.5	Bestand	5
<b>3.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>6</b>
3.1	Offene Bebauung	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	6

---

	SEITE
<b>4. Nebenanlagen und Stellplätze</b>	<b>6</b>
4.1 Nebenanlagen	6
4.2 Stellplätze	6
<b>5. Verkehrsflächen</b>	<b>6</b>
5.1 Bundesstraße 314	6
5.2 Geh- und Radweg	6
5.3 Ein-/Ausfahrten	7
5.4 Anbauverbotszone für Neubauten	7
5.5 Sichtfelder	7
<b>6. Flächen für Abwasserbeseitigung</b>	<b>7</b>
<b>7. Regenwasserrückhalt</b>	<b>7</b>
<b>8. Grünflächen</b>	<b>8</b>
8.1 Private Grünflächen	8
8.2 Koppeln	8
8.3 Maßnahmen zur Entwicklung	8
8.3.1 Anpflanzungen	8
8.3.2 Ausgleichsmaßnahmen für entfallende Streuobstbäume	8
8.4 Pflanzlisten	8
8.5 Pflanzbindung	8
<b>9. Bodenfunde</b>	<b>8</b>
<b>10. Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>11. Klassifizierte Straße</b>	<b>9</b>
<b>12. Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>9</b>

## **Teil B: Örtliche Bauvorschriften**

<b>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>10</b>
1.1 Dachneigung	10
1.2 Dachformen	10
1.3 Fassaden	10
<b>2. Werbeanlagen</b>	<b>10</b>
<b>3. Einfriedigungen</b>	<b>11</b>
<b>4. Ausnahmen und Befreiung</b>	<b>11</b>
<b>5. Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>11</b>

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

### 1. Pflanzlisten

12

**Teil A: Textliche Festsetzungen****I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009

**II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 26.04.2016 festgelegt.

- 
- III. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO**
- 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 + 11 BauNVO getroffen werden.
- Das Plangebiet wird in vier Teilgebiete (A-D) mit unterschiedlichen Nutzungsinhalten unterteilt.
- 1.2 Sondergebiet § 10 BauNVO**
- Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend § 10 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet Ferien- und Reiterdorf, das der Erholung und der Pferdezucht 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,
  - Seminarräume,
  - 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,
  - landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, Scheunen,
  - Schank- und Speisewirtschaft, Hotellerie,
  - Verkaufsfläche: Hofladen für landwirtschaftliche Produkte
- Als Verkaufsfläche sind max. 400 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.3.3 Teilgebiet C**
- landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, Scheunen,
  - Reitbetrieb- und Sportanlagen einschließlich Reithalle, gedeckter Longierzirkel,
  - Wohnhäuser für Betriebsinhaber/Betriebsleiter.
- In den Teilgebieten B + C können ausnahmsweise Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverar-

beitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

Als Verkaufsfläche sind max. 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Hinweis

*Da sich das Sortiment auf landwirtschaftliche Erzeugnisse und deren daraus weiter verarbeitete Produkte beschränkt, ergibt sich kein innenstadtrelevantes Sortiment. Der Anteil der untergeordneten Verkaufsfläche beträgt max. 2 % der Betriebsfläche.*

1.3.4

**Teilgebiet D**

- Reitplatz

2.

**Maß der baulichen Nutzung**

**§§ 16-20 BauNVO**

2.1

**Nutzungsschablone**

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden 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 drei Teilgebiete A, B + C, 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 den örtlichen Bauvorschriften sind zusätzlich die Dachneigungen vorgegeben. In Teilgebiet D ist keine Bebauung vorgesehen.

2.3

**Grundflächenzahl (GRZ)**

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

- 2.3.3 Teilgebiet C**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO-Gebiet, Teilgebiet C gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.
- 2.3.4 Teilgebiet D**  
Im Teilgebiet D wird ein Reitplatz festgesetzt. Es erfolgt keine Bebauung.
- 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.
- 2.4.3 Teilgebiet C**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO-Gebiet, Teilgebiet C gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- 2.4.4 Teilgebiet D**  
Im Bereich des Reitplatzes erfolgt keine Bebauung.
- 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 = EFH - 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.

### 2.5.1.3 Teilgebiet C

Die grundsätzlich maximal zulässige EFH wird im Baufeld Teilgebiet C anhand der bestehenden (im Plan dargestellten) Höhenschichtlinien festgelegt. Die EFH reicht von 504,00 m über NN im südöstlichen straßennahen Hangbereich, bis zu 507 m im südwestlichen Hangbereich und bis zu 511 m ü.NN im oberen Hangbereich im Nordosten des Plangebietes.

### 2.5.1.4 Teilgebiet D

Die maximal zulässige Höhe des Reitplatzes wird auf 510 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 10,0 m über der festgesetzten Sockelhöhe von 509,00 m über NN.

#### 2.5.2.3 Teilgebiet C

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im Baufeld des Teilgebietes C maximal 10,0 m über der festgesetzten Sockelhöhe (je nach Höhenlage) zwischen von 504 in der Senkenlage und 511 m über NN im oberen Hangbereich.

#### 2.5.2.4 Teilgebiet D

Im Bereich des Reitplatzes erfolgt keine Bebauung.

#### 2.5.2.5 Bestand

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Hier beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10 m über festgelegter Sockelhöhe von 510 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 m über NN.

- 3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
in Verbindung mit § 22  
Abs. 1 BauNVO
- 3.1 Offene Bebauung**  
Für die Planungsteilgebiete A + C sowie das südliche Teilgebiet B wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 festgesetzt.  
Für den bestehenden Gebäudekomplex im Teilgebiet B - 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**  
Die Ortsdurchfahrt im Zuge der B 314 wird als Bestand im Plan dargestellt (nachrichtliche Übernahme der Straßenbauverwaltung).
- 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-/ Ausfahrten**  
Die Anbindung des gesamten Plangebietes an den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über die im Bebauungsplan dargestellten Ein-/Ausfahrten. Vorhanden ist eine Ein-/Ausfahrt im zentralen Bereich, eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt ist im Südosten des Plangebietes geplant.
- 5.4 Anbauverbotszone für Neubauten**  
Innerhalb der Ortslage Storzeln ist keine Anbauverbotszone erforderlich. Die bisherige Darstellung entfällt im Zuge der Bebauungsplan-Änderung.
- 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.
- 6. Flächen für Abwasserbeseitigung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
Es besteht keine Notwendigkeit zur Ausweisung von Flächen für die Abwasserbeseitigung. Dachwasser und Oberflächenwasser der Hofanlage werden gefasst und über eine bestehende Rohrleitung dem Vorfluter im Südosten des Plangebietes zugeleitet. Dachwasser geplanter Gebäude wird in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.  
Geplante Gebäude sind an die durch das Plangebiet führende Abwasserleitung anzuschließen.
- 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** **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- 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 Fläche 2 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB als Bereich für Koppeln festgesetzt.
- 8.3 Maßnahmen zur Entwicklung**
- 8.3.1 Anpflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen 3 - 4 sind als naturnahe Grünflächen anzulegen. Sie dienen als Pflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste A und B.
- 8.3.2 Ausgleichsmaßnahme für entfallende Streuobstbäume** **§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Grünfläche 2 wird als Ausgleichsfläche für den in Teilgebiet C entfallenden Streuobstbaumbestand festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche 2 sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste C zu pflanzen. Dabei sind Pflanzabstände von mindestens 15-20 m einzuhalten. Die neu gepflanzten Bäume sind mit einem Viehschutz gegen Pferdeschäden zu sichern, da sie im Bereich der Pferdekoppel stehen. Bei Pferden ist eine 1,8 bis 2,0 m hohe stabile Umfriedung aus Holz erforderlich (3 oder 4 solide Pflöcke, auf die Bretter genagelt werden und die anschließend mit Maschendraht versehen werden).
- 8.4 Pflanzlisten**  
Die Pflanzlisten A, B + C 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. Zu erhalten ist die äußere Eingrünung und der landschaftstypische Baumbestand.
- 9. Zuordnungsfestsetzung** **§ 9 Abs. 1a BauGB**  
**i.V. mit § 18 BNatSchG**  
Die geplanten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind den Grundstücken zugeordnet, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden. Sie liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10. **Bodenfunde** **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
11. **Geltungsbereich** **§ 9 Abs. 7 BauGB**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
12. **Klassifizierte Straße**  
Das Baugebiet liegt an einer klassifizierten Straße (B 314). Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.
13. **Ordnungswidrigkeiten**  
Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

**Teil B:****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, B + C sind ausschließlich geneigte Dachflächen zulässig. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt :

im Teilgebiet A: 22° - 45°

im Teilgebiet B: 17° - 45°

im Teilgebiet C: 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.                    Werbeanlagen                    § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen größer als 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche bedürfen einer Baugenehmigung.

Unzulässig sind :

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen.

3. **Einfriedigungen** **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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 B 314 in das Plangebiet - Hofeinfahrt - besteht eine Mauer entsprechend der Einzeichnung im Plan. Die maximale Höhe ist 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.
4. **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 11. November 2014.
5. **Ordnungswidrigkeiten**  
Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

Hilzingen, den 19.07.2016

---

Unterschrift Bürgermeister  
Herr Metzler

---

Unterschrift Planer  
Herr Schettler

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

### 1. Pflanzlisten

Die Pflanzliste wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Storzeln-Nord übernommen und bei den Obstbaumsorten ergänzt.

#### Pflanzliste A - Bäume

##### Hauptarten

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i> *
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> *
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> *
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> *

##### Nebenarten

Birke	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>

\* großkronige Bäume, alle anderen mittelwüchsig

#### Pflanzliste B - Sträucher

##### Hauptarten

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>Crataegus laevigata</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rotes Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> + <i>lantana</i>

##### Nebenarten

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

#### Pflanzliste C - hochstämmige Obstbäume (für die Region geeignete Sorten)

<u>Apfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Kirschen</u>	<u>Nüsse</u>
Jakob Fischer	Bayrische Weinbirne	Sam	Walnuss
Boskoop	Sülibirne	Schwarze Schüttler	
Wiltshire	Karcherbirne	Magda	
Brettacher	Palmischbirne	Teickners schw. Herzkirsche	
Sonnenwirtsapfel	Metzer Bratbirne	Hedelfinger	
Bohnapfel	Clapps Liebling	Schattenmorelle	
James Grieve	Alexander Lukas		
Gravensteiner	Conference		
Berlepsch			
Glockenapfel			
Ontario			