

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„VOR DER HOHLEICH“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Schlatt a.R.

INHALT

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

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

2. Aufhebung von Teilen rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich in einem geringen Teilbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchhofäcker“ rechtsgültig seit dem 02.07.2009. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Hohleich“ ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.3 Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (HF),
die Zahl der Vollgeschosse.

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

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit: maximal **2 Vollgeschossen**,

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

Es wird empfohlen, sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximal zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen $DN \geq 15^\circ$ siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung $DN \geq 15^\circ$ siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 8,40 m

Für Pultdächer mit (HFP): max. 7,50 m

Für Flachdächer mit (HFFD): max. 7,50 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 15° wie Flachdächer behandelt.

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

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Der zulässige Firstverlauf ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Abweichungen (auch in geringen Winkelgraden) von dieser Festsetzung sind ausgeschlossen.

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

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der K6141 sind im Abstand von 5,00 m zur Gehweghinterkante keine Nebenanlagen zulässig.
- 4.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der K6141 sind im Abstand von 5,50 m zur Gehweghinterkante keine Garagen und Carports zulässig.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume zu berücksichtigen. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

Allseitig offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

- 4.3 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in diesen Bereichen Aus- und Einfahrten auf die Grundstücke nicht zulässig. Außerdem sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4.4 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

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

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Rast06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

6. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. In den Schutzgütern ergibt sich ein Defizit von insgesamt 21.098,00 €.

Drei, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen, die bereits realisiert wurden und mit Ausnahme der zuletzt aufgeführten, im kommunalen Ökokonto verbucht sind, werden von der Gemeinde Hilzingen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet.

Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung
(Maßnahme 7 aus dem Ökokonto)

Flurstück-Nrn.	: 15641, 15642, 15643, 8320
Gemarkung	: Hilzingen
Gewann	: Baugebiet „Zwischen Wegen II“
Fläche	: punktuelle Maßnahme mit ca. 30/35 Straßenleuchten
Zeitpunkt	: März 2003
Kosten	: 12.075,31 € netto, ohne MWST

Beschreibung : Einbau von insektenfreundlichen Straßenleuchten.

Anlegen eines Weihers im Gewinn Berg, im Wald
(noch nicht verbuchte Maßnahme aus dem Ökokonto)

Flurstück-Nrn.	: 1229 und 1230, Wald
Gemarkung	: Schlatt a.R.
Gewann	: Berg

Fläche	: Weiher, Maßnahme mit ca. 900 m ²
Zeitpunkt	: Dezember 2010
Kosten	: 4.063,56 €, Rechnung vom 29.12.2010 €
Beschreibung:	: Entfernung nicht heimischer und nicht standortgerechter Gehölze, Verfüllung und Abdichtung des Entwässerungsgrabens mit anstehendem Boden, Anlegen eines Weihers auf ca. 300 m ² .
Ansatz	: nach tatsächlichem Aufwand des Auftragnehmers.

Anlegen eines Weihers im Gewann Bahnhof, im Wald
(noch nicht verbuchte Maßnahme aus dem Ökokonto)

Flurstück-Nrn.	: 567, 568 und 569, Wald
Gemarkung	: Schlatt a.R.
Gewann	: Bahnhof
Fläche	: Weiher, Maßnahme mit ca. 600 m ²
Zeitpunkt	: Februar 2011
Kosten	: 3.748,50 €, Rechnung vom 01.03.2011 €
Beschreibung:	: Entfernung nicht heimischer und nicht standortgerechter Gehölze unter Berücksichtigung des Erlenbestands, Anlegen eines Weihers auf ca. 150 m ² .
Ansatz	: nach tatsächlichem Aufwand des Auftragnehmers

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna ist mit den drei Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto ausgeglichen.

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

Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind zu erhalten ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher Verlust ist ein Obsthochstamm als Ersatz zu pflanzen.

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Geländeänderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

PFB 1 Birnbaum
PFB 2 Birnbaum
PFB 3 Birnbaum
PFB 4 Birnbaum

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

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Stadtbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei Totalausfällen im Bereich der Bäume ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächst höheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.

9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen.

Ziel ist, im Plangebiet eine urbane Struktur, wie sie eine Baumreihe darstellt, durch die Anpflanzung von jeweils sechs Bäumen zu erreichen, zur Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Die Gehölze sorgen für eine Durchgrünung der Quartiere, verbessern das Landschaftsbild und die siedlungsökologischen Verhältnisse. Die Pflanzungen insbesondere auf den privaten Grundstücken entlang der Büßlingerstraße dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Gehweghinterkante muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Sie verbessern das Straßenbild und die siedlungsökologischen Verhältnisse und sorgen für eine Beschattung der öffentlichen Stellplätze. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

9.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Auf den Grundstücken sind gemäß Planeintrag jeweils zwei Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

- 9.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Im nördlichen Teil des Plangebiets ist im Bereich der Feldwegkreuzung als Übergang in die freie Landschaft und in Anlehnung an den Gewannnamen eine Stiel-Eiche anzupflanzen und zu unterhalten.
- 9.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe zwei Birnenhochstämme gemäß Planeintrag zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Die öffentliche Grünfläche „Regenwasserrückhaltung“ ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung der Ausprägung „Glatthaferwiese“ anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Zweimal Jährliches Mähen mit Abräumen des Mähgutes. Mähzeitpunkte: später 1. Schnitt Ende Mai, 2. Schnitt ca. 3 Monate später. Eine Düngung mit Gülle oder mineralischem Dünger muss unterbleiben; eine Festmistdüngung in zwei- bis dreijährigem Rhythmus ist möglich. Die Maßnahme trägt zur Biologischen Vielfalt bei und beeinflusst den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen positiv.
- 9.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.
- 9.8 Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

10. Ausnahmen und Befreiungen

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

11. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde (§ 9, Abs. 6 BauGB)

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachge-

rechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Vor der Hohleich“ wird hingewiesen.

3. Umweltbericht

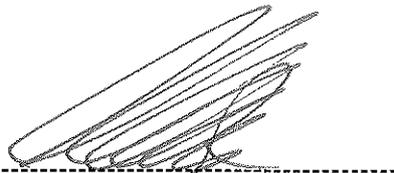
Auf den Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Umweltbericht „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 05.02.2013

Bürgermeister :



Planer :

