

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

### **„OB DEM DORF I“**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Riedheim

#### INHALT

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

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007.
- 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 1 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 25.06.2005.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Nordteil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.2 Das an die Bergstraße angrenzende Einzelgrundstück im Süden des Plangebietes ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

### 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 (HW und 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 darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,3; im Mischgebiet (MI) 0,4 betragen. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

maximal **2 Vollgeschossen**,

mit der Einschränkung, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) das zweite Vollgeschoss aufgrund der Wandhöhenbegrenzung nur ein anrechenbares Vollgeschoss, wahlweise im Unter- oder Dachgeschoss sein kann.

### 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)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweilige Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

#### 2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgelegt mit 3,90 m, im Mischgebiet (MI) mit 6,00 m.

#### 2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgelegt mit 8,50 m, im Mischgebiet (MI) mit 9,15 m.

### 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. Doppelhäuser können dann zugelassen werden, wenn sich das Einzelgrundstück aufgrund seiner Größe, der Zufahrten und der damit verbundenen Standorte für Garagen dazu eignet.

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 zum Teil zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Abweichungen (auch in geringen Winkelgraden) von diesen Festsetzungen sind ausgeschlossen.

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

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der möglichen Zufahrtsbereiche zugelassen werden. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlichen PKW-Längsparkplätze an der Erschließungsstraße sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4.4 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die gesamten Kronenbereiche der ausgewiesenen Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

**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 RAS-K 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 0,80 Metern freizuhalten.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sowie zur Anlegung einer zeitlich befristeten Wendeanlage der Erschließungsstraße sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Verkehrsflächen und Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

**7. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.1 Ausgleichsfläche (A)  
Im östlichen Teil des Plangebiets ist unterhalb der Erschließungsstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient der Sicherung erhaltenswerter Bäume und unterliegt der Nutzung als extensiver Spielplatz. Ein öffentlicher Gehweg führt durch die Grünfläche als Verbindung vom Plangebiet in das Zentrum des Ortsteils Riedheim. Innerhalb dieser Grünfläche gelten entsprechend dem Planeintrag die Pflanzbindungen (PFG) und das Pflanzgebot (PFG 1).

- 7.2 Private Grünfläche (G)  
Eine private Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets ist weiterhin als Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb dieser Grünfläche besteht entsprechend dem Planeintrag eine Pflanzbindung (PFB) zur Erhaltung von drei Obsthochstämmen, sowie ein Pflanzgebot (PFG3) zur Ergänzung des Bestands um einen weiteren Obstbaum.
- 7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets  
Im Bereich der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna besteht entsprechend dem Umweltbericht ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich des Defizits im Schutzgut Flora/Fauna ist im räumlichen Bezug zum Bebauungsplan auf dem nördlich des Baugebiets gelegenen gemeindeeigenen Grundstück Flst.Nr. 2317/2, Gemarkung Riedheim, eine Einsaat nach den Vorgaben des Umweltberichtes Ziffer 13.2 vorzunehmen.

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

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

- 8.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern:  
Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. 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 Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Dies gilt auch für erhaltenswerte Bäume außerhalb des Plangebiets, die mit ihrer Krone in das Plangebiet hineinragen. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe den Ausführungen des Umweltberichts sowie den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

- 9.1 PFG 1 Einzelbäume erster Ordnung  
Vier großkronige Bäume erster Ordnung werden als markante Einzelbäume innerhalb des Baugebiets auf der Fläche des Spielplatzes und im Straßenbereich festgesetzt. Standortgerechte heimische Hochstämmen sind gemäß Planeintrag zu pflanzen.
- 9.2 PFG 2 Einzelbäume zweiter Ordnung / Straßenbäume  
Sieben Bäume zweiter Ordnung werden als Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße gepflanzt.

- 9.3 PFG 3 Obstbäume  
Entsprechend dem Planeintrag ist im Baugebiet ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 9.4 PFG 4 Baumzone  
Im Baugebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden die Baumpflanzbindungen (PFB) und sonstigen Einzelbaumpflanzgebote (PFG).
- 9.5 PFG 5 Hecken  
Anpflanzung von frei wachsenden Hecken.  
In der Ausgleichsfläche (A) sind je 400 m<sup>2</sup> fünf Gruppen mit je 3-5 Gehölzen anzupflanzen.
- 9.6 PFG 6 Mähwiese  
Die Ausgleichsfläche (A) ist mit einer Wiesenmischung der Ausprägung Glatthaferwiese mittlerer Standorte anzusäen. Sie unterliegt einer Pflege in extensiver Form mit zweimaliger Mahd im Jahr.
- 9.7 PFG 7 Flachdachbegrünung  
Für alle Garagendächer und Dächer der Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 10° ist eine extensive Begrünung vorzunehmen.
- 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 möglicherweise mit archäologische Bodenfunde gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/207120 zu melden und bis zur sachgerechten 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.

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf I“ wird hingewiesen.

### 3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

### 4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Grünordnungsplan „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 30.01.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :



