

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„ZEHNTGARTEN“

Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

ANLAGE: VORSCHLAGSLISTE PFLANZEMPFEHLUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (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 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 15.09.2001.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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 (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 4, 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, 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 Plangebiet 0,3 nicht überschreiten. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Durch die Höhenbegrenzung ist das zweite Vollgeschoß nur als anrechenbares Vollgeschoß im Unter- oder Dachgeschoß möglich.

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 wie folgt festgelegt:

Plangebiet WA 1, WA 2, WA 3	3,60 m
Plangebiet WA 4	6,25 m

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Plangebiet WA 1, WA 2, WA 3	8,00 m
Plangebiet WA 4	10,50 m

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

3.1 Entsprechend der Eintragung im Plan sind als Bauweisen nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgelegt:

Im Plangebiet WA 1	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Im Plangebiet WA 2	Nur Einzelhäuser zulässig

Im Plangebiet WA 3	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Im Plangebiet WA 4	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

3.3 Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

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

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

4.2 Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der im Plan festgelegten Einfahrtsbereiche zugelassen werden.

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

5.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Begründung der Leitungsrechte auf den betreffenden Grundstücken erfolgt durch gesonderten Vertrag.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde Hilzingen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Herstellen eines offenen Grabens zur gedrosselten Ableitung der Oberflächenwässer zur natürlichen Vorflut
- Umwandlung eines bestehenden Ackers in Grünland
- Begründung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und extensive Bewirtschaftung
- Nachpflanzen von Straßenbäumen entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Mühlhausen (verlängerte Hegastraße)

6.2 Die Straßenbeleuchtung ist mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten.

7. Pflanzgebote

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 PG 1 : Entlang der Hegastraße und der Straße „Im Zehntgarten“ ist jeweils an der im Plan dargestellten Stelle ein Straßenbaum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.2 PG 2: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu erhalten oder entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort auf dem Grundstück kann frei gewählt werden.
- 7.3 PG 3: Es wird empfohlen, die Flachdächer von Garagen zu begrünen.
- 7.4 Die Gemeinde überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten die Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

8. Ausnahmen und Befreiungen

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

9. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Schloßstraße 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 Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, (Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung 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 „Zehntgarten“ wird hingewiesen.

3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan vom Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) Singen, wird hingewiesen.

Hilzingen, 11. März 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

GEMEINDE HILZINGEN
- Ortsbauamt -



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ZEHNTGARTEN“

Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 28 – 45 Grad betragen.

Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Am First höhenversetzte Pultdächer sind möglich, wenn sie innerhalb einer für Satteldächer maßgeblichen Begrenzungslinie zwischen Traufe und First liegen.

Die Oberfläche der Dachhaut darf nicht glänzend sein.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zugelassen. Die Länge darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Es wird empfohlen, Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad zu begrünen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m bei festgesetzten Grundstückszufahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen:

- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen), muß der Abstand mind. 0,50 m betragen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (s.h. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem sogenannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub

(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

- 4.2 Belebte Bodenschichten sind beim Baugrubenaushub auf dem Baugrundstück zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Abfuhr von Überschußmaterial ist nur auf Ackerflächen zulässig (keine Überschüttung von magerem Grünland)

- 4.3 Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluß der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.
 - 4.4 Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorganges zu beseitigen.
 - 4.5 Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Flächen ist zu erhalten.
5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)
- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (Dachflächen) dürfen nicht dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Sie sind an die Regenwassersammelleitung anzuschließen, welche zu dem außerhalb des Plangebietes angelegten offenen Graben mit Zulauf zum Lachengraben führt.
 - 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
 - 5.3 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und dürfen weder an den Schmutzwasser- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Dränstein.
6. Ausnahmen und Befreiungen
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.
7. Ordnungswidrigkeiten
Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.
-

C. HINWEISE

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

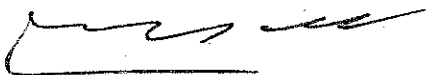
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Zehntgarten“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

Hilzingen, 11. März 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

GEMEINDE HILZINGEN
- Ortsbauamt -

