

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„ZEHNTGARTEN I“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

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 (UVP) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- 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 „Lachen“ rechtsgültig seit dem 03.03.2006. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Lachen“ in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehntgarten I“ ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von

- Gartenbaubetrieben
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig.

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:

im (MI)	0,50
im (WA)	0,30

Die mit einem Pflanzgebot am Westrand des Plangebiets belegte Fläche ist zur Ermittlung der Grundflächenzahl nicht bei der Grundstücksfläche anrechenbar.

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 als 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 maximale 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.

2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab den 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. 7,00 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 Firststrichungen 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 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Pflanzgebote sind alle Arten von PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze unzulässig.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume zu berücksichtigen.

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

- 4.4 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

Seite 4/8

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. 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 31.576 Biotopwertpunkten (BWP) bzw. 8.144 Euro.

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

Mühlebach/Tiefentalgraben - Maßnahme 3 aus dem Ökokonto

Vergrößerung des Durchlasses durch tiefer liegendes Rohr mit mind. 10 cm Sohlsubstrat im Gerinne, im Bereich der Wegquerung als Maßnahme aus Gewässerentwicklungsplan Hilzingen 2002. Ansatz nach tatsächlichen Baukosten der ausführenden Firma Britsch und BBO (Entsorgung) mit Rechnungsdatum 12.05. 03 und 15.05. 03. Zuschüsse aus Mitteln zur Gewässerentwicklung wurden von der Gemeinde nicht in Anspruch genommen.

Flurstück Nr.	: 1999/3
Gemarkung	: Weiterdingen
Gewann	: Wiesental
Fläche	: Graben, punktuelle Maßnahme mit ca. 5 m ²
Zeitpunkt	: Frühjahr 2003
Kosten	: 7.159,86 €

Grabenöffnung - Maßnahme 5 aus dem Ökokonto

Entfernen verrohrter Grabenabschnitte in kleinem Entwässerungsgraben. Ansatz nach tatsächlichem Aufwand des Bauhofs der Gemeinde.

Flurstück Nr.	: 1617, 1605
Gemarkung	: Weiterdingen
Gewann	: Links beim Eschelbrunnen
Fläche	: Graben, punktuelle Maßnahme mit ca. 10 m ²
Zeitpunkt	: Herbst 2002
Kosten	: 1.219,10 €

Entfernen von Absturzbauwerken und Einbau von Sohlrampen - Maßnahme 12 aus dem Ökokonto

Entfernen der Absturzbauwerke und Herstellen von für Tiere überwindbare Sohlrampen. Ansatz nach tatsächlichem Aufwand des Bauhofs der Gemeinde als Maßnahme aus dem Gewässerentwicklungsplan Hilzingen 2002. Zuschüsse aus Mitteln zur Gewässerentwicklung wurden von der Gemeinde nicht in Anspruch genommen.

Flurstück Nr. : 8163/5
Gemarkung : Hilzingen
Gewann : Graben
Fläche : Graben, punktuelle Maßnahme mit ca. 55 m²
Zeitpunkt : Frühjahr 2004
Kosten : ca. 600,00 €

7. 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 im Grünordnungsplan 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 Ersatzpflanzung zu leisten.

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

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Liste des Umweltberichtes zu übernehmen.

7.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Im Bereich der privaten Hausgärten ist je 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Obsthochstamm/Hochstamm zweiter Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden, wobei ein Baum nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wie im Umweltbericht dargestellt, entlang der Erschließungsstraße mit einem Abstand von 3,00 m zur Straße gepflanzt werden soll. Besonders geeignet hierfür sind Hainbuche und Feldahorn.

Ziel ist, im Plangebiet eine urbane Struktur, wie sie eine Baumreihe darstellt, durch die Anpflanzung von fünf standortgerechten heimischen Hochstämmen II. Ordnung zu erreichen, zur Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

7.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Anpflanzung von frei wachsenden heimischen standortgerechten Feldhecken als Übergang zur freien Landschaft, entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf der im Plan dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Grundstück auf mindestens 2/3 seiner Länge mit heimischen standortgerechten Heckerpflanzen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Eine Bebauung mit Nebenanlagen ist in diesem ausgewiesenen Bereich nicht gestattet. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in gemischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und sorgt für eine äußere Einbindung der Siedlung.

7.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

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 Umweltbericht entsprechende Vorschläge.

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.

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)

Im Baubauungsplangebiet „Zehntgarten I“ sind archäologische Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten ist mit weiteren archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten, ist terminlich mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens und evtl. Deckschichten haben mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Auch im weiteren Bauablauf sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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 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 im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Zehntgarten I“ wird hingewiesen.

4. Umweltbericht

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

5. Pflanzlisten

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

Hilzingen, 12.06.2012

Bürgermeister :



Planer :

