

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„KELLHOF – 3. ÄNDERUNG“

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. 2141) 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 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kellhof“ rechtsgültig seit dem 09.01.1975, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kellhof – 1. Änderung“ rechtsgültig seit dem 05.04.1978 und auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kellhof – 2. Änderung“ rechtsgültig seit dem 14.09.1995. Für diese Teilbereiche werden die vorgenannten Bebauungspläne in ihren Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kellhof – 3. Änderung“ ersetzt.

3. Bestandsschutz

Gebäude, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche

So 2	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr und das Beherbergungsgewerbe“
Mi	Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Bahnhofs und des ehemaligen Sondergebiets So 1

Seite 2/16

WA1, WA2, WA3 Allgemeines Wohngebiet entlang der Zwinghofstraße

Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen das Allgemeine Wohngebiet WA erwähnt wird beziehen sich die Regelungen auf alle drei Teilbereiche WA1, WA2 und WA3.

Die Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Lageplan).

1.1 Sondergebiet – So 2

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Abs. 2 mit der Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr und das Beherbergungsgewerbe“

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- private Ferienwohnungen und Fremdenzimmer.

nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 wird festgelegt mit (GRZ)

Im Plangebietsteil	So 2 mit	0,6
Im Plangebietsteil	Mi mit	0,6
Im Plangebietsteil	WA mit	0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindefestsetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung).
Dabei wird bestimmt:

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird festgelegt

Im Plangebietsteil	So 2 mit	III
Im Plangebietsteil	MI mit	II
Im Plangebietsteil	WA mit	II

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles

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 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.

2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (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 wird im Sondergebiet So 2 wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 12,00 m
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 12,00 m
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 10,50 m

Sie wird im Mischgebiet MI wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 12,00 m
Für Pultdächer mit (HFP): max. 10,00 m
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 8,00 m

Sie wird im Allgemeinen Wohngebieten WA1 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

Sie wird im Allgemeinen Wohngebieten WA2 wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 10,00 m
Für Pultdächer mit (HFP): max. 7,50 m
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 7,50 m

Sie wird im Allgemeinen Wohngebieten WA3 wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 12,00 m
Für Pultdächer mit (HFP): max. 10,00 m
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 8,00 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 Von der Bebauung ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde.
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB wird bei Sattel- und Pultdächer durch Eintrag des zulässigen Firstverlaufs im Planteil durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden muss der Verlauf der größeren (Längs-) Seite des Gebäudes der Firstrichtung entsprechen, die kleinere (Breit-) Seite muss senkrecht dazu angeordnet werden. Dabei stehen bis zu zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Abweichungen bis zu 15 Grad von der Hauptrichtung sind zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume zu berücksichtigen. Allseitig offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 4.4 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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. Ein- und Ausfahrtsverbote

Die Ein- und Ausfahrt des Misch- und des Sondergebiets auf die Kreisstraße K 6143 erfolgt in der Nordwestecke im Zusammenhang mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Im Bereich der Kreuzung B 314 / K 6143 ist außerdem entsprechend der Eintragung im Plan eine Einfahrt zur Anlieferung des Einkaufsmarktes zulässig. Die Andienung des Verbrauchermarktes hat grundsätzlich von dieser Einfahrt in Vorwärtsfahrt über die nördliche Ausfahrt zu erfolgen. Die im Bereich der Andienung des Verbrauchermarktes gelegenen Parkstände sind ausschließlich dem Personal vorbehalten. Bei der Anlage der Ein- und Ausfahrten sind die Schleppkurven für Lastzüge (Anhang 4 zur EAE 85) zu beachten. In den übrigen, an die Bundesstraße und den Knotenpunkt mit der Kreisstraße angrenzenden Bereichen, sind Ein- und Ausfahrtsverbote angeordnet.

Mit Planzeichen 15.8 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) sind entlang der Bundesstraße B 314 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind eingetragen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen. In diesem Bereich der im Plan nachrichtlich dargestellten Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 314 gelten die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz).

7. 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.

Auf den Flurstücken Nrn. 13848 und 13849 verlaufen auf der Westseite der Schmutzwassersammelkanal und die Nahwärmeversorgungsleitungen der Gemeinde Hilzingen. Im Südbereich des Flurstücks Nr. 13849 verläuft außerdem die Nahwärmeversorgungsleitung der Gemeinde.

Im westlichen und südwestlichen Bereich des Flst.Nr. 7465/7 verläuft teilweise ein 20 kV-Kabel der Energiedienst GmbH. Dieses Kabel ist dinglich gesichert.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Bundesstraße kann es in Kombination mit den geplanten Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets an den der Straße zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, zur Überschreitung der Orientierungswerte kommen. Für die Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Die im Folgenden genannten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes ($S_{(W+F)}$) zur Grundfläche des Raumes (S_G) nach DIN 4109 Tab. 9 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,50 m und Raumtiefen von etwa 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Anforderung gemäß DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

Für alle Fassaden muss auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden. Für Fassaden mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von $R'_{w} \geq 35 \text{ dB}$ (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einföhrungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu führen.

Entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 24 wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen durch den Eigentümer des Planbereichs So2 zur Vermeidung und Minimierung der Schallimmissionen in das allgemeine Wohngebiet durch baulichen und sonstige technische Vorkehrungen vorzusehen sind. Im Genehmigungsverfahren für die Bebauung im Sondergebiet So2 muss ein Nachweis des Schallschutzes erbracht werden.

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

- 9.1 Biotop Nummer 182183350187 - strassenbegleitende Feldgehölze
Die straßenbegleitenden Feldgehölze entlang der B 314 im Ortsbereich von Hilzingen sind entsprechend § 32 NatSchG geschützt und zu erhalten. Die Feldgehölze stocken auf beidseitig von der Straße abfallenden Böschungen. Sie wurden gepflanzt und sind überwiegend aus standorttypischen Baum- und Straucharten aufgebaut. Beim Pflanzen der Gehölze wurden die Hauptarten mehrfach ausgetauscht, so dass Arten wie Feld-Ahorn, Hasel, Hartriegel oder Liguster in einzelnen Abschnitten sehr zahlreich sein können, in anderen dagegen nur vereinzelt vorkommen.
- 9.2 Minimierung von Bodenaustausch
Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2,00 m und Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.
- 9.3 Schutz der Fauna und Flora
An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
Der Gewässerrandstreifen ist zu Baubeginn mit einem Bauzaun mit einem Abstand zum Gewässer von fünf Metern gegen Ablagerung und Schadstoffeintrag zu schützen.
- 9.4 Grünfläche G1
Die mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichnete Fläche dient als Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Hofflächen. Sie soll die Durchgrünung des Straßenzugs verbessern. Abgängige nicht heimische Platanen sollen durch Straßenbäume 2. Ordnung ersetzt werden. Siehe dazu entsprechende Pflanzgebote. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Den nördlich angrenzenden Grundstücken wird jeweils eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3 m ermöglicht. Diese ist in Absprache mit der Gemeindeverwaltung durch den Eigentümer des angrenzenden Flurstücks zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Oberflächengestaltung machen die örtlichen Bauvorschriften entsprechende Aussagen.
- 9.5 Grünfläche G2
Die mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichnete Fläche dient als Lärmschutzwall. Sie soll zusätzlich durch entsprechende Pflanzungen ergänzt werden. Siehe dazu entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich des Lärmschutzwalls ist nicht zulässig.

Seite 9/16

9.6 Grünfläche G3 – Gewässerrandstreifen

Im westlichen Bereich grenzt der offen geführte Mühlbach an das Plangebiet an. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG in Verbindung mit § 68 WG BW).

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Der Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und mit Wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen ist verboten.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Schöpfen sowie Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht erlaubt.

Die Pflege muss in extensiver Form erfolgen, unter Verzicht auf den Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbilds.

10. 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 aus der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

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 mindestens 2 x 2 x 0,6 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen.

10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Straßenbäume 2. Ordnung

Im Bereich der Grünfläche G1 sind die abgängigen Platanen gemäß Planeintrag durch Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2) - Baumzone

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Die Standortdarstellung der Bäume im Planteil ist als Empfehlung zu verstehen.

Die Pflanzungen im Bereich des Gewässerrandstreifens G3 und des Lärmschutzwalls G2 können dabei nicht angerechnet werden.

10.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Straßenbäume 2. Ordnung

Im Mischgebiet und im Sondergebiet So2 sind gemäß Planeintrag Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Vorzugsweise sollen diese Bäume jedoch als private Straßenbäume direkt an der Straße/Gehweg gepflanzt werden (alle 12 m ein Baum). Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Es wird empfohlen die Bäume als Straßenbaum 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche) entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Der Rechtsplan macht Vorschläge zur Standortwahl. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

10.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4) – Beschattung Stellplätze

Im Bereich zusammenhängender PKW-Stellplätze (Betriebsparkplätzen, Kundenparkplätzen) ist je 3-5 Stellplätzen ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume werden auf das vorgenannte flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Der Baumstandort und die Baumart werden nachfolgend beschrieben.

10.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5) - Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind Schwarzerlen gemäß Pflanzliste nachzupflanzen. Bei der Entfernung von nicht heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls heimische Sträucher der „Weichholzaue“ zu verwenden.

10.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6) - Lärmschutzwall

In der Grünfläche G2 sind frei wachsende heimische standortgerechte Feldhecken und Bäume 2. Ordnung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7) – Empfehlung Flachdachbegrünung

Es wird empfohlen 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.

10.8 Pflanzgebot 8 (PFG 8) – Begrünung Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind zur Wohnbebauung hin zu begrünen. Dies kann durch Hinterpflanzung mit Hecken, Buschgruppen und Bäumen oder durch Klettergehölze erfolgen.

Die auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordneten grünplanerischen Festsetzungen sind in den Bauvorlagen zur Bebauung (Lageplan zum Bauantrag) darzustellen. 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.

11. Ausnahmen und Befreiungen

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

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

2. Bau- und Kulturdenkmale

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet liegen das Bau- und Kulturdenkmal Bahnhofsgebäude Flst.Nr. 13834. Dies umfasste ursprünglich die Sachgesamtheit Bahnhof, Empfangsgebäude und WC-Häuschen. Das WC-Häuschen wurde im Jahr 2001 (Kenntnisgabeverfahren 17.05.2001) abgebrochen.

Die nachrichtlich Übernahme des gem. § 2 DSchG festgestellten Bau- und Kunstdenkmals erfolgt gem. § 5 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB durch Eintrag des Planzeichens 14.3 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit dies für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen zusätzlichen Schutz durch Eintragung in das Denkmalsbuch.

3. Hochwasserrisiko

(§ 9 Abs. 6 a BauGB)

Entsprechend den Hochwasserrisikokarten des Landkreises Konstanz ist das Plangebiet nicht von einem hundertjährigen Hochwasser betroffen. Ein Großteil des Plangebiets wird jedoch bei einem Extremereignis überflutet. Im Plangebiet sind gegebenenfalls private Vorsorgemaßnahmen der Grundstückseigentümer erforderlich.

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 „Kellhof – 3. Änderung“ wird hingewiesen.

3. Umweltbeitrag

Auf den Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Kellhof – 3. Änderung“ wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

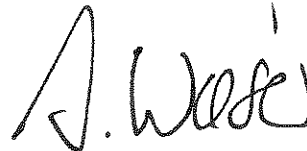
Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 15.01.2013

Bürgermeister :



Planer :



ANLAGE 1 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/ Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silberweide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Alnus incana	/ Grau-Erle
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

2. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Gewöhl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	/ Gewöhl. Liguster
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Salix rubens	/ Fahl-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball

weitere geeignete Arten

Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
-----------------	-------------

3. Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Oberösterreichische Wein-
birne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen:

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwar-
ze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer
oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss:

4. Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix purpurea
Viburnum lantana

/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
/ Haselnuss
/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
/ Liguster (stark giftig)
/ Schlehe
/ Hundsrose
/ Purpur-Weide
/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. padus
Rhamnus cathartica
Rosa rubiginosa
Salix cinerea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

/ Faulbaum (giftig)
/ Rote Heckenkirsche (giftig)
/ Gewöhnliche Traubenkirsche
/ Kreuzdorn (giftig)
/ Wein-Rose
/ Grau-Weide
/ Mandel-Weide
/ Korb-Weide
/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
/ Traubiger Holunder (grüne Teile schwach giftig)
/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelier (giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„KELLHOF – 3. ÄNDERUNG“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011.
- 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 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

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 Dachform

Als Dachform zulässig sind

- Satteldächer,
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer,
- Pultdächer,
- Flachdächer.

Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Jegliche Einfriedigung muß mindesten 30 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Blickdichte Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände sind zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist über deren Notwendigkeit ein Nachweis zu führen. Lärmschutzwände sind zur Wohnbebauung hin entsprechend den textlichen Festsetzungen zu begrünen.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,50 m betragen.
- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 2.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme von Fahnenmasten – die zulässigen Höhenfestsetzungen Flachdach-Gebäude nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind.

4. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

5. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 5.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

- 5.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer mittleren Höhe von max. 1,00m abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 6.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer sind, sofern dies im Bestand mit vertretbarem Aufwand möglich ist, in privaten Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- 6.2 Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
- 6.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 6.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

7. Weitergehende Empfehlungen

- 7.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 7.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 KWh/m²a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 KWh/m²a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.
- 7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 7.4 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 7.5 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.
- 7.6 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

8. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

9. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2. Bebauungsplan

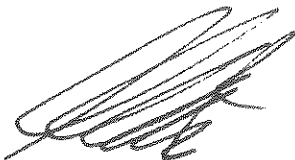
Auf dem Bebauungsplan „Kellhof – 3. Änderung“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

4. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Hilzingen, 15.01.2013

Bürgermeister :



Planer :

