

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"HOMBOLL III"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 (BGBl. I S. 1757) zuletzt geändert durch Art 1, Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819).
- 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).

2. Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 7885/1 auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Homboll", rechtsgültig seit dem 20. Dezember 1967. Dieser wird in seiner Planfassung und seinen Bebauungsvorschriften für den Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 7885/1 durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Homboll III" aufgehoben.

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) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes jedoch nur in Form von Ferienwohnungen
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig:
 - 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 (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 (GRZ) darf im Gesamtgebiet max. 0,30 betragen.

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Baulandfläche. Somit ist die den Grundstücken zugehörige Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft (siehe Ziff. 9) zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht anrechenbar.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet festgesetzt mit

maximal 2 Vollgeschossen,

Hinweis: Das zweite Vollgeschoss kann aufgrund der Wandhöhenbegrenzung nur ein anrechenbares Vollgeschoss, wahlweise im Unter- oder Dachgeschoss sein.

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 jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

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

Sie ist festgelegt mit:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 max. 4,30 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 max. 3,90 m

2.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 max. 8,60 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 max. 8,10 m

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

2.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

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

Sie ist festgelegt mit:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 max. 6,90 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 max. 6,40 m

Der Pultdachfirst muss auf der nördlichen Gebäudeseite liegen.

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 für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Für Pultdächer ist die Firstrichtung verbindlich auf Ost-West-Richtung festgelegt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der Ost-West-Richtung zugelassen werden.

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 des notwendigen Garagenvorplatzes (sog. Stauraum) zugelassen werden. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen 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)

Die Grundstückszu- und -ausfahrten sind 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)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung 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 Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden. Im Bereich von Flächen mit Leitungsrechten sind keine Anpflanzungen zulässig, die Schäden an den Leitungen verursachen können.

7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

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

- 8.1 Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt soll die Retention im Wohngebiet dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden-Rigolen stattfinden. Das gesamte Dachwasser ist über belebte Bodenschichten in Mulden einzuleiten, zeitverzögert zurückzuhalten und ggf. zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet. Im Vordergrund steht die Rückhaltung und Verdunstung, da ggf. bindige Böden ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung darstellen. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen. Zusätzlich wird der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück festgesetzt, um die Brauch- und Gartenbewässerung zu unterstützen.

- 8.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet
Ausgleichsmaßnahmen sind in der Fläche des Grünzuges und in einer Trockenmauer am Südrand des Plangebiets und in Form von flächenbezogenen Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken umgesetzt. (siehe dazu Ziff. 9, 10 und 12)

- 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden außerhalb des Plangebiets Flächen für Ersatzmaßnahmen herangezogen. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht konkretisiert.

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

9. Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Grünzug (G1)

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Grünzug festgesetzt. Die vorhandenen und im Plan eingetragenen 17 Obstbäume sind zu erhalten und die Erhaltung langfristig durch Pflegemaßnahmen zu sichern. Bei Totalausfällen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen, wobei die Baumruinen unter Wahrung von Sicherheitsaspekten erhalten bleiben sollen. Eine Zusatzbepflanzung mit 9 Obsthochstämmen hat zur Vervollständigung der Obstbaumwiese gemäß Planeintrag zu erfolgen. Die derzeit verbuschende Wiese ist künftig 2-schürig zu mähen. Die Maßnahme wird als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Inanspruchnahme der Grünflächen G1 durch den Baubetrieb ist nicht gestattet

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

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen sind einzelne Gehölze mit Pflanzbindung zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Geländeveränderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Es handelt sich um folgende Pflanzbindungen:

- PFB 1 Birnbaum
- PFB 2 Birnbaum
- PFB 3 Birnbaum

PFB 4 Apfelbaum
PFB 5 Apfelbaum
PFB 6 Apfelbaum
PFB 7 Apfelbaum

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

Zur Gliederung des Plangebiets, zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, sowie die Ausführungen der Baumgruben und Unterpflanzungen dem Umweltberichts sowie den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf das flächenbezogene Pflanzgebot (PFG 2) angerechnet werden. Großkronige Bäume werden nicht verlangt. Kleinkronige Bäume sind 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.

11.1 PFG 1 Obstbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind innerhalb der Grünfläche (G1) 9 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

11.2 PFG 2 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 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. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen. Die Standortdarstellung der Bäume im Planteil ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

11.3 PFG 3 Hecken

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken. Die Böschungsf Flächen entlang des nördlichen Geländebereichs sind locker mit standortgerechten heimischen Hecken zu bepflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

11.4 PFG 4 Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer und Dächer mit Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht entnommen werden.

11.5 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.

12. Flächen für Aufschüttungen/Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Entlang des südlichen Geltungsbereichs ist die vorhandene Böschungsfläche (B1) am Südrand der Baugrundstücke Nr. 4 bis 7 mit Trockenmauern mit einer mittleren Höhe von 1,50 m abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Vorschläge zur Ausführung und zum Material macht der Detailplan 1 zum Umweltbericht. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.



Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist in ihrer Art und Funktion langfristig zu erhalten

Das charakteristische Landschaftsbild einer Trockenmauer erweitert den Lebensbereich der Felssteppe mit wärmeliebenden Reptilienarten wie Mauereidechse. Eine geeignete Auswahl an Mauerfugenpflanzen kann der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht entnommen werden.

Für den Fall, dass auf den Grundstücke Nr. 1 bis 3 entlang der Straße Stützmauern gewünscht und errichtet werden, sind diese in der gleichen Art und Weise herzustellen.

13. Ausnahmen und Befreiungen

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

14. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Gewann "Homboll", südlich des Wasserhochbehälters, sind Gräber aus der Merowingerzeit bekannt. Es ist daher mit archäologischen Bodenfunden bereits in einer Tiefe von etwa 60 cm zu rechnen. Deshalb ist der Beginn jeglicher Erd- und Aushubarbeiten 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.: 0761/2083570 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 "Homboll III" wird hingewiesen.

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

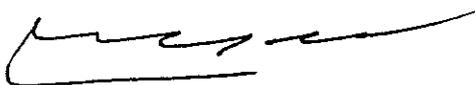
Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

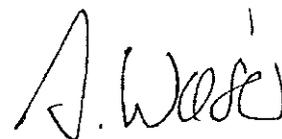
Auf die Anlage "Pflanzlisten" zum Umweltbericht/Grünordnungsplan wird hingewiesen.

Hilzingen, den 26.02.2008

Bürgermeister :



Stadtplaner :



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"HOMBOLL III"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 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 14.12.2004 (GBl. S. 895).

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 muss betragen:

	Bei Satteldächern und höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern	Bei reinen Pultdächern
Im Plangebiet WA 1	25 – 45 Grad	15 – 30 Grad
Im Plangebiet WA 2	25 – 35 Grad	15 – 30 Grad

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Abwalmungen sind zulässig.

Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 1/2 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

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

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

2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), im Bereich des Baulands sind außerdem Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 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.

2.2 Vor der Einfahrtseite von Garagen und seitlich oder straßenseitig geschlossenen Car-Ports ist ein Vorplatz von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser so genannte „Stauraum“ darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen entlang der Straßenseite ohne Gehweg muss der Abstand zur Straßenkante 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 Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

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

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 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.

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

4. Bodenaushub / Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 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.
- 4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Ausführung von Stützmauern gilt Ziffer 12 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Gegenüber Straßenkanten ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

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

- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Je Gebäude ist ein Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen einzubauen (Zisternen).

Der Überlauf ist über Retentionsflächen abzuführen. Das Regenwasser wird über eine belebte Bodenschicht in Mulden-Rigolen eingeleitet. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Diese Maßnahmen dienen dem aktiven Hochwasserschutz.

Auf der Basis eines geologischen Gutachtens kann bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Festsetzung einer Retentionsfläche (Mulden-Rigole) befreit werden. Als Ausgleichsmaßnahme muß der Regenwasserkleinspeicher zusätzlich zu den 5 cbm Rückhaltevolumen ein Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung erhalten.

- 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen. Den Bauherren wird nahe gelegt anhand der vorgesehenen Brauchwassernutzung die Zisterne dimensionieren zu lassen
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden. Die klimatischen Wirkungen bei der Verwendung heller Baustoffe sollte berücksichtigt werden.
- 6.2 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. Die Grundsätze solaren und ökologischen Bauens sollten berücksichtigt werden
- 6.3 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. Die Verwendung von Spritzmitteln in öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten
- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen zur empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht. Zur sommerlichen Beschattung von Gebäuden sollten entsprechende Bepflanzungen ausgewählt werden
- 6.5 Die versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen) sollten weitestgehend zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen reduziert werden. Das fachgerechte Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden sollte gemäß DIN 18915 Blatt 2 erfolgen. Die Erdmassenbewegung sollten reduziert werden um möglichst ein „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erreichen

7. Ausnahmen und Befreiungen

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

8. 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 "Homboll III" wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

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

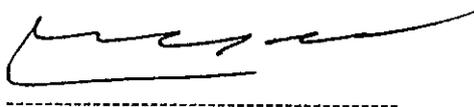
4. Baugrundverhältnisse / Wasserschutz

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

Aufgrund der steilen Hanglage ist mit entsprechend starkem Anfall von Hang-Oberflächenwasser aus den freien Flächen nördlich des Plangebiets zu rechnen. Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen. Schichtwasser und Grundwasser darf nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Hilzingen, 26.02.2008

Bürgermeister :



Stadtplaner :

