SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„EHEM. ZG-RAIFFEISEN-AREAL"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT :

1. Rechtsgrundlagen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich umwelterheblicher Auswirkungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung 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).

- 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).

Die Sonderregelung des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB erlauben der Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bestandteil der Satzung ohne Bindung an den Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB zu erlassen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet (SO) für Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt – maximale Verkaufsfläche 1.300 qm" festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 sowie durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Baugrenzen dargestellte überbaubare Fläche und durch die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks einschließlich der festgesetzten Retentionsfläche A4 maßgebend.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Zufahrten und Stellplätzen um mehr als 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nicht auf die Grundfläche anrechenbar sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus der auf NN bezogenen und in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss). Diese gilt als Obergrenze. Ferner sind die zulässige Wandhöhe (HW) mit maximal 7,50 und die zulässige Firsthöhe (HF) mit maximal 11,60 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.3 Beschränkung der Branche und der Verkaufsfläche

Zulässig sind Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels.
Die maximale Verkaufsfläche wird begrenzt auf 1.300 qm.

2.4 Bauweise

Es gilt die „offene Bauweise" nach § 22, Abs. 1 BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zum Maß des „Baufensters" zulässig sind. Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen umschlossene Fläche bildet das „Baufenster".

2.5 Zufahrten und PKW-Stellplätze

Die Bereiche der Zufahrten sind in der Planzeichnung dargestellt. Dabei ist die Anlieferung des Verkaufsmarktes von der Ein- und Ausfahrt für die Kunden getrennt.

Die erforderliche Anzahl von Personal- und Kunden-Stellplätzen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnete Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen ist nicht verbindlich und lediglich als Vorschlag zu sehen.

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen die dem Nutzungszweck dienen (z.B. Trafostationen, Überdachungen für Einkaufswagen, Werbeanlagen usw.) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in den Anbauverbotszonen zur K 6143 und B 314 (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) nicht gestattet.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in den Anbauverbotszonen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen entlang der Bundes- und Kreisstraße) nicht errichtet werden. Werbeanlagen am Ort der Leistung entlang der Bundestrasse sind zulässig, wenn sie am Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen am Ort der Leistung entlang der Kreisstraße sind

mit dem Landratsamt abzustimmen. Fremdwerbeanlagen werden in den Anbauverbotszonen nicht gestattet.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Webeanlagen.

3. Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich umwelterheblicher Auswirkungen

Zu den nachfolgend festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist die geeignete Sortenauswahl den Pflanzlisten im Anhang zum Grünordnungsplan zu entnehmen. Alle grünordnerischen Anlagen und Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten nach ökologischen Gesichtspunkten zu pflegen. Die Art und der Umfang der Pflegemaßnahmen sind im Grünordnungsplan beschrieben.

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Erhalt von Einzelbäumen. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Bauarbeiten vor Schäden ausreichend zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 sind zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind die Bäume durch Pflanzmaßnahme A3 (Eingrünung nach Westen) zu ersetzen.

V2 Teilversiegelung von Stellplätzen. Flächenversiegelungen innerhalb des Grundstücks sind zu vermeiden. Die Beläge der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie volldurchlässige Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit). Die Zwischenräume sind zu begrünen.

V3 Gestaltung von Fassaden und Dächern. Die Materialien für Fassaden und Dächer, soweit nicht begrünt, sind nur in gedeckten Tönen bzw. mattierten Materialen zu verwenden.

V4 Beleuchtung. Die Lampenkörper der Fahrstraßen- und Parkplatzbeleuchtung sollen eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Als Lichtquellen sollen Natrium-Dampflampen eingesetzt werden. Alternativ können andere Leuchtmittel verwendet werden, sofern sie die gleiche Wirkung erzielen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Begrünung des Straßenraums. An den im Straßenraum gekennzeichneten Standorten sind im Verkehrsgrün hochstämmige heimische Laubbäume (Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

A2 Durchgrünung des Parkraums. Für 8 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Grünflächen der Baumpflanzquartiere sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen. Die Pflanzung kann alternativ in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m2 Fläche erfolgen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

A3 Eingrünung Westrand. Entlang des westlichen Rands ist das Baugebiet durch Heckenpflanzung oder durch standortgerechte Einzelbäume einzugrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, für Ausfälle ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Jegliche Art von Bebauung oder Flächenversiegelung ist in diesen Bereichen ausgeschlossen. Für die Heckenpflanzung ist eine mindestens 2-reihige Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzunehmen, dabei sind die Sträucher im Raster 1 m x 1 m anzupflanzen. Pro 10 laufende Meter Heckenpflanzung ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Pflanzungen: Bäume: verpflanzte Heister mit Ballen, Sträucher 2x verpflanzt, 60 bis 100 cm.

Alternativ ist pro 10 m ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Grünflächen zwischen den Bäumen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

A4 Retentions- und Versickerungsfläche. Die im südlichen Teilgebiet vorgesehene Fläche zur Retention / Versickerung von Niederschlagswasser ist in den angegebenen randlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer unterschiedlich ausgeprägten 2- bis 3-reihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Pflanzungen: Bäume: verpflanzte Heister mit Ballen, Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm, Pflanzraster je nach Art 1 bis 2 m2/Pflanze

Die Anlage ist so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Fläche ist von Abflusshindernissen frei zu halten; Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Die Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. So ist z.B. die Ablagerung von Mutterboden oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

A5 Versickerung von Niederschlagwasser. Die Niederschlagswasserabflüsse der Dachflächen sind weitestgehend über belebte Bodenschichten zu versickern. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Als Standort für die Versickerung wird die bewachsene Mulde im südlichen Teil des Plangebiets angeboten. Der Überlauf der Mulde wird in den Sammelkanal am Südrand des Plangebiets eingeleitet.

Die Niederschlagswasserabflüsse der befestigten Zufahrten/ Wege sind in die angrenzenden Vegetationsschichten oder in die Versickerungsflächen abzuleiten und dort zu versickern.

3.3 Weitergehende Empfehlungen

E1 Extensive Begrünung von Dachflächen. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad sollten mindestens zu 80 % extensiv begrünt werden; Substrathöhe > 10 cm. Bei Dachflächen, die eine Größe von 150 m2 überschreiten, kann eine Substrathöhe von > 6 cm vorgesehen werden.

E2 Entsiegelung. Der nicht mehr benötigte Gehweg entlang der Dietlishofer Straße, zwischen der Anbindung des Feldweges und der Einmündung in die Bundesstraße B 314 sollte zurückgebaut und der Verkehrsgrünfläche zugeordnet werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Baukörper sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30 Grad festgesetzt. Bei geneigten Dächern sind als Dachform Satteldächer, Pultdächer und Abwalmungen zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Dachlänge zugelassen.

Die Oberflächen der Dächer dürfen nicht glänzend sein.

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

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

5.1 Zufahrt

Der erforderliche Ausbau der bestehenden Erschließungsstraße zu den Sportstätten für die Anforderungen an den Anliefer-Verkehr ist im Durchführungsvertrag geregelt.

5.2 Kreisstrasse K 6143

Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Kreisstraße K 6143. Eine direkte Ein- und Ausfahrt ist nicht zulässig. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

5.3 Sichtdreiecke

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, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

5.4 Entwässerung / Wasserversorgung

Im Plangebiet sind bereits Anschlusspunkte für die Abwasserkanalisation und Wasserversorgung vorhanden. Sie sind zu nutzen und in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit hinsichtlich der projektierten Bebauung zu überprüfen. Erforderliche Veränderungen im Bereich der öffentlichen Flächen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

5.5 Regenwasserretention

Die Bemessung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen (Ziff. 3.2 A5) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Regelwerken der ATV (Abwassertechnischen Vereinigung) vorzunehmen und mit dem Landratsamt Konstanz, Sachbereich Wasserwirtschaft abzustimmen. Es ist nicht gestattet, Oberflächenwasser über Sickerschachtanlagen direkt dem Grundwasser zuzuführen.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Bodenfunde

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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, 79083 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.

6.2 Altlasten

Es ist davon auszugehen, dass die Gewerbebrache vom Vorbesitzer altlastenfrei übergeben wurde. Sollte dies nicht der Fall sein, sind zur Gefahrenabschätzung erkundende oder ergänzende Untersuchungen notwendig. Diese sind mit dem Landratsamt Konstanz, Sachbereich Bodenschutz abzustimmen.

6.3 Städtebaulicher Vertrag

Zum Satzungsbeschluss werden weitergehende Regelungen, insbesondere zur Erschließung, den Kompensationsmaßnahmen usw. im Durchführungsvertrag und in den Ausführungsplanungen aufgenommen und festgelegt.

Hilzingen, den 25.07.2006

Bürgermeister :

Stadtplaner :