

10. seit  
01.08.2013

# Satzung

## zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dietlishof, Gemarkung Hilzingen

### - Ergänzungssatzung "Dietlishof I" -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 i.V.m. § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen in öffentlicher Sitzung am 23. Juli 2013 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dietlishof wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flst.Nr. 15030 und 15031

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dietlishof sind im Lageplan vom 23. Juli 2013 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### § 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung: ein Vollgeschoss (Z=I)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Firsthöhe (FH): 8,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)  
Traufhöhe (TH): 4,70 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
3. Bauweise: offene Bauweise

#### § 4 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende Örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dieser Satzung festgesetzt:

- Dachgestaltung: Als Dachform zulässig sind
- Satteldächer
  - gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer
  - Pultdächer
  - Flachdächer
- Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.  
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hilzingen, den 23. Juli 2013



  
Rupert Metzler  
Bürgermeister

# **Begründung**

## **Ergänzungssatzung + Örtliche Bauvorschriften**

### **"Dietlishof I", Gemarkung Hilzingen**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dietlishof, Gemarkung Hilzingen und umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 15030 und 15031.

Die Fläche des Plangebietes beträgt 745 m<sup>2</sup>.

#### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Erlass der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 15031 mit einem Einfamilienhaus mit Garage geschaffen werden. Der Eigentümer des Grundstücks hat bereits eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Gemeinde eingereicht, die jedoch vom Landratsamt Konstanz aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt wurde.

Aktuell sind die Grundstücke mit einer Garage (Flst.Nr. 15031) bzw. einem Schuppen (Flst.Nr. 15031) bebaut.

Durch die Einbeziehung der beiden Grundstücke wird eine Ergänzung der vorhandenen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dietlishof und damit auch eine Bebauung der im Lageplan ausgewiesenen Grundstücksflächen im Sinne von § 34 BauGB erreicht.

#### **3. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Dietlishof".

Die Versorgung mit Wasser ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die Abwässer werden der Verbandkläranlage Ramsen zugeführt.

#### **4. Textteil**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

Zur Durchführung baugestalterischen Maßnahmen werden gemäß § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

## **5. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Maßnahmen**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, wohl aber eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, 78247 Hilzingen erstellt und ist Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

## **6. Bodenfunde**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie aller Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter der Aufsicht der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen. 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, 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.

## **7. Lärmschutz**

Nach der Lärmkartierung 24 Stunden – L DEN in dB (A) von Baden-Württemberg beträgt die Lärmbelastung tagsüber >55-60 dB (A) und nachts >50-55 dB (A). Gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) § 2 sind für reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) festgesetzt. Da der Nachtwert geringfügig überschritten wird, hat der Bauherr zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV eigene geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorzunehmen.

## **8. Landwirtschaft**

Die im Osten, Süden und Westen angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Das direkt südlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 15029 wird von einem schweinehaltenden Betrieb bewirtschaftet. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

Hilzingen, 23. Juli 2013



Rupert Metzler  
Bürgermeister

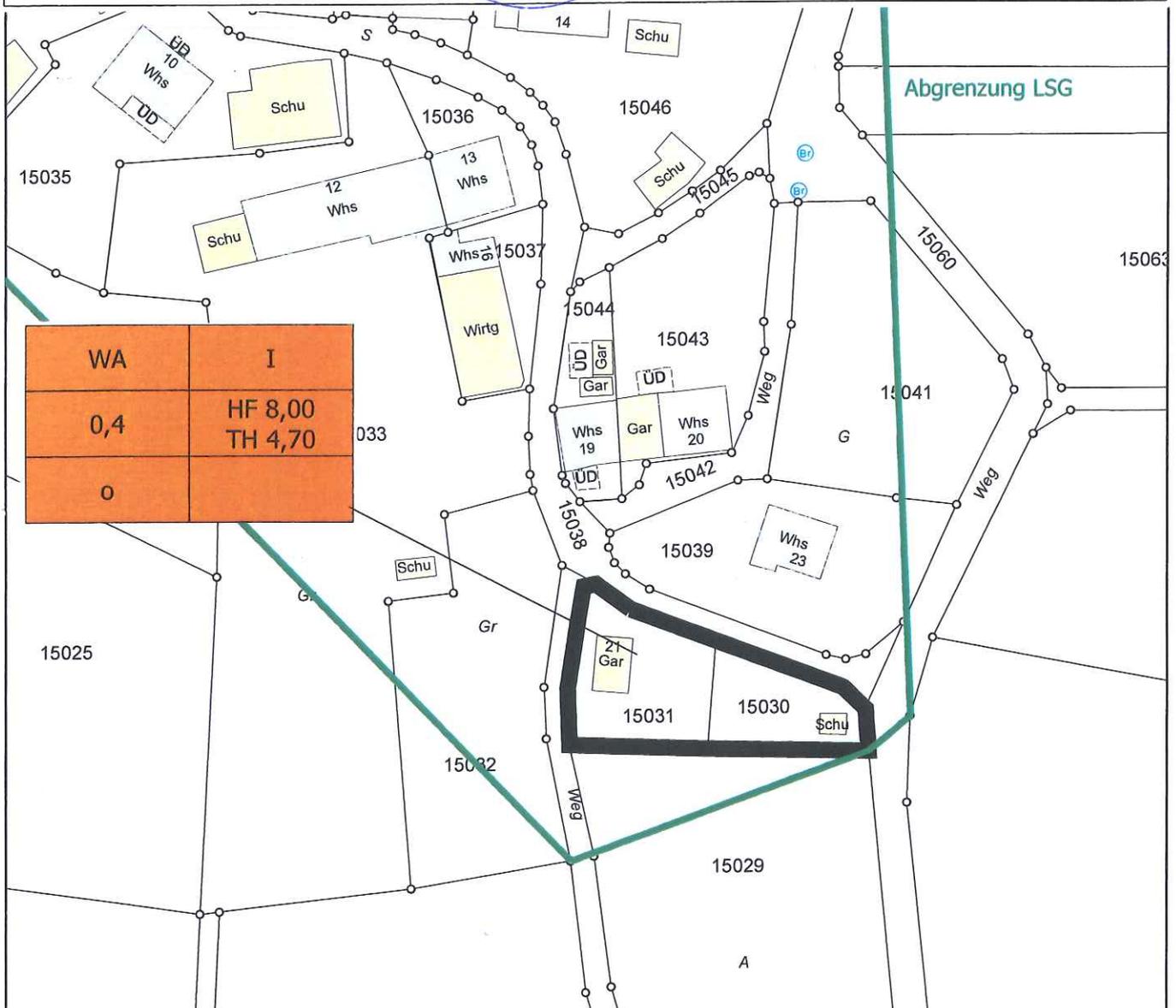
**Ergänzungssatzung und Örtliche Bauvorschriften "Dietlishof I",  
Gemarkung Hilzingen**

**Rechtsplan**  
**M 1:1000**



Hilzingen, 23. Juli 2013

Rupert Metzler  
Bürgermeister



**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss, Billigung Planentwurf, Offenlagebeschluss	04.12.2012
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	16.05.2013
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.05.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)	von 24.05.2013 bis 24.06.2013
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	23.07.2013
Rechtsverbindlich seit	01.08.2013