

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„BRÜHL – KILLWIES I“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone
5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke / L 190
6. Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen
7. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Kompensationsmaßnahmen
10. Geltungsbereich
11. Ausnahmen und Befreiungen
12. Ordnungswidrigkeiten

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Umweltbericht, Grünordnungsplan, Pflanzlisten
4. Schutzgebiete

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 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.
- 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. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet gliedert sich in die Teilbereiche

- GE Gewerbegebiet
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet

Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen

Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw^{''}) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal 60dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 45 dB(A) beträgt und die Betriebe gemäß den Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) verträglich sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen

Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze die in direktem betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb stehen.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF)
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist in den Einzelgebieten wie folgt festgelegt:

GE, GEe und MI 0,6

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 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 Firshöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen. Für diesen Fall wird darauf hingewiesen, dass EF-Höhen unter der Straßenoberfläche durch Abwasser-Rückstau gefährdet sind. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

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

2.3.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Die maximale Wandhöhe ist im Plangebiet festgelegt mit:

GE, GEe und MI

7,00 m

2.3.3 Satteldach-Firsthöhe (HFS)

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

GE, GEe und MI 10,00 m

2.3.4 Pultdach-Firsthöhe (HFP)

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

GE, GEe und MI 9,00 m

2.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindefestsetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung). Dabei gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles, wobei die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird mit:

GE und GEe 2 (II)
MI 2 (II)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und im Mischgebiet MI gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, Die Gesamtlänge der Bebauung ist durch die offene Bauweise auf 50 m begrenzt.

Im Bereich des Gewerbegebiets GE gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind bis zu einer Länge von 75 m zulässig.

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 Firstrichtungen zur Wahl. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 15 Grad von der festgelegten Richtung zugelassen werden.

4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen zulässig.
- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen mit Pflanzbindungen (Grünflächen und Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke / Landstraße L 190

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 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, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.
- 5.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Landstraße L190. Eine direkte Ein- und Ausfahrt ist nicht zulässig. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Entsprechend dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG § 22) ist hier eine Anbaubeschränkung wie folgt festgesetzt:

Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 16 m vom derzeitigen Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung stehen den baulichen Anlagen gleich.

6. Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 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, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt muss die Retention des unverschmutzten Niederschlagwassers dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken stattfinden. Dazu treffen die Örtlichen Bauvorschriften „Brühl-Killwies I“ entsprechende Festsetzungen.

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

Zur Gliederung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den festgelegten Standorten Grünflächen anzulegen und Gehölze zu pflanzen. Hinweise für die Ausführung macht der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht entnommen werden. Dabei kann anstelle der vorgesehenen Kategorie jeweils auch die höherwertige Ordnung der Pflanzvorschläge zum Einsatz kommen.

Die auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordneten privaten Grünflächen (G), Pflanzgebote (PFG) und die Übernahme von Pflanzempfehlungen (PFE) sind in den Bauvorlagen zur Bebauung (Lageplan zum Bauantrag) darzustellen.

8.1 Grünflächen

G 1 - Öffentliche Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird der verdoelte Giesswiesengraben geöffnet und als naturnahes Oberflächengewässer durch das Baugebiet geführt. Die Ausweisung einer Grünfläche entspricht mit einer Breite von jeweils 5 Metern ab Böschungsoberkante den Abmessungen des Gewässerrandstreifens. Die Fläche ist als Kräuterwiese (PFG 9) anzusäen und mit drei Bäumen erster Ordnung (PFG 1) zu bepflanzen.

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, Landschaftsbild und des Wohnumfelds.

G2 – Öffentliche Grünfläche

Zur Eingrünung des Baugebietes in Richtung Westen, zur freien Landschaft hin, wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche gärtnerisch zu gestalten oder als Mähwiese (PFG 6) anzulegen und mit Bäumen 2. Ordnung (PFG 3) zu bepflanzen.

G3 – Private Grünfläche

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche als Kräuterwiese (PFG 9) anzusäen und mit Sträuchern (PFG 5) zu bepflanzen.

8.2 Baumzone

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelgroßer Hochstamm (PFG 7) zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Die auf privaten Grünflächen festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Im Bereich zusammenhängender PKW-Stellplätze (Betriebsparkplätze) ist je 3-5 Stellplätze ein heimischer Hochstamm zweiter Ordnung (PFG 2) zu pflanzen. Die Bäume werden auf das vorgenannte flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet.

8.3 Pflanzgebote

Zur Gliederung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Landschafts- und Siedlungsbildes, des Kleinklimas und der ökologischen Situation sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Entsprechende Angaben zur Auswahl und zur Pflanzung machen der Grünordnungsplan und diesem beiliegende Pflanzlisten.

PFG 1 – Einzelbäume erster Ordnung

Entsprechend dem Planeintrag sind im Plangebiet an den gekennzeichneten Stellen vier Hochstämme erster Ordnung zu pflanzen. Eine Auswahl an Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

PFG 2 – Einzelbäume erster Ordnung/Straßenbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind entlang des Geh- und Radwegs sechs Hochstämme erster Ordnung zu pflanzen. Eine Auswahl an Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

PFG 3 – Einzelbäume zweiter Ordnung/Straßenbäume

Entsprechend dem Planeintrag entlang der Brühlstraße auf Höhe des Rückbaus an der westlichen Grenze, ist die Pflanzung von vier klein- bis mittelkronigen Bäumen zweiter Ordnung festgesetzt. Die vorgeschlagenen Standorte sind gewollt, können jedoch auf die betriebliche Nutzung abgestimmt werden. Eine Auswahl an Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

PFG 4 – Obsthochstämme

In Verlängerung der Brühlstraße sind als Ergänzung zur nördlichen Obstbaumwiese Obsthochstämme gemäß Planeintrag in der Grünfläche G 2 zu pflanzen. Eine Auswahl an Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

PFG 5 – Sträucher

Zur Südeingrünung des Baugebietes wird die Anpflanzung von frei wachsenden Sträuchern festgesetzt. Je 7 m² Grünfläche ist ein heimischer standortgerechter Strauch zu bepflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten kann der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

PFG 6 – Mähwiese

Innerhalb der Grünfläche G2 ist entsprechend dem Planeintrag eine Kräuterwiese mit einer Saatgutmischung der Ausprägung Glatthaferwiese anzulegen. Die Fläche ist in extensiver Form zu pflegen, mit zweimaliger Mahd im Jahr. Als Übergang, bis die nährstoffreiche Fläche ausgehagert ist, kann die Schnitthäufigkeit erhöht werden.

PFG 8 – Kräuterwiese

Innerhalb der Grünflächen G1 und G3 sind entsprechend dem Planeintrag temporäre Kräutereinsaaten gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Flächen sind in extensiver Form zu pflegen, mit zweimaliger Mahd im Jahr.

8.4 Pflanzempfehlungen

PFE 1 – Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer und Dächer mit Neigungen von bis zu 10 Grad eignen sich zu extensiven oder intensiven Begrünung. Auf die in den Örtlichen Bauvorschriften verlangte Retention von Niederschlagswasser kann im Falle der Begrünung die Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

PFE 2 – Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen großflächige Fassaden ohne oder mit geringer Anzahl von Fensteröffnungen zu begrünen. Die Erläuterung des ökologischen Nutzens und die Möglichkeiten der Gestaltung sind im Umweltbericht und in den Pflanzlisten zum Grünordnungsplan dargestellt.

9. Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter erfolgt durch die im Umweltbericht unter Ziff. 12 detailliert definierten Kompensationsmaßnahmen.

Die Kompensationsmaßnahme umfasst die vollständige Öffnung des Gießwiesengrabens, Gewässer abwärts, bis fast zur Mündung in den Mühlbach, zumal sie in engem räumlichen Bezug zum Eingriffsort steht und die Herstellung der Bodenfunktionen eine Verbesserung innerhalb des Schutzguts darstellt. Das Gewässer ist mit dieser Maßnahme auf einer Länge von ca. 700 m offen und bis auf einzelne Durchlässe im Querungsbereich der Straßen für Tiere durchwanderbar.

Diese Kompensationsmaßnahme ist der Baumaßnahme direkt zugeordnet.

Der verdolte Gießwiesengrabens wird auf einer Länge von 100 m offen gelegt und zu einem naturnahen Gewässer mit Entwicklungsmöglichkeiten ausgebaut. Eine differenzierte Uferausbildung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, die Teilbepflanzung mit Röhricht oberhalb der Mittelwasserzone und entlang der Böschungsoberkante sowie die Anpflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern tragen zur Eigenentwicklung bei.

Entlang des Grabens wird beidseitig ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5,00 m zur Böschungsoberkante ausgewiesen. Gemäß Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen eine Hochstaudenflur zu entwickeln, die alle 2-3 Jahre im Spätsommer gemäht werden muss. Frisches

Mähgut kann ebenso auf die gefräste Bodenfläche aufgebracht werden. Als Initialmaßnahme sind die Flächen und Böschungen, von denen die Vegetation durch die Baumaßnahme entfernt wurde, mit einer geeigneten Kräuteransaat zu begrünen. Das Einbringen von Düngemitteln bzw. Biozideinsatz muss unterbleiben. Innerhalb der Fläche sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

10. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

11. Ausnahmen und Befreiungen

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

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenfunde

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten 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. 0761/207120) 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. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Brühl – Killwies I“ wird hingewiesen.

3. Umweltbericht, Grünordnungsplan, Pflanzlisten

Auf den Umweltbericht und auf den Grünordnungsplan (als Bestandteil des Umweltberichts) vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen sowie die Anlage zum Grünordnungsplan „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

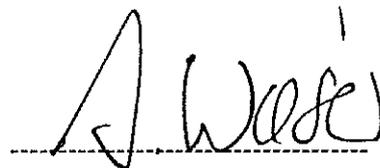
4. Schutzgebiete

Auf das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ wird hingewiesen. Nach § 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und § 23 Bundesnaturschutzgesetz gelten alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Landschaftsschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen, nach Maßgabe näherer Bestimmungen als Ordnungswidrigkeiten und können mit Geldbußen geahndet werden.

Hilzingen, den 16.09.2008

Bürgermeister :

Stadtplaner :



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„BRÜHL – KILLWIES I“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Stellplatzverpflichtung
5. Bodenaushub / Geländeänderungen
6. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
7. Weitergehende Empfehlungen
8. Ausnahmen und Befreiungen
9. Ordnungswidrigkeiten

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Grünordnungsplan

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 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

GE, GEe und MI 0 – 38 Grad

1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind in allen Bereichen festgesetzt: Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und Wiederkehrbauten können bei geneigten Dächern zugelassen werden. Die Länge darf höchstens 1/2 der Länge des Hauptdaches betragen. Glänzende Oberflächen der Dachhaut sind nicht zulässig.

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

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

In den Anbauverbotszonen zur L 190 dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Unzulässig sind:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Werbeanlagen.
- Fremdwerbeanlagen.

3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1. Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, Holzlattenzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

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

- 3.2. Vor der Einfahrtsseite von PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe, vor LKW-Garagen und Zufahrten von 10 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 3.3. An Straßenseiten ohne Gehweg muss bei der Anordnung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenaußenkante eingehalten werden.
- 3.4. 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.

4. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.
- 4.2. Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den PKW-Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

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 in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 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. 1,50 m zugelassen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 6.1. Das gesamte Dachwasser (unbelastetes Regenwasser) ist über Rückhalteinrichtungen mit belebten Bodenschichten (Mulden - Rigolen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Regenwasserkanal, den Entwässerungsgraben oder in den Giesswiesengraben ist vorzusehen. Die Lage der Rückhalte- und Versickerungsanlagen kann im Gelände frei gewählt werden.
- 6.2. Beim Bau von freistehenden Wohngebäuden (z.B. Betriebsleiterwohnungen) ist darüber hinaus der Einbau eines Regenwasserbehälters (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ festgesetzt. Für Gewerbegebäude wird die Anlage von Zisternen empfohlen.
- 6.3. Flächen von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwege sind offenporig oder mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen. Das Oberflächenwasser ist den angrenzenden Vegetationsflächen zuzuleiten.

7. Weitergehende Empfehlungen

- 7.1. Verwendung recyclingfähiger Baustoffe: Bei der Stoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 7.2. Umweltschutz: 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, Bodenverbesserungsmitteln und ohne Chemieinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 7.3. Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 7.4. Fassadenbegrünung: An überwiegend geschlossenen Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.
- 7.5. Nutzung regenerativer Energiequellen: Auf die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

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 Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan „Brühl – Killwies I“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan als Bestandteil des Umweltberichtes vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

Hilzingen, den 16.09.2008

Bürgermeister :



Stadtplaner :

