rechtsverbindlich seit 26.07.2007

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„BREITER WASMEN III"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

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. Geltungsbereich
10. Ausnahmen und Befreiungen
11. Ordnungswidrigkeiten

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Grünordnungsplan
4. Sonstige Hinweise

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).

2. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich in einem geringen Teilbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gießwiesen – 1. Änderung" rechtsgültig seit dem 19.12.1991. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Gießwiesen – 1. Änderung" in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Breiter Wasmen III" ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen 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 mit Nahversorgungsbedeutung bzw. Ortskernrelevanz; hier: Nahrungsmittel, Genussmittel und Drogeriewaren
- Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes
- Vergnügungsstätten.

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 wird festgelegt mit 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 Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen. Für diesen Fall wird darauf hingewiesen, dass EFH-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 1		9,00 m
Ge 2	max. Oberkante auf	467,40 m ü. NN (ohne Bezug zur EFH)
Ge 3		7,00 m

2.4.3 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 1		12,00 m
Ge 2	max. Oberkante auf	467,40 ü. NN (ohne Bezug zur EFH)
Ge 3		10,00 m

2.4.4 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 1		10,50 m
Ge 2	max. Oberkante auf	467,40 ü. NN (ohne Bezug zur EFH)
Ge 3		9,00 m

2.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

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

GE 1	3 (III)
Ge 2	2 (II)
Ge 3	2 (II)

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

3.1 Es gilt in allen Plangebietsteilen die eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind nur bis zu einer Länge vom 75 zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

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.

(keine Garagen!)

*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 Westen 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 20 m vom äußersten 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.

* Telefonat mit H. Wieser
29.08.2013 ge

In den Anbauverbotszonen zur L 190 dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden. Bei Werbeanlagen die an Gebäuden in Richtung zur Landstraße angebracht werden, sind unzulässig:

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

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.

6.2 Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Freileitung des Elektrizitätswerks des Kantons Schaffhausen (EKS). Die Leitungsführung ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist zulässig. Dabei müssen die geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den spannungsführenden Leiterseilen eingehalten werden. Mit dem Bauantrag zur Erstellung von Gebäuden sind die Bestätigung der erfolgten Überprüfung der beabsichtigten Abstände und die Zustimmung des EKS vorzulegen.

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 „Breiter Wasmen III" entsprechende Festsetzungen.

7.2 Durch den vorhandenen Staukanal am Südrand des Plangebiets ist möglicherweise mit Beeinträchtigungen der Hausanschlüsse durch Rückstau im Bereich der Straßenkontrollschachte KS 23 bis KS 28 (sh. Planeintrag) zu rechnen

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 Umweltbericht 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
Am Südrand des Plangebiets ist im Böschungsbereich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie ist vollständig mit heimischen standortgerechten Gehölzen in einem mehrstufigen Aufbau von Nord nach Süd wie folgt zu bepflanzen: 10 Laubgehölze erster Ordnung (PFG 1), 30 Laubgehölze zweiter Ordnung (PFG 2) sowie 10 Sträucher (PFG 3) je 100 m2. Entlang der Landstraße L 190 ist ein mind. 8 m breiter Streifen als Mähwiese (PFG 4) anzusäen.

G2 – Öffentliche Grünfläche
Im Bereich nördlich der Zufahrt von der L 190 in das Gewerbegebiet ist eine Grünfläche anzulegen. Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche als Mähwiese (PFG 4) anzulegen und sind heimische Hochstämme erster Ordnung (PFG 1) als Allee anzupflanzen.

G3 – Öffentliche Grünfläche
Am nordöstlichen Rand des Plangebiets, entlang dem Gießwiesengraben ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche als Mähwiese (PFG 4) anzulegen und mit 5 Bäumen erster Ordnung (PFG 1) zu bepflanzen.

G4 – Private Grünfläche
Entlang der Gottmadinger Straße (L 190) ist im Bereich der Anbauverbotszone ein zusammenhängender Grünzug aus standortgerechten heimischen Hochstämmen erster Ordnung (PFG 1) als Allee anzulegen. Dabei sind entsprechend der westlich der L 190 vorhandenen Bepflanzung Stiel-Eichen zu verwenden.

G5 – Private Grünfläche
Im südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets wird entlang des vorhandenen Wirtschaftswegs eine private Grünfläche festgesetzt. Entsprechend dem Planeintrag sind Bäume erster Ordnung (PFG 1) mit Standortfestsetzung und Sträucher (PFG 3) oder wahlweise zu den Sträuchern eine Mähwiese (PFG 4) als Unterpflanzung anzulegen.

8.2 Baumzone

Je angefangene 400 m2 Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelgroßer Hochstamm zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Vorhandene Bäume die erhalten werden, sowie 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 / Straßenbäume
Entsprechend dem Planeintrag sind (mit und ohne Standortfestlegung) großkronige Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

PFG 2 – Einzelbäume zweiter Ordnung
Entsprechend dem Planeintrag ist die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen zweiter Ordnung festgesetzt. Die vorgeschlagenen Standorte sind gewollt, können jedoch auf die betriebliche Nutzung abgestimmt werden.

PFG 3 – Hecken
Entsprechend dem Planeintrag sind frei wachsende Hecken anzupflanzen.

PFG 4 – Mähwiese
Innerhalb der Grünflächen G1 bis G3 sind entsprechend dem Planeintrag Mähwiesen mit einer Wiesensaatmischung der Ausprägung Glatthaferwiese anzulegen. Die Flächen unterliegen einer Pflege in extensiver Form mit zweimaliger Mahd im Jahr. In der Grünfläche G5 ist wahlweise die Anlage einer Mähwiese oder die Bepflanzung mit frei wachsenden Hecken festgesetzt.

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. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

10. Ausnahmen und Befreiungen

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

11. 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 „Breiter Wasmen III" 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.

Die ökologischen Eingriffe können nicht ausschließlich durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die daher notwendigen Ersatzmaßnahmen werden dem Ökokonto entnommen und sind im Umweltbericht benannt. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

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 13.02.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„BREITER WASMEN III"

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Es sind Dachneigungen von 0 bis 38 Grad zugelassen.

1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind festgesetzt: Flachdächer, 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 Giebelfeld der Gebäude angebracht sind.

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

4.1 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.

4.2 Im Bereich der privaten Grünfläche G4 sind Geländeveränderungen nicht zulässig.

4.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen.

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

5.1 Das gesamte Dachwasser (unbelastetes Regenwasser) ist über Rückhalteanlagen mit belebten Bodenschichten (Mulden - Rigolen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Mischwasserkanal ist vorzusehen. Die Lage der Rückhalte- und Versickerungsanlagen kann im Gelände frei gewählt werden.

5.2 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.

5.3 Flächen von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwege sind offenporig oder mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Das Oberflächenwasser ist den angrenzenden Vegetationsflächen zuzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

6.1 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe: Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

6.2 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, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. 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: An überwiegend geschlossenen Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.

6.5 Nutzung regenerativer Energiequellen: Auf die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

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 den Bebauungsplan „Breiter Wasmen III" 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 13.02.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :