TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„BEIM STEPPBACHWIESLE“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 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 3 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 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Jului 2013 (BGBl. I S 2749).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209).

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 gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 10 Betten.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
- Anlagen für Verwaltung.
- 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 (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 betragen: 0,40

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt

in WA 2+3 mit: maximal **2 Vollgeschossen**.
in WA 1 mit maximal **2 Vollgeschossen + TG (Tiefgarage als Vollgeschoss)**

Im Bereich WA1 darf die Tiefgarage aufgrund des Geländeverlaufs und der Lage auf Niveau der Riedheimer Straße zusammen mit Keller-, Technik- und Nebenräumen ebenfalls zum Vollgeschoss werden. Aufenthaltsräume sind in diesem 3. Vollgeschoss nicht zulässig.

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)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4.2 Hochwasserschutz

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind die Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=15 ° siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung DN >=15 ° siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):		
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1		max. 12,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2		max. 11,00 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3	Für Doppelhäuser	max. 10,00 m
	Für Einzelhäuser	max. 9,00 m
Für Pultdächer mit (HFP):		
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1		max. 11,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2		max. 10,00 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3	Für Doppelhäuser	max. 9,00 m
	Für Einzelhäuser	max. 7,50 m

Aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind im WA1 Pultdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß Landesbauordnung LBO nur ¾ des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,50 m vorweisen.

Für Flachdächer mit (HFFD):	
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1	max. 9,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2	max. 9,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3	max. 6,50 m

Aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind im WA1 + WA2 Flachdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur ¾ des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,50 m vorweisen.

Im Bereich des WA3 ist in Verbindung mit Flachdächern kein weiteres oberstes Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO zulässig.

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

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 15° wie Flachdächer behandelt

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,
mit der Einschränkung :

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2	nur Doppel- und Reihenhäuser
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3	nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

4. Nebenanlagen 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, Carports- und Stellplätze

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume zu berücksichtigen.
In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

Im Allgemeines Wohngebiet WA 1
Alle notwendigen Stellplätze sind in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unterzubringen. Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.

Im Allgemeines Wohngebiet WA 2
PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

Im Allgemeines Wohngebiet WA 3
PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.3 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

(§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RASt06 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.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Seite 124

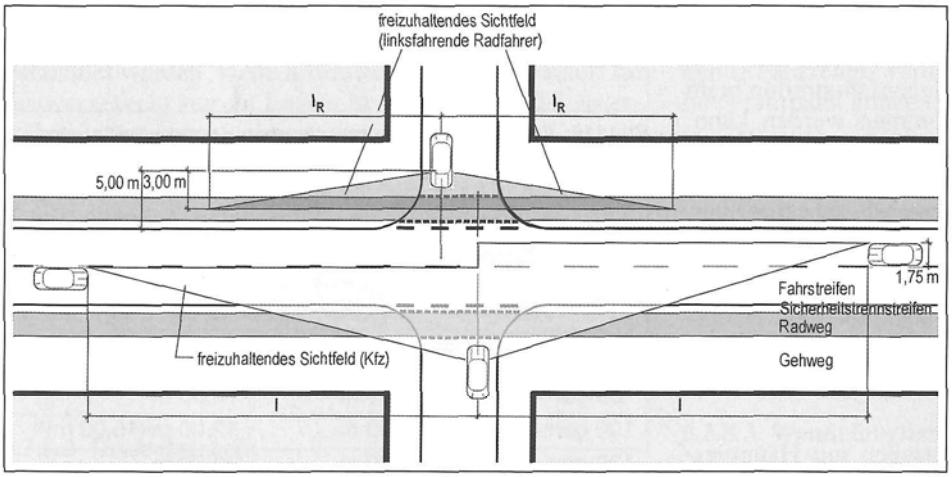


Bild 120:
Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V_{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

6. Flächen mit Leitungsrechten

(§ 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 und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Direkt betroffen von der Bebauung und deren Wirkungen ist als einzige Vogelart die Feldlerche. Die Feldlerche hat den Schutzstatus 'besonders geschützt 'nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG). Der Umfang der erforderlichen CEF-Maßnahmen gemäß § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG und von Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage von § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG umfasst den Verlust eines Feldlerchenrevieres und der Störung zweier Nachbarreviere.

Die in der Anlage 2 „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Beim Steppbachwiesele“ zum Umweltbericht und in Ziffer 14 des Umweltberichts festgelegte CEF-Maßnahme und das Monitoring sind werden festgesetzt.

Flurstück Nr. :	14435
Gemarkung :	Hilzingen
Fläche :	721 m²
Umsetzungszeitpunkt :	2014/2015
Eigentümer :	Gemeinde Hilzingen

Flurstück Nr. 14435 ist als Feldweg ausgemarktet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hilzingen. Als Stichweg diente er ursprünglich der Erschließung angrenzender Felder. Die Fläche wird vom nördlich angrenzenden Bewirtschafter als Acker überpflügt und angesät. Die drei Lerchenfenster sind in den Abmessungen 3 x 7 m im Bereich des Weges herzustellen. Die restliche Fläche kann weiterhin als Ackerfläche bewirtschaftet werden. Die Landwirte werden verpflichtet die Feldlerchenfenster bei jeder Ansaht neu anzulegen und nicht mit Herbiziden zu behandeln. Die korrekte Ausführung wird von der Gemeinde jährlich kontrolliert. Aussagen zu der Entwicklungs- und Erhaltungspflege macht der Umweltbericht zum Bebauungsplan.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Grünfläche G1

Im Bereich des naturierten Steppbachgrabens erfolgt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Im Bereich dieser Grünfläche sind gemäß Gehölze der Bachauen sowie Schwarzerlen im Bereich der Uferwiesen Nasswiese geplant. Die Fläche ist mit Ausnahme der Wasserläufe mit einer kräuterreichen autochthonen Wiesenmischung für wechselfeuchte bis feuchte Standorte anzusäen. Der Bereich der Wasserläufe ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung für Saumgesellschaften frischer bis feuchter Standorte, in Anlehnung an Mädesüß-Hochstaudenfluren anzusäen.

8.2 Grünfläche G2+ G3 + G4 + G5

Zur westlichen Eingrünung des Wohngebiets, werden Grünflächen ausgewiesen, die mit Bäumen, Sträucher und Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in Gruppen bepflanzt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Im Schutzgut Flora / Fauna ergibt sich eine positive Differenz Bestand / Planung innerhalb des Plangebietes im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Diese beträgt +118.221 Ökopunkte. Der Eingriff im Schutzgut Tiere und Pflanzen ist somit ausgeglichen. Der überschüssige Anteil wird schutzgutübergreifend im Schutzgut Boden verwendet. Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg ergibt sich im Schutzgut Boden ein verbleibendes Defizit von -208.408 Ökopunkte. Nach Abzug der Ökopunkte aus dem Schutzgut Flora/Fauna (+118.221 ÖP) verbleibt ein Defizit im Schutzgut Boden von -90.187 Ökopunkten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Mehrere, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Hilzingen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet. Die exakte Erläuterung und Detailierung der einzelnen Maßnahmen ist in der Anlage „Kompensationsmaßnahmen Bebauungsplan Steppbachwiesle“ zum Umweltbericht von Büro Beate Schirmer Freiraumplanung zu entnehmen.

Kompensations Maßnahme/- (ÖkokontomaßnahmenNr.)	Kompensationsleistung in Ökopunkten (ÖP)
KM1	+42.231
KM2	+6.888
KM3	+35.600
KM4	+6.840
Gesamt KM1 – KM9	+91.559

Kompensationsmaßnahme KM1:
Entsiegelung von bituminösen Parkflächen, Ausbau in Schotterrasen/ Schwimmbadparkplatz

Flurstück Nr. :	9435
Gemarkung :	Hilzingen
Fläche :	710 m²
Umsetzungszeitpunkt :	südliche Spur 2002, nördlicher Bereich 2013/2014
Herstellungskosten :	

Die Maßnahme KM1 ergibt im Schutzgut Flora/Fauna eine Aufwertung in Höhe von +25.367 Ökopunkten. Die Maßnahme KM1 ergibt im Schutzgut Boden eine Aufwertung in Höhe von +14.256 Ökopunkten. Insgesamt bringt die Kompensation eine Aufwertung in Höhe von +42.231 Ökopunkten.

Kompensationsmaßnahme KM2:
(Maßnahme Nr. 11 aus dem kommunalen Ökokonto)
Entfernen von Betonhalbschalen (Mühlbach), Entschärfung des Absturzes

Flurstück Nr. :	8163/5
Gewann :	Graben
Gemarkung :	Duchtlingen
Fläche :	ca. 56 m²
Umsetzungszeitpunkt :	bereits erfolgt 2002
Herstellungskosten :	1.570,64 €

Maßnahme aus dem GEP Hilzingen (Mühlebachsystem Maßnahme Nr. 5 und 6)

Die Maßnahme wird als punktuelle Maßnahme im Gewässer monetär bewertet und ergibt eine Aufwertung in Höhe von +6.888 Ökopunkten.

Ökokontomaßnahme KM3:
(Maßnahme Nr. 15 aus dem kommunalen Ökokonto)
Rodung von nicht sandortgerechtem Hybrid-Pappelbestand auf einer Länge von ca. 135 m

Flurstück Nr. :	15167
Gewann :	Firmen
Gemarkung :	Hilzingen
Fläche :	punktuelle Maßnahme
Umsetzungszeitpunkt :	bereits erfolgt 2002
Herstellungskosten :	ca. 8.900 €

Die Maßnahme wird als punktuelle Maßnahme im Gewässer monetär bewertet und ergibt eine Aufwertung in Höhe von +35.600 Ökopunkten.

Kompensationsmaßnahme KM4:
(Maßnahme Nr. 19 aus dem kommunalen Ökokonto)
Entsiegelung von bituminösem Wirtschaftsweg, Ausbau in Schotter

Flurstück Nr. :	2271
Gewann :	Wühlstein
Gemarkung :	Riedheim
Fläche :	760 m²
Umsetzungszeitpunkt :	bereits erfolgt 2005
Herstellungskosten :	-

Die Maßnahme KM5 ergibt im Schutzgut Flora / Fauna eine Aufwertung in Höhe von 760 Ökopunkten und im Schutzgut Boden eine Aufwertung in Höhe von+6.080 Ökopunkten. Insgesamt bringt die Kompensation eine Aufwertung in Höhe von +6.840 Ökopunkten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage 1 „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ zu entnehmen

10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Kronenansatz 4,50 m.

10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

10.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

10.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

10.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Im Bereich des Spielplatzes sind gemäß Planeintrag Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

10.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Im Bereich der Grünfläche G1 sind gemäß Planeintrag Gehölze der Bachauen Schwarzerlen im Bereich der Uferwiesen Nasswiese gemäß Planeintrag zu pflanzen. Ihr Standort kann frei gewählt werden. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)
Auf den Grundstücken ist je 400 m2 Grundstückfläche ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Es wird empfohlen gegebenenfalls einen der Bäume als Straßenbaum 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche) entlang der Erschließungsstraße sofern dort nicht bereits Grünflächen vorhanden sind zu pflanzen. Der Rechtsplan macht Vorschläge zur Standortwahl. Außerdem wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

10.8 Pflanzgebot 8 (PFG 8)
In der Grünfläche G1 sind Gehölzgruppen zu je 3 – 5 Sträuchern entlang des Bachlaufs mit Strauchweiden anzupflanzen.

10.9 Pflanzgebot 9 (PFG 9)
Die öffentliche Grünfläche G1 ist mit Ausnahme der Wasserläufe mit einer kräuterreichen autochthonen Wiesenmischung für wechselfeuchte bis feuchte Standorte anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Sie ist bei jährlich zweimaliger Mahd und unter Abräumen des Mähgutes extensiv zu pflegen.

10.10 Pflanzgebot 10 (PFG 10

Im Bereich der Wasserläufe ist die Grünfläche G1 mit einer kräuterreichen Wiesenmischung für Saumgesellschaften frischer bis feuchter Standorte, in Anlehnung an Mädesüß-Hochstaudenfluren anzusäen. Jährlich ist im Wechsel nur eine Uferseite zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

10.11 Pflanzgebot 11 (PFG 11)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Umweltbericht und Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.

10.12 Monitoring

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Pflegemaßnahmen Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

11. Ausnahmen und Befreiungen

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

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Da mit archäologischen Bodenfunde zu rechnen ist, ist der Beginn aller Erd- und Aushubarbeiten sowie geologischer / bodenkundlicher Schürfe frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Werden archäologische Rettungsarbeiten größeren Umfangs notwendig, ist eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel 07735 / 93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabungen (Fristen, Kostenbeteiligung) geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

2. Fluglärm
(§ 9, Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet "Beim Steppbachwiesle" befindet sich ca. 1.200 m nördlich des Flugplatzbezugspunktes des Segelfluggeländes Hilzingen, außerhalb eines Bauschutzbereiches und unterhalb der Horizontalfläche des Segelfluggeländes, die mit einer Höhe von 45 m über dem Flugplatzgelände (Bezugspunkt) definiert ist. Flüge mit motorgetriebenen Luftfahrzeugen, insbesondere Schleppflugzeuge und Motorsegler im Platzrundenbereich des Segelfluggeländes führen direkt über das geplante Wohngebiet. Die Überflughöhe beträgt dabei etwa 150 bis 250 m. Auf die damit verbundenen Fluglärmimmissionen wird hingewiesen. Sollten technische Anlagen, Kräne oder Kamine die Bauhöhe von 45 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. 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.

4. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Beim Steppbachwiesle“ wird hingewiesen.

5. Umweltbericht und Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht, den Grünordnungsplan und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

6. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 21.07.2015

Bürgermeister : Stadtplaner :

---------- ----------