B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Textteil Vorentwurf

70118/3004

Gemeinde Hilzingen
Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB

Beteiligung der Behörden gem. §4(1) Bau GB

Stand 07.06.2018

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

III. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

3.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

4.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

6.0 Verfahren

7.0 Bebauungsplanung

8.0 Versorgung, Entsorgung

9.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

10.0 Darstellung der Umweltbelange

11.0 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

12.0 Städtebauliche Daten

13.0 Kosten der Erschließung

14.0 Abwägung der Belange

IV. Anlagen

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“

I. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), neugefasst durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl I 2017, 3634)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)

5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am **xx.xx.2018** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“ gemäß §10(1) BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 23.04.2018 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet -SO- gem. §11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung:
Gebiet für Sportanlagen mit Vereinsheim. Die Sportanlagen beinhalten insbesondere folgende bauliche Anlagen und Gebäude:

- Sportplatz Bestand
- Rasenspielfeld im Bestand
- Bolzplatz im Bestand
- Rasenspielfeld neu
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung (Retentionsfläche)
- Vereinsheim mit Vereinsgaststätte
- Zuschauertribünen
- Sportplatzbeleuchtung
- Stellplätze mit Zuwegungen
- Erdwälle, Böschungen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung ist festgesetzt:
- Grundfläche, maximal

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen.

3.1 Wandhöhen -Wh-:
Die maximalen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.

3.2 Gebäudehöhen -Gh-:
Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Der Bezugspunkt bezieht sich auf NN= Normal Null und beträgt: 460,70.

4.0 Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundfläche -GR- innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen beträgt 500m²

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- wird ergänzt nach Vorlage des Umweltberichts-

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Hilzingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, ...

Hilzingen

gez. Rupert Metzler, Bürgermeister

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau- Hallen“

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11.03.2017.

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Änderung gemeidehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.2015 (GBl.2016 S.1)

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am **xx.xx.2018** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“ gemäß §10(1) BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 23.04.2018 maßgebend.

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen errichtet werden müssen (Ballfangzäune). Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss.

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen Grundstückseinfriedungen, wie Hecken und Zäune höchsten 80cm hoch sein dürfen.

3.0 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

4.0 Stellplätze (§74 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§74LBO). Dazugehörige Zuwegungen sind davon ausgenommen.

6.0 Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,0m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.

7.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. mit §56 LBO.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Hilzingen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, ...

Hilzingen

gez. Rupert Metzler, Bürgermeister

Gemeinde Hilzingen
Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau- Hallen“

Hinweise

1.0 Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“
Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.

2.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ hingewiesen.

3.0 Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung“: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“. Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4.0 Geotechnik

- wird ergänzt nach Vorlage des geotechnischen Gutachtens

5.0 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Ebenfalls anzuzeigen ist, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit der entsprechenden Nutzung können die in der Feldbewirtschaftung üblichen Emissionen auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

Gemeinde Hilzingen
Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau- Hallen“

III. Begründung

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Hilzingen Beabsichtigt, für die Grundstücke Flst.Nr. 14123, 14124, 14125, 9439 und Teilflächen der Wegegrundstücke 9437, 14120 und 14129 einen Bebauungsplan aufzustellen, um die dortige bauliche Entwicklung zu ordnen und zu sichern. Konkret sollen die Flächen vorhandener Sportanlagen bauplanungsrechtlich gesichert und darüber hinaus Flächen für die Errichtung zusätzlicher Sportanlagen ausgewiesen werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegauhallen“ wird im westlichen Bereich durch die Grundstücke Flst.Nr. 14122 und 14126 begrenzt. Im Süden ist die Bundesstraße B314 gebietsabgrenzend. Östlich grenzen die Grundstücke Flst.Nr. 9438/1 und 9438 an, im Norden die Grundstücke Flst.Nr. 14117/2, 14114/Weg, 7697, 7704 und Teilflächen des Wegegrundstücks 9437.

3.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Die vorhandenen Sportanlagen sind für eine bedarfsgerechte Nutzung sowohl für den Vereinssport als auch für den Schulsport seit Jahren unzureichend. Die in die Jahre gekommenen Anlagen sind zudem in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und werden auch aus diesem Grunde den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzungsintensität nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Notwendige Sanierungsarbeiten an den bestehenden Anlagen konnten bisher nicht in Angriff genommen werden, da dies den Ausfall des Sportbetriebs für mindestens eine Saison zu Folge hätte. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde dafür entschieden, weitere Flächen bereitzustellen und bauplanungsrechtlich zu sichern, um die Voraussetzungen für die Herstellung zusätzlicher Sportanlagen zu schaffen.

Die vorhandenen Sportanlagen bei den Hegau-Hallen in Hilzingen bestehen aus einem Rasenspielfeld innerhalb einer Rundlaufbahn sowie westlich davon einem weiteren Rasenspielfeld, an das sich wiederum westlich eine als Bolzplatz genutzte Rasenfläche anschließt. Die vorbezeichneten Flächen liegen auf den Flurstücks-Nummern 9439, 14124 und 14123. Die Flächen werden vom FC Hilzingen und weiteren vereinen genutzt, das Rasenspielfeld im Stadion für Punktspiele, das außerhalb vorrangig für Trainingszwecke. Um die Bedingungen zu optimieren, sind konkret Überlegungen im Gange, ein weiteres Spielfeld aus Kunststoffrasen anzulegen. Vorgesehen hierfür ist die Fläche zwischen bestehendem Trainingsplatz und der B 314 im Süden. Der westliche Teil der Fläche ist derzeit als Acker genutzt; der östliche erhöhte Teil diente bis vor kurzem als Standort für provisorische Bauten der "Christlichen Schule im Hegau".

4.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der zu überplanende Bereich liegt im Außenbereich. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den gesamten Bereich der Sportanlagen nicht vorhanden. Die zusätzlich benötigten Flächen sind durch den genehmigten Flächennutzungsplan nur teilweise abgedeckt.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegauhallen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung innerhalb des festzusetzenden Geltungsbereichs geschaffen werden. Der Bebauungsplan bildet hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage.

6.0 Verfahren

Diese Ausfertigung einschließlich der Planzeichnung Plan Nr. 1.11 -Stand 23.04.2018- dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. §4(1) BauGB

7.0 Bebauungsplanung

7.1 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung soll ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung gemäß § 11(2) BauNVO festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf Anlagen für sportliche Zwecke, mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- Sportplatz Bestand
- Rasenspielfeld im Bestand
- Bolzplatz im Bestand
- Rasenspielfeld neu
- Retentionsfläche
- Vereinsheim mit Vereinsgaststätte
- Zuschauertribünen
- Sportplatzbeleuchtung
- Stellplätze mit Zuwegungen
- Erdwälle, Böschungen

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche, in welcher sich das Vereinsheim des FC Hilzingen befindet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bestimmt und beträgt 500m² Grundfläche. Die festgesetzte Grundfläche ist so dimensioniert, dass bei Bedarf eine Erweiterung des Vereinsheims vorgenommen werden kann.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden. Teilweise müssen Abwasserkanäle verlegt werden.

9.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen berührt.

10.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen eines Umweltberichts.

11.0 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten und bestehenden Nutzungen werden die umgebenden Gebiete nicht beeinträchtigen. Nördlich befindet sich ein Schul- und Schwimmbadareal. Nördlich der Riedheimer Straße, in ca. 170m Entfernung sind Wohnnutzungen vorzufinden. Auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken sind eine Sporthalle und ein Verbrauchermarkt vorhanden. Der Abstand des bestehenden Sportplatzes zu dem Wohngebiet im Bereich der Dietlishofer Straße beträgt ca. 100m. Südlich und westlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzend.

12.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	54.359	m²	100 %
Nettobauland	51.268	m²	94 %
überbaubare Flächen	*900*	*m²*	*2 %*
nicht überbaubare Flächen	*50.368*	*m²*	*92 %*
Verkehrsflächen	3.091	m²	6 %

13.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

- **frühzeitige Beteiligung** gem. §4 BauGB- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials
- **Offenlage** gem. §3-4 BauGB- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials

Aufgestellt, 07.06.2018

Gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH Architekten

IV. Anlagen

- Bebauungsplan Vorentwurf vom 07.06.2018