Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan

„Neues Feuerwehrhaus – Schlatt am Randen“

Grundstück Flst. Nr.1744
Gemarkung Schlatt am Randen

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Seestraße 41 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Satzung
über den Bebauungsplan
„Neues Feuerwehrhaus“
Schlatt am Randen

Grundstück Flst. Nrn. 1744
Gemarkung Schlatt am Randen

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Flurstücke Nrn. 1744, Gemarkung Schlatt am Randen gemäß beigefügtem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

1.	zeichnerischer Teil - Geltungsbereich	vom 10.03.2021
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 10.03.2021
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 10.03.2021

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 10.03.2021
5.	Umweltbericht	vom 10.03.2021
6.	immissionsschutzrechtliches Gutachten	vom …..03.2021

§ 3
Inkrafttreten

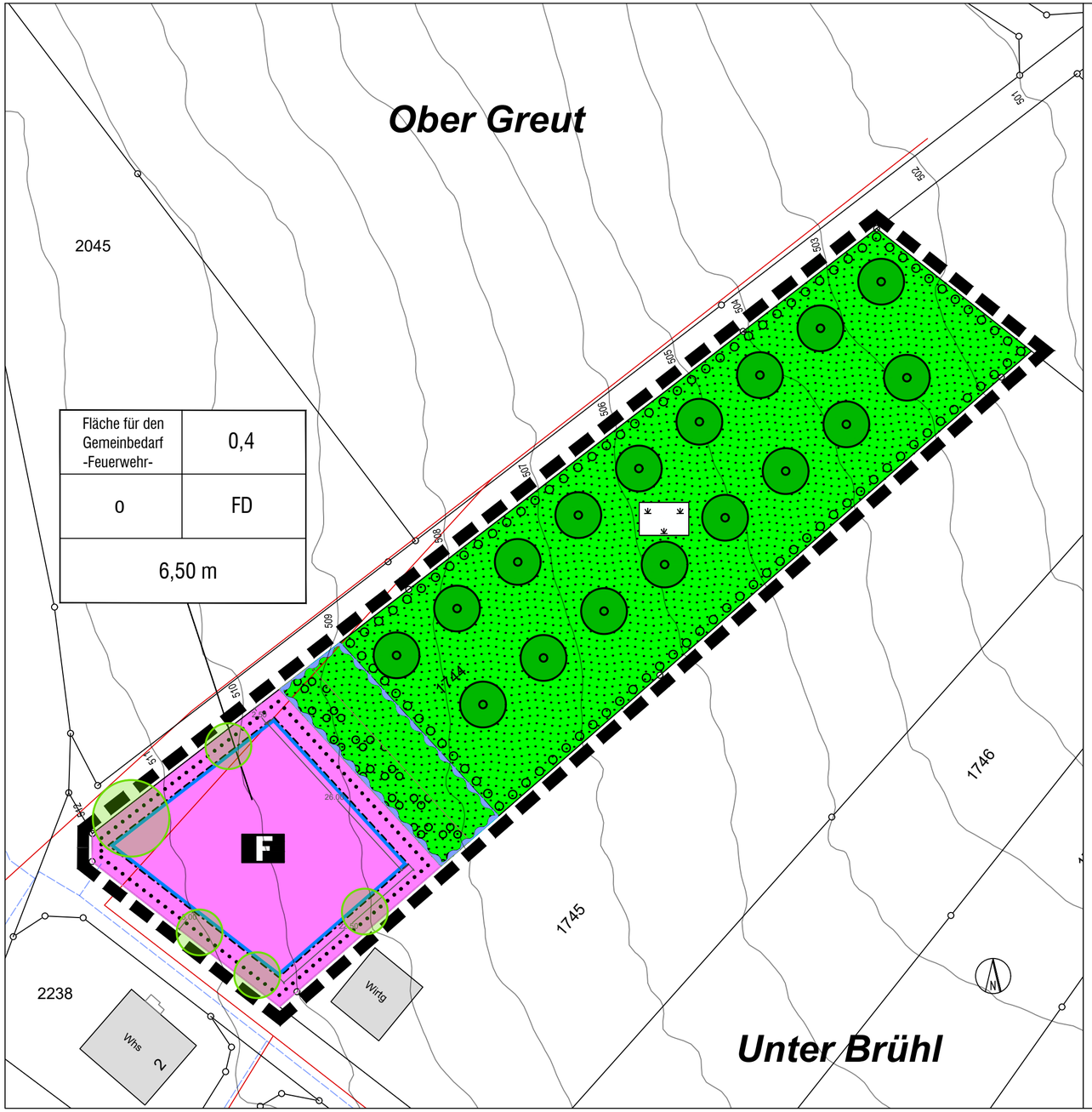
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den

Holger Mayer, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Versorgungsleitungen und Kanäle
- Höhenlinien

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- F — Flächen für den Gemeinbedarf mit dem besonderem Nutzungszweck „Feuerwehr" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GH — maximale Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Dachform
max. zulässige Gebäudehöhe über EFH	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §6 BauGB

- Bäume anpflanzen
- Feldhecke pflanzen

Sonstige Planzeichen

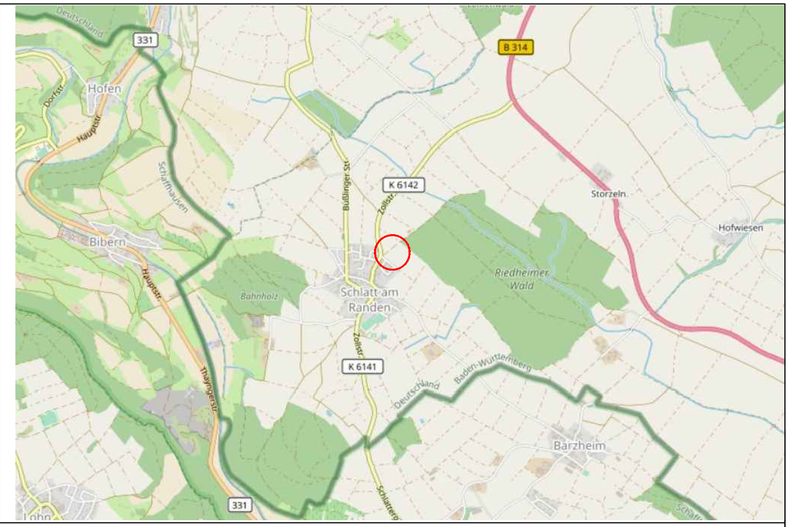
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- FD — Flachdach

Darstellung ohne Normcharkter

- Vorgeschlagene Baumpflanzungen gemäß Grünordnung



Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Schlatt am Randen

Entwurf

Bebauungsplan "Neues Feuerwehrhaus"

M 1:500

Plangrundlage
Katasterplan: LRA Konstanz Vermessung
Gemeinde Hilzingen vom 04.03.2020

Planfertigung
Radolfzell, den 10.03.2021

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am	07.07.2020	öffentliche Bekanntmachung am 06.08.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung	Beschluss am	07.07.2020	öffentliche Bekanntmachung am 06.08.2020
	durchgeführt vom	13.08.2020	bis einschließlich 13.08.2020
Öffentliche Auslegung	Beschluss am	20.10.2020	öffentliche Bekanntmachung am 29.10.2020
	durchgeführt vom	09.11.2020	bis einschließlich 14.12.2020
Erneute Öffentliche Auslegung	Beschluss am	23.03.2021	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt vom		bis einschließlich
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am		Satzungsbeschluss am

Ausfertigung der Satzung
Hilzingen, den

Holger Mayer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Neues Feuerwehrhaus“
Gemarkung Schlatt am Randen

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
mit dem besonderen Nutzungszweck „Feuerwehr“

2. Maß der baulichen Nutzung — § 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.2 max. Höhe der baulichen Anlagen

- maximale Gebäudehöhe (GH; oberster Punkt des Dachs, bzw. Attika): **§ 18 BauNVO**
  Die maximale Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt

3. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen, Carports, Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports sind nicht zulässig.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese

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

7.1 Schutz der Fledermaus-Population durch

- Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- Verwendung von Lampen mit einer möglichst niedrigen Masthöhe
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur

7.2 Externe Kompensationsmaßnahme
Der verbleibende Kompensationsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Hilzingen ausgeglichen.
Zuordnung aus der Maßnahme „ÖKM 52, Bachaufweitung und Anlage eines Storchennestes“, Gemarkung Hilzingen, Gewann Tiefe Lachen, Flurstück Nr. 15167
Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

8.1 Zur Entwässerung des unbelasteten anfallenden Niederschlagswassers der Dach-, Hofflächen und Zufahrten ist eine Versickerungsfläche gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan und Hinweise Nr.2 anzulegen und zu unterhalten.

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

9.1 Auf der Grünfläche – Streuobstwiese- wird die Anpflanzung von mindestens 17 Obsthochstämmen gemäß Pflanzliste Nr.1 festgesetzt.

9.2 In der Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr- sind 5 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 2 in Abhängigkeit von Platzierung des Gebäudes, der Zufahrt und der Lage der Stellplätze zu pflanzen.
Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

9.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste Nr.3 als Feldhecke zu bepflanzen.

9.3 Die im Bebauungsplan Fläche für die Wasserwirtschaft mit Gehölzen feuchter Standorte gemäß Pflanzliste Nr. 4 anzupflanzen und extensiv zu pflegen.

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird verwiesen.

10. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Martinshorn ist erst nach Einfahrt auf die Zollstraße zu aktivieren, soweit dies die jeweilige Einsatzsituaton zulässt.

Hilzingen, den 10.03.2021

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Die Einrichtung eines Notüberlaufs ist nicht erforderlich, überschüssiges Niederschlagswasser kann in die tiefer gelegene Wiesenfläche entweichen, ohne tiefer gelegene Gebäude zu beeinträchtigen.

Zusätzlich wird der Einbau einer Zisterne empfohlen, um den Wasserbedarf bei Übungszwecken zu unterstützen.

3. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (http://www.vogelglas.info/). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. 8: RöSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- gerippтes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 250/o)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 150/o)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materia lien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

4. Hinweise zum Hochwasserschutz

Es wird empfohlen, die Garagenzufahrt durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen, wie z. B. Dammbalken oder Ähnliches gegen Überflutung zu schützen.
(Beispiel: U-förmige Profile senkrecht an die Seitenwände der Einfahrt montiert, in die bei Überschwemmungsgefahr Dammbalken eingelegt werden können oder Vorhalten von Sandsäcken)

Gemeinde Hilzingen
Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Neues Feuerwehrhaus“
Gemarkung Schlatt am Randen

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Flachdach

Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen und Pflanzliste Nr.5 im Anhang

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen **§ 74 (1) 3 LBO**

2.1 Für neu anzulegende Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainpflaster.

2.2 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

2.3 Stützmauern sind in der Höhe von Stützmauern auf max. 1,20 m zu begrenzen.

3. Einfriedungen **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

4. Gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser **§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern

Das unverschmutzte Dachwasser der Gebäude ist über Mulden zu versickern.

Hilzingen, den 10.03.2021

HINWEISE

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Anhang Pflanzlisten

1. Obsthochstämme Streuobstwiese

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm

Äpfel:
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

2. Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr- standortgerechte heimische Laubbäume

Hauptsortiment
weitere geeignete Arten

Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde U
lmus glabra	Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung
Hauptsortiment

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix rubens	Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus subsp. Padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

3. Feldhecke

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(schwach giftig)
Corylus avellana	Haselnuss	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(stark giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster	(stark giftig)
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	Kornelkirsche	
Frangula alnus	Faulbaum	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(giftig)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	(giftig)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	(grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	(schwach giftig bis giftig)

4. Gehölze feuchter Standorte

Gebüsch feuchter Standorte (für Pflanzung an der Retentionsfläche)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen (stark giftig)
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig)

5. Dachbegrünung

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	Schafschwingel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	Vogelfuß-Segge
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	Thymian
Genista tinctoria	Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	Margerite
Alchemilla millefolium	Frauenmantel
Prunella vulgaris	Kleine Prunelle

Gemeinde Hilzingen
Begründung
zum Bebauungsplan
„Neues Feuerwehrhaus“
Gemarkung Schlatt am Randen

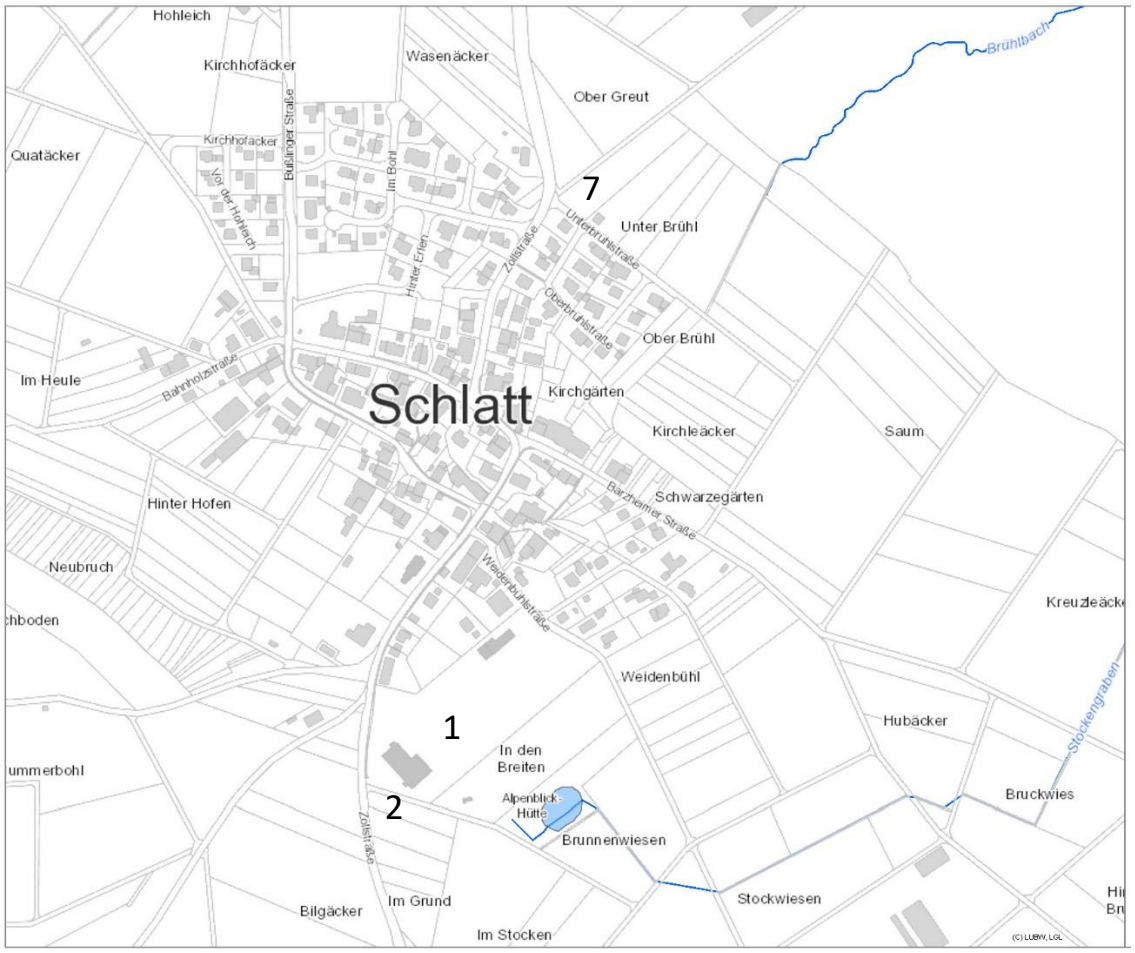
Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Das Feuerwehrhaus des Ortsteils Schlatt am Randen entspricht in Größe und Ausstattung nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Insbesondere durch die Anschaffung eines neuen Fahrzeugs ist dringend geboten ein neues Feuerwehrhaus zu bauen.

Es wurde durch die Gemeinde eine Standortsuche mit Machbarkeitsstudie und Bewertungsmatrix erstellt. Aus dieser Untersuchung resultiert ein Standort (Nr. 7) im Nordwesten des Ortsteils auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück. Da das Grundstück im bisher nicht überplanten Außenbereich liegt, müssen die planungsrechtlichen Grundlagen mit einem Bebauungsplan für die Bebauung geschaffen werden.



Bewertungsmatrix

Ortschaftsrat Schlatt a.R

Bewertung

Feuerwehrgerätehaus

1. Feuerwehrspezifische Kriterien	Flst.Nr.1881 1	Flst.Nr.1900 2	Flst.Nr.1744 7
Anfahrtzeiten zum Einsatz (gesetzlich Vorgaben/Abteilungs Bedarfsplan	1	1	1
Anfahrtzeiten der FFW Mietglieder vom Wohn- oder Arbeitsort	0	0	0
Anbindung an Straßen	1	1	0
Verkehrsbehinderung im Umfeld (parken im Einsatz oder bei Proben)	-1	-1	1
Verkehrsbehinderung durch Veranstaltungen	-1	-1	1
Einsatzort Binningen	-1	-1	1
2.Städtebaulichen Kriterien			
Lärmschutz für angrenzende Wohngebiete	0	0	0
Zeit für Herstellung der Baureife(Abris/Erschliesung etc. notwendig)	1	-1	-1
3. Planungsrelevante Kriterien			
Grundstückgröße ausreichend	1	1	1
Grundstückszuschnitt passend	1	1	1
Kosten für Gestaltung (Mehraufwand innerorts)	0	0	0
Grundstück eben oder Auffüllung etc. notwendig	0	-1	0
Naturrisiken (Hochwasser etc.)	1	1	1
Altlasten zuerwarten /Sanierung notwendig	0	0	0
4. Erschließung	1	1	1
5. Umweltkiterien			
Zersiedlung der Landschaft	0	0	0
Eingriff in Schutzgut (Boden,Planzen,Tiere)	1	-1	-1
Ausfall von Verkauserlösen	0	0	0
6. Finanzierungskriterien			
Grundstückerwerb	1	-1	-1
7. Sonstige Kriterien			
Integriert in das Dorfgeschehen	1	1	1
Konflikte mit vorhandenen Vereinsnutzung	-1	-1	1
	6	-1	7

Mehrkosten ,B,Plan / Flächennutzungsplan usw.

1. Flst.Nr.1881	**0€**
2. Flst.Nr.1900/1901	**ca.90000€**
3. Flst.Nr.1744	**ca.60000€**

Der Ausrückebereich 3 Schlatt – Binnigen ist eine Abteilung der Gesamtfeuerwehr Hilzingen. Die Abteilung hat in Schlatt 23 – 25 Mitglieder. Im Feuerwehrhaus steht ein Fahrzeug TSF-W (Tragkraftspritzenfahrzeug mit 750 l Wassertank) Erfahrungsgemäß gibt es etwa 2 Einsätze pro Jahr.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

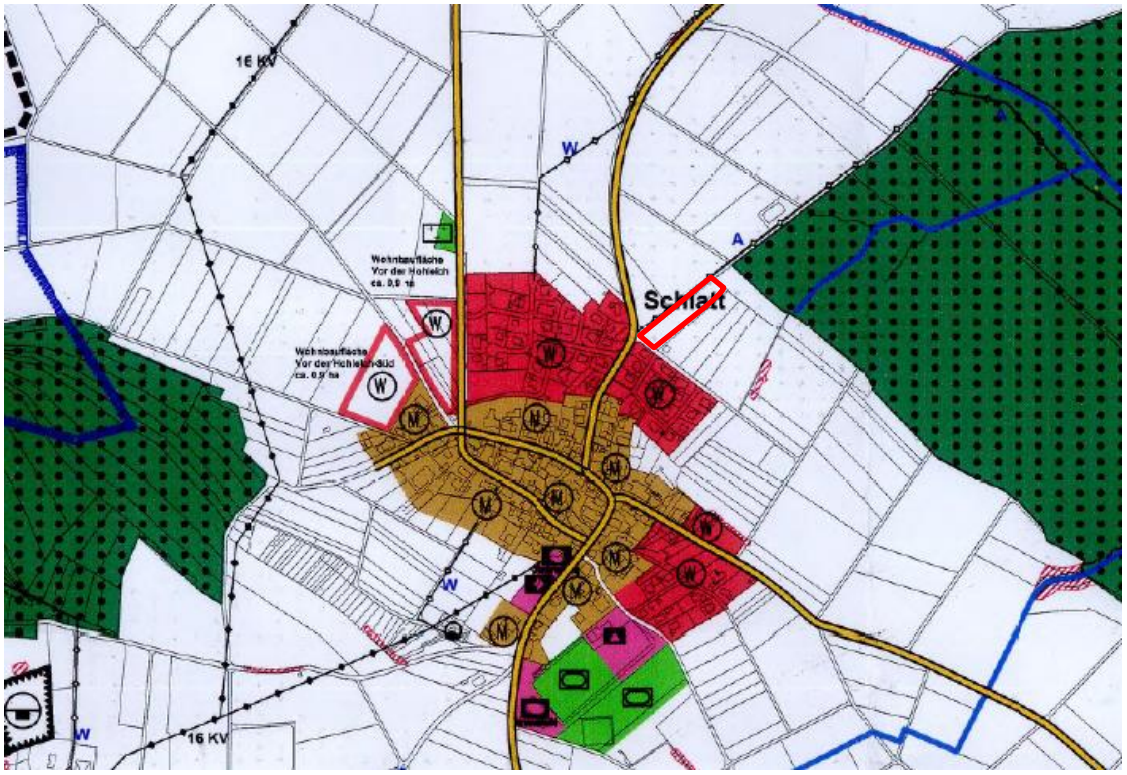
Das zu überplanende Grundstück liegt an der Zollstraße bzw. der Unterbrühlstraße. und ist somit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nördlich grenzt ein Wirtschaftsweg an.

Das Gelände fällt stark in Richtung Nordosten. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich eine Feldscheune. Im Nordosten liegt ca. 160 m entfernt der Riedheimer Wald.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1744 mit insgesamt einer Fläche von ca. 3.830 qm. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, 2006 in Kraft getreten, ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



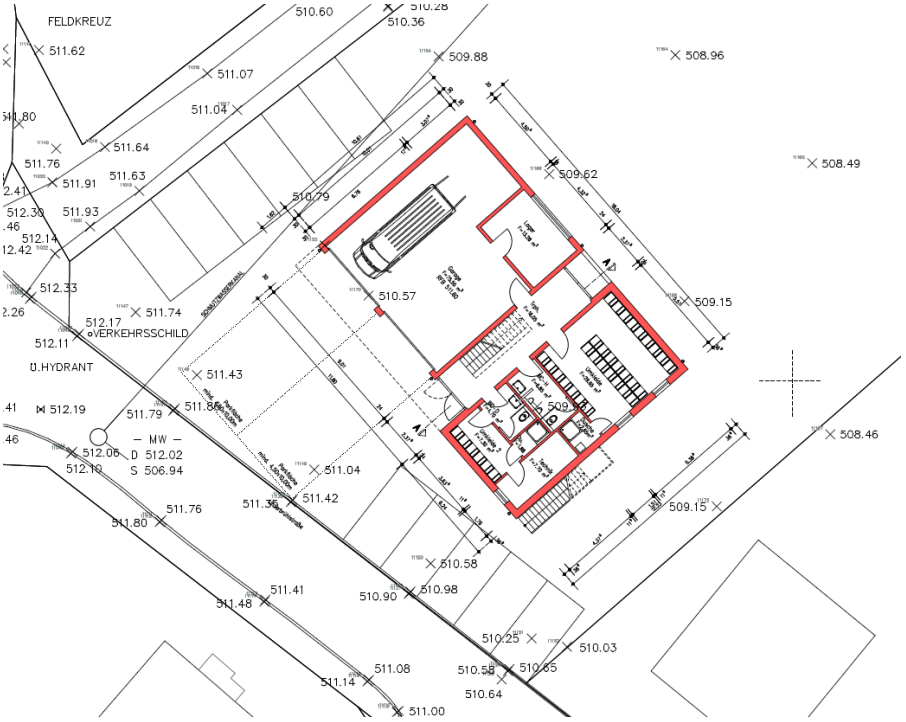
Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, Ausschnitt Schlatt am Randen

Der Flächennutzungsplan für das Grundstück Nr. 1744 muss parallel geändert werden. (7. Änderung des Flächennutzungsplans)

4. Geplantes Feuerwehrhaus / Machbarkeitsstudie

Es ist geplant ein zweigeschossiges Feuerwehrhaus zu bauen. Im Erdgeschoss sollen sich Garagen für die Feuerwehrfahrzeuge, Lager, Technik-, Umkleide- und Sanitärräume befinden. Im Obergeschoss sind der Schulungsraum, das Büro des Kommandanten und weitere Lagerfläche geplant.

Das Gebäude hat die Grundmaße von ca. 18m x 12,20m und eine Grundfläche von etwa 220 qm. Die notwendigen Stellplätze werden entsprechend der Platzierung und Erschließung des Gebäudes angeordnet.



Das Gelände fällt vom Wirtschaftsweg bzw. der Zollstraße im Nordwesten nach Südosten um mehrere Meter. Die Zufahrt soll deshalb über den Wirtschaftsweg und von da aus auf die Zollstraße (K 6142) erfolgen.

Aufgrund der Minimierung der Lärmbelastung durch ausrückende Feuerwehrfahrzeuge ist die Zufahrt nach Norden zuerst über den Wirtschaftsweg und erst dann auf die Zollstraße zu wählen. Das Martinshorn darf aus dem gleichen Grund erst auf der Zollstraße eingeschaltet werden.

Diese Lage der Zufahrt dient auch der der Verkehrssicherheit, Einsatzfahrzeuge mit hoher Geschwindigkeit dürfen nicht direkt auf die Kreisstraße zufahren.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teil des Grundstücks für das neue Feuerwehrhaus und die notwendige umgebende Fläche wird als „Fläche für den Gemeinbedarf mit dem besonderen Nutzungszweck für Feuerwehr“ vorgesehen. Die restliche Fläche des Grundstücks wird als Grünfläche – Streuobstwiese- festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 und der maximalen Höhe der Gebäude festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert, die fast die ganze Gemeinbedarfsfläche umgibt, um somit die nötige Flexibilität für die Platzierung des neuen Gebäudes zu gewährleisten.

Es wurde die offene Bauweise gewählt, in der Gebäude mit maximal 50m Länge und seitlichem Grenzabstand möglich sind, da das Gebäude deutlich kürzer ist und Grenzabstände aufgrund der ausreichenden Größe des Grundstücks möglich sind.

5.3 Garagen, Carports, Stellplätze

Die Stellplätze der Feuerwehrfahrzeuge sind innerhalb des Gebäudes, somit sind Garagen und Carports nicht notwendig. Offene Stellplätze für die Feuerwehrleute sind aufgrund der Flexibilität auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

5.4 Öffentliche Grünfläche – Streuobstwiese und Feldhecke

Die Fläche des Grundstücks, die nicht als Fläche für das neue Feuerwehrhaus benötigt wird, wird als Streuobstwiese festgesetzt. Das Flurstück liegt mit seinem nördlichen Teil im Suchraum des Biotopverbunds für mittlere Standorte, des Landes Baden-Württemberg. Ziel ist, dieser zu entsprechen und die Vernetzungsfunkton durch die Anpflanzung einer Streu-obstwiese zu stärken. Die Gemeinbedarfsfläche mit dem Feuerwehrhaus soll zur freien Landschaft eingegrünt werden, auf einer Fläche von 150 m² ist eine Feldhecke zu entwickeln.

Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und trägt in Ergänzung zur Streuobstwiese zur Biotopvernetzung bei.

5.5 Anpflanzungen von Gehölzen

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft und zur Verbesserung der Biotopvernetzung mittlerer Standorte wird eine öffentliche Grünfläche als Streuobstwiese mit Obsthochstämmen festgesetzt, sowie eine Feldhecke und ein Gebüsch feuchter Standorte innerhalb der Retentionsfläche.

Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen und entsprechende Hinweise sorgen im Plangebiet für die Behebung der nachteiligen Eingriffsfolgen; diese sind Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern, Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen (Vogelschutz) und Schutz der Fledermaus-Population

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch die externe Maßnahme „ÖKM 52, Bachaufweitung und Anlage eines Storchennestes“, Gemarkung Hilzingen, Gewann Tiefe Lachen, Flurstück Nr. 15167 aus dem Ökokonto der Gemeinde Hilzingen ausgeglichen.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt. Die dadurch resultierenden Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Fledermaus-Population sind die Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung, Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung, Verwendung von Lampen mit einer möglichst niedrigen Masthöhe, Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß, Wahl einer niedrigen Farbtemperatur. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen, die Maßnahmen sind darin detailliert beschrieben.

5.7 Schalltechnische Untersuchung

Ergänzend zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich Lärmemissionen erstellt. Diese ergab, dass an den schutzwürdigen Immissionspositionen im Einflussbereich der Planungsmaßnahme die anzuwendenden Immissionsrichtwerte nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm, durch die anlagenbezogenen Beurteilungspegel für den Übungsbetrieb eingehalten und unterschritten werden.
Ebenfalls kann der Nachweis geführt werden, dass bei den Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für sogenannte seltene Ereignisse die einwirkenden Geräuschimmissionen eingehalten und deutlich unterschritten werden. Bei Einsätzen im Nachtzeitraum kommt es an einer Immissionsposition zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Es wird davon ausgegangen, dass die Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr, insbesondere unter Berücksichtigung der Anzahl der nächtlichen Einsätze, als sogenannten Notsituation nach TA Lärm zu werten ist. Demnach können die Imissionsrichtwerte in Notsituationen überschritten werden.
Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Es wird empfohlen, das Martinshorn erst nach Einfahrt auf die Zollstraße zu aktivieren, soweit dies die jeweilige Einsatzsituation zulässt.
Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Mit diesen werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des neuen Gebäudes und der umgebenden Flächen ergänzt. Die Örtlichen Bauvorschriften dienen zusätzlich einer möglichst ökologischen Bebauung.
Flachdächer ermöglichen zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und können zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen. Es wird deshalb die extensive Begrünung der Flachdächer vorgeschrieben.

Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen, wird der Einbau von offenporigem wasserdurchlässigen Belägen zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.
Stützmauern werden auf max. 1,20 m begrenzt, Geländeveränderungen auf das absolut notwendige Maß. Diese Festsetzungen dienen ebenfalls dem schonenden Umgang mit Boden und der Einbindung in die Landschaft.
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund sind Sockelmauern nicht zugelassen.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Zollstraße K 6142 über den Feldweg Flst. 1961. Die Wasserversorgung und die Entwässerung kann durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Durch das Grundstück verläuft an der Unterbühlstraße eine Wasserleitung mit einem Hydranten, die ggf. verlegt werden muss.

8. Hochwasserschutz

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter 6. Hinweise zum Hochwasserschutz aufgenommen sind. Da es sich beim Ausrückebereich 3 Schlatt – Binnigen der Gesamtfeuerwehr Hilzingen eine katastrophenschützende Institution handelt, ist davon auszugehen, dass angemessene Schutzvorkehrungen getroffen werden.

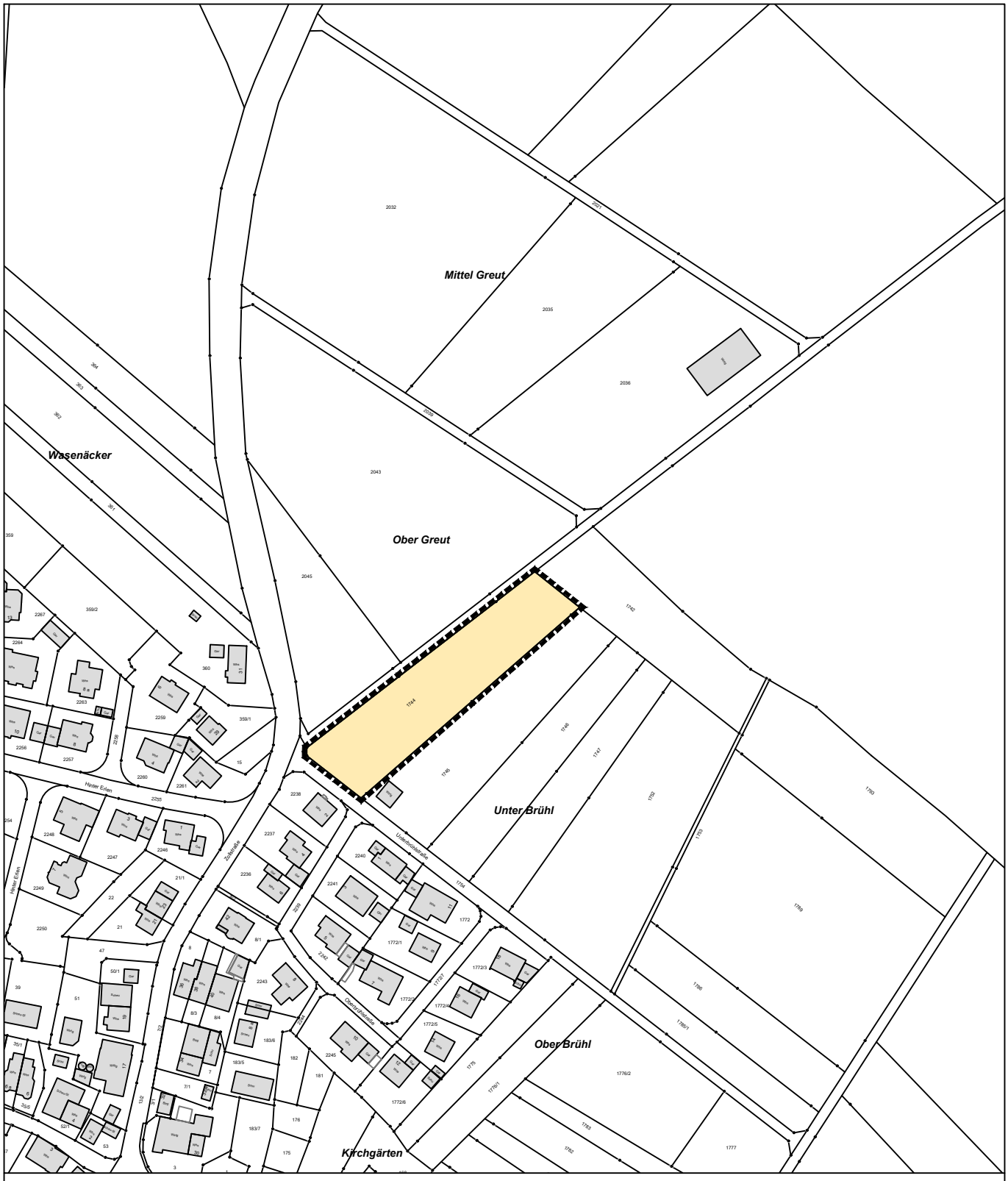
Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hinge-wiesen.

9. Grünordnung

Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigefügt. Er wurde vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, erarbeitet.

Hilzingen, den 10.03.2020

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



Geltungsbereich Bebauungsplan
"Neues Feuerwehrhaus"

M 1:2.500 Gemarkung Schlatt am Randen

Planfertigung

Radolfzell, den 10.03.2021

Katasterauszug Gemeinde Hilzingen
vom 04.03.2020

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de