GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB

SCHWÄRZENGARTEN II

GEMARKUNG WEITERDINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
D.	HINWEISE	12

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) m.W.v. 13.05.2020.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S.651) m.W.v. 31.07.2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 17.05.2019

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 mit Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

2. GELTUNGSBEREICH
§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.
(Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3009 Teil, 3010, 3011, 3012 Teil, 4620 und 4621

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.

1.3. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig

Hinweis:
Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen im Gebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 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

Hinweis: Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse
§ 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt mit:

max. 2 Vollgeschossen.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren

Abweichungen der endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach oben sind zulässig, wobei sich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen.

Abweichungen der endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach unten sind ebenfalls zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte Rohfußbodenhöhe (RFB) beziehen.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.6. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5 bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 6,25 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2+WA3	bis zu 7,00 m

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2+3 bezieht sich bei Flachdachgebäuden die Wandhöhe auf die Oberkante der Brüstung im Attikageschoss.

2.7. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5:

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=25 ° 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 5° Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (FHS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 8,40 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2:	bis zu 9,75 m

Für Pultdächer mit (FHP):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 7,50 m

Für Flachdächer mit (FHFD):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2+ WA3:	bis zu 9,00 m

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

Bei Flachdachgebäude dürfen aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung die Flachdachfirsthöhe (FHFD) um max. 50 cm überschreiten.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 5° wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 BauNVO

im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2

Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Einzelhäuser zulässig sind.

im Allgemeinen Wohngebiet WA3:

Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Reihenhäuser zulässig sind mit Vorgabe, das die beiden mittleren Gebäudebeidseitig und die seitlichen Gebäude einseitig an die Grenze angebaut werden müssen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, sind in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder in Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlagen.

Hinweis: Die Regelungen zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

5.2. PKW-Garagen, Carports und Stellplätze

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

Allgemeines Wohngebiet WA1+WA2_
PKW-Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA3
PKW-Garagen sind in das Gebäude zu integrieren. Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemein:
Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA) können auch ohne Stauraum ausgeführt werden. Sie müssen jedoch gemäß den Örtlichen Bauvorschriften einen Mindestabstand zur Straße einhalten. Sofern diese mit seitlichen Wänden ausgestattet werden sind sie wie Garagen zu behandeln.

Hinweise:
Eine Befreiung von der Stauraumverpflichtung durch Einbau von elektrischen Torantrieben kann nicht erteilt werden, da damit beim Rückwärtsausfahren trotzdem keine ausreichende Sicht in den Verkehrsraum gewährleistet werden kann.

Stützmauern und Einfriedungen dürfen die Sicht beim Ausfahren in den Öffentlichen Raum nicht einschränken (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften darf der Stauraum zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

6. EIN- / AUSFHARTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Angrenzende Feldwege und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straßen dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, angepasst werden.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Stromversorgung sind Versorgungsflächen für die Trafostation / Verteilung ausgewiesen. Da das bestehende Gebäude möglicherweise nicht genehmigungsfrei ist, wurde eine entsprechende Grundstücksfläche ausgewiesen, die zur Einhaltung der Grundflächenzahl notwendig ist.

Sofern entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden ist muss eine Aufstellfläche auf einem privaten Grundstück für die Bereitstellung der Müllgefäße am Abholtag ausgewiesen werden.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind bei der Außenanlagenplanung und bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

9. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für die Errichtung von Ladesäulen für E-Autos, Automaten für Car-Sharing, wahlweise Stellplätze für stationsunabhängige Free-floating-Angebote oder Fahrradständer für E-Bikes oder ähnliches wurden eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen auf der die notwendigen baulichen Anlagen und Stellplätze zulässig sind.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Wertstoffcontainern zulässig. Der Eintrag dieser erweiterten Zweckbestimmung erfolgt mit dem Zeichen Abfall gem. Ziffer 7 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90).

10. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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.

Hinweis: Die Leitungsrechte werden im Rahmen der Grundstücksbildung bereits durch die Gemeinde in das Grundbuch eingetragen.

Bereiche mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

11. VORGEZOGENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (CEF-MASSNAHMEN)

§ 44 Abs. 5 BNatSchG

CEF - Vorgezogene Ausgleichmaßnahme

Vor Baubeginn müssen die als Leitlinie und Trittsteinfunktion für Fledermäuse vorgesehenen Bäume PFG 4 im Bereich der Grünfläche G1 gepflanzt werden. Der Sachbereich Naturschutz im Landratsamt Konstanz wird zur ökologische Baubegleitung über den jeweiligen Sachstand der Maßnahmen informiert.

Hinweis: Der Walnussbaum auf Flst. Nr. 4569 ist Bestandteil der Leitstruktur entlang des ursprünglichen Ortsrands. Auf dessen Erhalt muss seitens der Gemeinde hingewirkt und der Eigentümer über den Status als wichtiger Bestandteil für den Artenschutzes nach § 44 BNatSchG informiert werden.

12. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN NACH § 44 ABS. 1 BNATSCHG

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Schutz der Fledermaus-Population:

Da der Erhalt der Bäume auf Flst. Nr. 4569 zwar auf Basis von § 44 BNatSchG zum Erhalt des Lebensraums der Fledermäuse zwingend notwendig ist, aber nicht im Rahmen des Bebauungsplans vorgeschrieben werden kann, sind die Bäume PFG 4 mit Standortfestsetzung auf den Grundstücken 30 +31 zu pflanzen.

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

13.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 1. Ordnung entsprechend Planeintrag. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

13.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 2. Ordnung wahlweise von Obsthochstämme..

13.3. Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

13.4. Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 2. Als Trittsteinfunktion für Fledermäuse. Die mit Standort festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken können auf das Flächenpflanzgebot (PFG 5) angerechnet werden.

Diese CEF-Maßnahme ist gem. Ziff. 11 vor Baubeginn umzusetzen.

13.5. Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. 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 Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Es 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.

13.6. Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Im Bereich der mit Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV90) umgrenzten Fläche sind drei Gehölzen, in gemischter Anordnung anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

13.7. Pflanzgebot 7 (PFG 7)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben sind hiervon ausgeschlossen.

13.8. Pflanzgebot 8 (PFG 8)
Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung der Ausprägung Fettwiese, in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen (Dauco-Arrhenateretum) anzusäen. Eine extensive Pflege ohne Einsatz von Spritzmitteln soll Insekten Vögeln und Kleinsäugern Lebensbereiche Lebensgrundlage bieten. Die Wiese ist zweimalig zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zielführend.

13.9. Pflanzgebot 9 (PFG 9)
Die Retentionsmulde ist mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung der Ausprägung Feuchtwiese (Angelico-Cirsietum) anzusäen. Für Sohle und untere Böschungsflächen ist die Ausprägung Feuchter Saum (Filipendulion ulmariae) zu verwenden. Eine extensive Pflege ohne Einsatz von Spritzmitteln soll Insekten Vögeln und Kleinsäugern Lebensbereiche Lebensgrundlage bieten. Die Mulde kann in den ersten Jahren zweimalig gemäht werden, danach ist sie einmal zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zielführend.

13.10. Hinweis zur Gartengestaltung
Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetztes BW zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

13.11. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.

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

14. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN
§ 31 BauGB

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

15. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE
§ 9 Abs. 6 BauGB

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig 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 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. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

Detaillierte Angaben zu den nachfolgenden Maßnahmen sind dem Umweltbeitrag des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer zu entnehmen.

Schutz der Fledermaus-Population:
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz der Fledermauspopulation sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatschG zu berücksichtigen

Außenbeleuchtung soll nur wo unbedingt nötig installiert werden.
- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. Während der Bauzeit
- Einsatz von ausschließlich insektenfreundlichen Leuchten (Strahlung im kurzwelligen / UV-Bereich, (Natriumdampflampen, warmweiße LEDLeuchten, Amberleuchten
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- Lichtpunkt der Leuchte vollständig innerhalb des Leuchtenkörpers,
- Abstrahlung nach oben und seitlich muss ausgeschlossen werden
- Abstrahlung nur nach unten (Planflächenstrahler)
- Mastenhöhe der Leuchte so niedrig wie möglich
- Leuchtenkörper im Kronenbereich von Bäumen sind unbedingt dauerhaft zu vermeiden
- Fußwegebeleuchtung auf privaten Grundstücken nur mit Pollerleuchten
- Gartenbeleuchtungen zur Dekoration sind nicht zulässig
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen,
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden

Schutz der Insekten:
21 NatSchG BW

Entsprechend § 21 NatSchG BW sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Bauzeitbeschränkung (Brutvögel und Fledermäuse)
§ 39 BNatSchG

- Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Bäumen) analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 30. September und 1. März
- Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen

Schutz der Vögel
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach (www.vogelglas.info)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Schwärzengarten II“ wird hingewiesen.

3. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

4. OBERFLÄCHENWASSER / SCHICHTWASSER

Durch die Hanglage können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern. Die freie Ableitung von unterirdischen Schichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Insbesondere aufgrund des Hangs und möglicher wasserführender Schichten ist besonderes Augenmerk auf die Böschungsausbildung und gegebenenfalls die Wasserhaltung von Baugruben zu legen.

5. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

Hilzingen, 08.06.2021

Bürgermeister: Planer:

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

E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. GROSSWÜCHSIGE GEHÖLZE ERSTER ORDNUNG

Hauptsortiment	
Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten	
Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. 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

3. 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:	
Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen
Sam — Schwarze Schüttler
Magda — Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger — Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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

Walnuss

4. 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
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn
Grataegus monogyna / Eingriffleger Weißdorn
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica / Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa / Wein-Rose
Rosa vosagiaca / Blaugrüne Rose
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata / Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus / Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. FASSADENBEGRÜNUNG

Selbstklimmer:
Hedera helix / Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris / Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ / Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ / Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:
Aristolochia macrophylla / Pfeifenwinde
Campsis radicans / Trompetenwinde
Clematis alpina / Alpen-Waldrebe
Clematis montana / Bergrebe

Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. 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