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

Beschluss zur 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:

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.3 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

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.

Hilzingen, den 05.10.2020

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:

- gerippptes, 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 Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen