

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KINDERTAGESSTÄTTE UNTERE ROSNE“

BEGRÜNDUNG



Stand: 10.02.2022

Inhalt

Begründung zum Bebauungsplan	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
2 Verfahrensart.....	5
3 Geltungsbereich.....	5
4 Benachbarte Nutzungen.....	6
5 Übergeordnete Planungen	6
5.1 Regionalplanung Verband Region Stuttgart.....	6
5.2 Flächennutzungsplan.....	7
6 Schutzgebiete.....	7
7 Artenschutz	7
8 Altlasten.....	8
9 Kampfmittel	8
10 Boden.....	8
11 Hochwasserschutz	9
12 Umweltbericht	9
13 Ausgleich des Eingriffs	9
14 Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch.....	10
15 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
15.1 Fläche für den Gemeinbedarf.....	11
15.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
15.2.1 Grundflächenzahl	12
15.2.2 Höhe baulicher Anlagen	12
15.2.3 Zahl der Vollgeschosse	12
15.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
15.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	13

15.4.1	Nebenanlagen	13
15.4.2	Stellplätze, Carports und Garagen.....	13
15.5	Verkehrsflächen.....	14
15.6	Versorgungsleitungen	14
15.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	14
15.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
15.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
16	Flächenbilanz	15
	Begründung zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften	16
1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
1.1.1	Dachform.....	16
1.1.2	Dachaufbauten.....	16
1.1.3	Werbeanlagen	16
1.1.4	Einfriedungen	17
1.1.5	Stützmauern.....	17
1.2	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ...	17
1.2.1	Unbebaute Flächen	17
1.2.2	Wege, Stellplatzflächen und Stellplatzzufahrten	17
1.2.3	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	17
1.2.4	Müllbehälterabstellplätze	18
1.3	Beschränkung von Außenantennen	18
1.4	Freileitungen	18
	Anlagen	19
	Artenschutzrechtliche Prüfung	
	Umweltbericht	19

Begründung zum Bebauungsplan

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Hildrizhausen beabsichtigt, eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen für den künftigen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde zu errichten. Der Bedarf resultiert aus der aktuellen Bedarfsanalyse der Gemeinde Hildrizhausen, nach der aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung und vorliegender Anfragen ein Defizit von circa 35 Plätzen festgestellt wurde, welches nicht in den vorhandenen Kindertagesbetreuungseinrichtungen der Gemeinde Hildrizhausen mit insgesamt 140 Plätzen in 8 Gruppen gedeckt werden kann. Die Errichtung der fünfgruppigen Kindertagesstätte ist zur Sicherung des Betreuungsangebots der Gemeinde Hildrizhausen erforderlich, da eine bestehende dreigruppige Kindertagesstätte aufgrund der alten Bausubstanz mittelfristig aufgegeben werden soll. Die Gemeinde verfügt über keine geeigneten innenliegenden Standorte. Eine Erweiterung vorhandener Standorte war ebenfalls nicht möglich. Für den Neubau wird daher ein direkt an die Ortslage angrenzendes Grundstück nördlich der Schönbuchschule in Anspruch genommen, dessen Eigentümer zum Verkauf bereit ist. Eine im Dezember 2019 zur Klärung der Frage der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gestellte Bauvoranfrage hat ergeben, dass der ausgewählte Standort für den Neubau der Kindertagesstätte seitens der Fachbehörden als geeignet angesehen wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden. Die für die Bebauungsplanaufstellung erforderlichen Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen-Altdorf-Hildrizhausen sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist bereits eingeleitet.

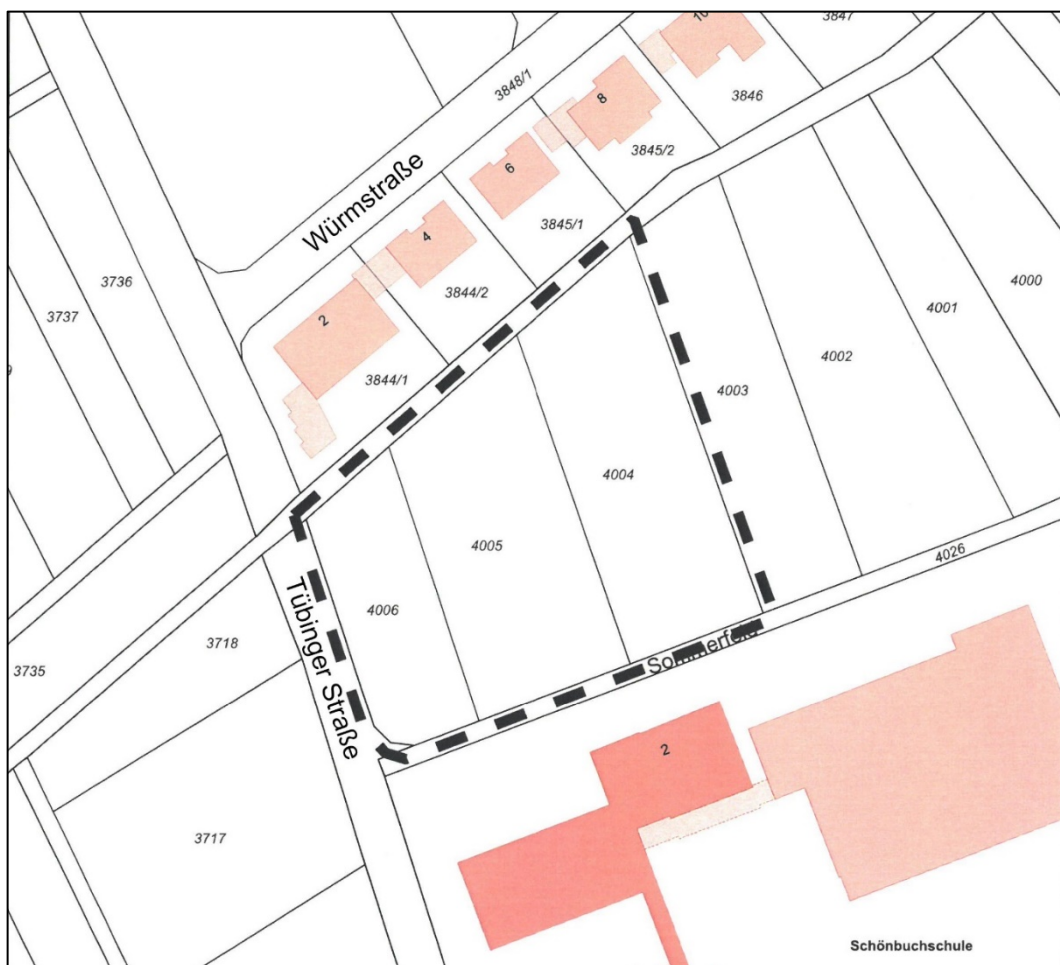
2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren gemäß §§ 2 ff BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4004, 4005 und 4006 im Gewann „Untere Rosne“ östlich der Tübinger Straße und südlich der Würm.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden maßstabslosen Abbildung vom 17. September 2020 zu entnehmen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (maßstabslose Abbildung)

4 Benachbarte Nutzungen

Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand zwischen einem Wohngebiet in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise und der Schönbuchschule. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ an, östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplanung Verband Region Stuttgart

Der Regionalplan 2009 wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12. November 2010 rechtsverbindlich.

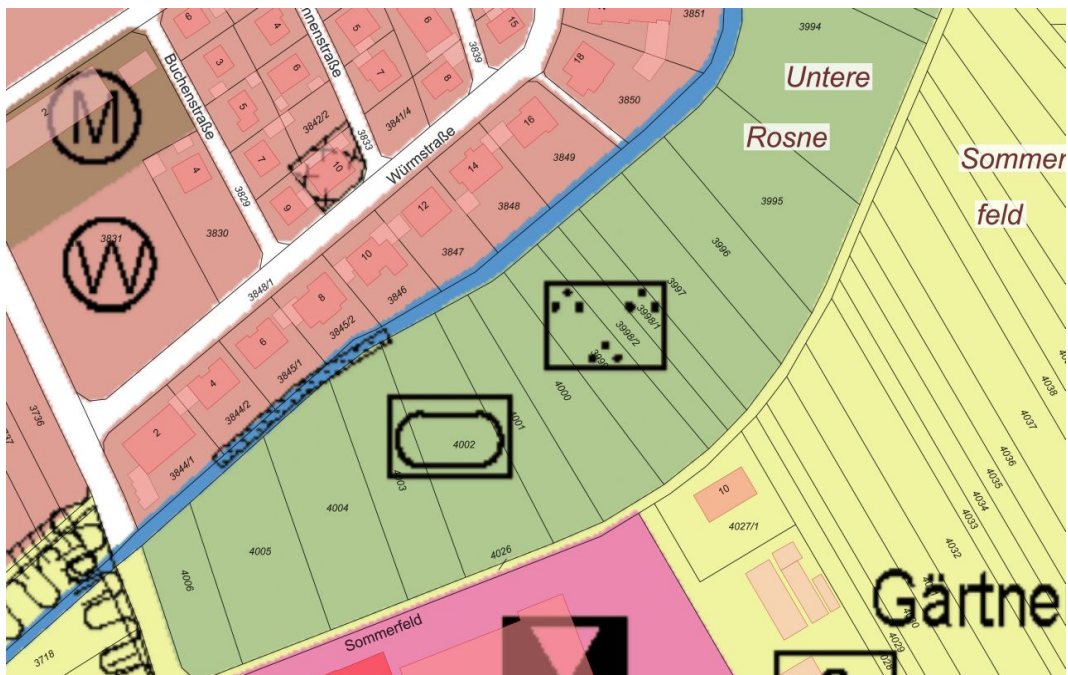
In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich „Untere Rosne“ zwischen den Siedlungsflächen des Ortskerns und der südlich gelegenen Schönbuchschule als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan (maßstabslose Abbildung)

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen-Alt-dorf-Hildrizhausen stellt für den Planbereich Untere Rosne Grünflächen und Spiel- und Sportflächen dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächen-nutzungsplan ist daher nicht möglich. Der Flächennutzungsplan muss für diesen Teilbereich geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Pa-rallelverfahren durchgeführt werden. Das Änderungsverfahren des Flächennut-zungsplans ist bereits eingeleitet.



Flächennutzungsplan Holzgerlingen-Alt-dorf-Hildrizhausen (maßstabslose Abbildung)

6 Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.081) sowie das Wasserschutzgebiet „Betteltal - Hildrizhausen“ (Zone III und IIIA) an.

7 Artenschutz

Der Untersuchungsumfang der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dipl.-Biol. Dieter Veile, September 2021) zum Bebauungsplan wurde anhand der vor-gefundenen Strukturen und deren Habitatpotential festgelegt. Dazu wurden die

Vorkommen von Vögeln sowie von europarechtlich und national streng geschützten Reptilien und Schmetterlingen untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung wurden durch den Gutachter wie folgt zusammengefasst:

Vögel

Im insgesamt strukturarmen Untersuchungsgebiet wurden sieben Brutvogelarten nachgewiesen, die mit jeweils einem Brutpaar vertreten waren. Sämtliche Brutvorkommen der insgesamt störungsunempfindlichen Arten lagen außerhalb des Plangebiets. Durch das Vorhaben werden keine Nester in ihrer Funktion beeinträchtigt, Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht erfüllt.

Reptilien, Schmetterlinge

Die Suche nach Vertretern dieser Artengruppen zwischen April und August verlief negativ. Somit werden bezüglich dieser Artengruppen keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. (SaP, S. 23)

8 Altlasten

Derzeit ist kein Altlastenverdacht bekannt.

9 Kampfmittel

Derzeit ist kein Kampfmittelverdacht bekannt.

10 Boden

Im Planungsbereich stehen die Aueböden der Würm an. Laut Bodenkarte BK 50 des LGRB ist mit Böden zu rechnen, die durch hoch anstehendes Grundwasser geprägt sind (Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemmmassen über toniger Lage). Die Böden neigen daher wahrscheinlich zeitweilig zu Vernässung, gegebenenfalls bis in die obere Bodenzone. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen ist mittel bis hoch. Insgesamt kommt den Aueböden als Retentionsraum eine hohe Wertigkeit für den Naturaushalt zu.

Im Vorfeld einer weiteren Planung sind die Böden gemäß Stellungnahme des Landratsamts Böblingen zur Bauvoranfrage daher in den oberen zwei Metern bezüglich ihres Wasserhaushalts und ihres Wasseraufnahmevermögens, auch in Hinblick auf die geplante Nutzung als Spielfläche, von einem in Bodenschutz/Bodenkund erfahrenen Gutachter entsprechend bodenkundlicher Kartieranleitung zu beurteilen. Dabei ist auch die Mächtigkeit und Qualität des humosen Oberbodens aufzunehmen. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit ist die Durchführung von Doppelring-Infiltrationsversuchen besonders geeignet.

Baugrunduntersuchung

Zum Entwurfsstand liegt bereits der Untersuchungsbericht Nr. 210505 vom 20. Juli 2021 zum Bauvorhaben Kindergarten „Untere Rosne“ vor, welches Aufschluss über den Baugrund und Hinweise für die konkrete Bauvorhabenplanung enthält.

11 Hochwasserschutz

Die Flurstücke 4004, 4005 und 4006 bzw. das projektierte Baufenster befinden sich überwiegend im Hochwasserrisikogebiet der Würm (HQextrem). Diese extreme Hochwasserfläche ist in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen. Bei einem extremen Hochwasser werden die Flächen rechnerisch bis zu 30 cm überströmt (WSP 483,6 m). Bei der Bauplanung ist gegebenenfalls eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

12 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan liegt der Umweltbericht (Büro LarS vom 22. Februar 2022) vor, welcher der Begründung als Anlage beigefügt wird. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und sieht Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor.

13 Ausgleich des Eingriffs

Im Bebauungsplan sind die im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs festgesetzt. Es

verbleibt ein Defizit von 63.919 Ökopunkten, welches nicht innerhalb des Planbereichs kompensierbar ist. Der Ausgleich in Höhe von 63.919 Ökopunkten ist im Rahmen der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hildrizhausen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Böblingen, Untere Naturschutzbehörde am 10.02.2022 vertraglich fixiert worden.

14 Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Hildrizhausen hat am 29. September 2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Untere Rosne“ gemäß § 2 Absatz 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Am 22. Dezember 2020 wurden die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Kindertagesstätte Untere Rosne“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 18. Januar 2021 bis 15. Februar 2021 jeweils einschließlich statt. Im Rahmen dieser Verfahren wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben vorgetragen. Das Ziel, Planungs- und Baurecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte am südlichen Ortsrand neben der Schönbuchschule und für die Errichtung von ergänzenden öffentlichen Parkplätzen zu schaffen, wurde begrüßt und befürwortet. Zu berücksichtigende Anregungen wurden ausschließlich seitens des Landratsamts Böblingen vorgetragen und bezogen sich im Wesentlichen auf die Lage des Standorts in einem hochwassergefährdeten Bereich, die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange und den hierfür erforderlichen Ausgleich, den Bodenschutz, den Grundwasserschutz und den Gewässerschutz. Zu den wesentlichen Hinweisen, Anregungen und Empfehlungen fanden vor Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans klärende Abstimmungen zu dem Bauvorhaben mit dem Landratsamt statt. Insbesondere betrafen diese die hochwasserangepasste und den Boden schonende Bauweise sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie des Gewässerrandstreifens.

Parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden erforderliche Fachgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baugrundgutachten) eingeholt und der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet.

Die im Dezember 2021 vorgelegten Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2021 berücksichtigten die Fachgutachten, den Umweltbericht und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren bzw. der Behördenbeteiligung. Seitens der Öffentlichkeit waren keine Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeinderat billigte daher am 14. Dezember 2021 in öffentlicher Sitzung das Abwägungsergebnis und die Entwürfe der Satzungen und beschloss die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB. Die Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 27.12.2021 bis 31.01.2022 je einschließlich.

Es wurden insgesamt 6 Stellungnahmen seitens der Behörden vorgelegt. Seitens der Öffentlichkeit sind erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Zu berücksichtigen war im Wesentlichen die Empfehlung des Landratsamts zum Bodenschutz zur Berücksichtigung eines Abschlags zumindest für den Teil der Grünfläche (Flächen für Rasenmulden, Sandflächen mit Sickermulde und Überschüttungen für Spielhügel, Abgrabung für Sohlrampe) außerhalb des Gewässerandstreifens im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Seitens des Regierungspräsidiums wurde lediglich eine ergänzende Darlegung zur Standortwahl in der Begründung empfohlen. Andere Anregungen, Hinweise und Empfehlungen waren bereits im Rahmen des bisherigen Verfahrens berücksichtigt oder sind erst im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten und damit nicht bebauungsplanrelevant. Die Berücksichtigung der Empfehlungen ist im Rahmen der Endbearbeitung des Umweltberichts und in der Begründung erfolgt.

15 Planungsrechtliche Festsetzungen

15.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist dem Ziel der Planung entsprechend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

15.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und
- die Zahl der Vollgeschosse (Z).

Die Nutzungsmaße gelten jeweils als Höchstgrenze.

15.2.1 Grundflächenzahl **(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4 (= ca. 1.700 m² überbaubare Grundstücksfläche). Eine zusätzliche Versiegelung durch Wege, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sonstige Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten ist gemäß Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,6 (= ca. 2.570 m² insgesamt versiegelbare Grundfläche) möglich. 40 % des Nettobaulands bleiben als unveriegelte, zu begrünende Grundstücksflächen erhalten.

15.2.2 Höhe baulicher Anlagen **(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 18 BauNVO)**

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen dienen der Beschränkung des Nutzungsmaßes und einer ortsbildverträglichen Einbindung des Bauvorhabens.

15.2.3 Zahl der Vollgeschosse **(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)**

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise dient – wie auch die Gebäudehöhenbeschränkung – der Beschränkung des Nutzungsmaßes und einer ortsbildverträglichen Einbindung des Bauvorhabens. Die in einem Vollgeschoss realisierbare Geschossfläche beträgt circa 1.700 m²; bei Errichtung eines Staffelgeschosses, das kein Vollgeschoss ist, kann zusätzlich eine Geschossfläche von bis zu circa 1.300 m² realisiert werden.

15.3 Überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen gewissen Spielraum für die zweckdienliche Ausgestaltung des künftigen Bauvorhabens. Mit der Beschränkung des Baufensters auf den südlichen Bereich wurde jedoch versucht, das Gebäude aus dem HQextrem gefährdeten Bereich herauszunehmen. Eine vollständige Aussparung war jedoch im Interesse der beabsichtigten Nutzung nicht möglich. Durch die ergänzend unter Ziffer 3.9 des Textteils festgesetzte hochwasserangepasste Bauweise, die nur das Bauen in aufgeständerter Bauweise ermöglicht, in Verbindung mit dem Ausschluss von Untergeschossen wird der Eingriff in das Erdreich auf ein Minimum reduziert und das Hochwasserrisiko minimiert. Die aufgeständerte Bauweise ist im Rahmen von vorklärenden Gesprächen mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmt worden.

15.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

15.4.1 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind Spielgeräte und Einfriedungen zulässig sowie darüber hinaus sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Volumen bis maximal 30 m³ und einer Höhe von maximal 2,50 m. Diese zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Gewässerrandstreifen, zulässig. Dies ermöglicht eine nutzungsabhängige optimale Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen.

15.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Gewässerrandstreifen, zulässig. Dies soll eine optimale Anordnung der Anlagen ermöglichen, welche die sonstige Grundstücksnutzung möglichst wenig einschränkt bzw. stört.

Carports und Garagen sind unzulässig, um im Übergang zum freien Landschaftsraum eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch kleinteilige bauliche Anlagen auf den Grundstücksfreiflächen zu vermeiden.

15.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Am westlichen Rand des Planbereichs werden Straßenverkehrsflächen für die Errichtung von Parkplätzen festgesetzt.

15.6 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, um die oberirdische Nutzung der Grundstücksfreiflächen nicht zu beeinträchtigen.

15.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung dienen der Sicherung einer geordneten und gebietsverträglichen Entwässerung und dem Schutz von Wasserressourcen.

15.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie übernehmen darüber hinaus Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsfunktionen für den im Umweltbericht ermittelten Eingriff.

Es verbleibt ein Defizit von 63.919 Ökopunkten, welches nicht innerhalb des Planbereichs kompensierbar ist. Der Ausgleich in Höhe von 63.919 Ökopunkten wird im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hildrizhausen und dem Landratsamt Böblingen vertraglich fixiert.

15.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen haben neben ihrem gestalterischen Wert für das Ortsbild auch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsfunktionen.

16 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in Quadratmeter	Anteil in Prozent
Nettobauland: Fläche für den Gemeinbedarf	4.240,00	92%
Straßenverkehrsflächen	375,00	8%
Bruttobauland	4.615,00	100%

Begründung zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften

1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie zur Zulässigkeit von Anlagen, wie Müllabstellbehälter, Satellitenanlagen oder Freileitungen dienen in erster Linie dem Schutz und dem Erhalt des naturnah geprägten Orts- und Landschaftsbilds am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hildrizhausen.

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform

Die zulässigen Dachformen ermöglichen eine ortsbildverträgliche Einbindung des künftigen Bauvorhabens und auch die Dachbegrünung aus klimatischen und ökologischen Gründen.

1.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen das Gebäude aufgrund ihrer überdimensionalen Wirkung nicht dominieren; Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch ein dominantes Erscheinungsbild von Dachaufbauten sollen ebenfalls vermieden werden. Aus diesem Grund werden die Dachaufbauten in ihrer Höhe beschränkt; darüber hinaus wird deren Einhausung vorgeschrieben.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO und § 11 Abs. 4 LBO)

Werbeanlagen sind insbesondere an gewerblich geprägten Standorten und Betriebsstätten. Am Standort der künftigen Kindertagesstätte sind diese nicht notwendig und daher nicht zulässig, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

1.2.1 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Vorgaben zu Einfriedungen sollen zu einer möglichst ungestörten Ortsbild- und Landschaftswahrnehmung beitragen.

1.2.2 Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern zur Geländeerhöhung über 0,5 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten und nicht für Wege, Stellplätze sowie Aufenthalts- und Spielbereiche genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu bepflanzen.

1.3.2 Wege, Stellplatzflächen und Stellplatzzufahrten

Wege und Stellplätze auf Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster, Pflasterrasen, Schotterrassen herzustellen. Wege können auch in seitliche Grünflächen entwässert werden.

1.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von bis zu 0,5 Meter zulässig. In begründeten Fällen können Abweichungen zugelassen werden.

1.3.4 Müllbehälterabstellplätze

Die Festsetzung zur Eingrünung oder Einhausung von Müllbehälterabstellplätze dient der Wahrung eines geordneten Ortsbilds.

1.4 Beschränkung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf den Gebäuden ist zum Schutz des Ortsbilds jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig.

1.5 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Schutz des Ortsbilds unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, jeweils mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hildrizhausen,

Matthias Schöck
Bürgermeister

Anlagen

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**
- **Umweltbericht 19**