

Gemeinde Hildrizhausen

2. Änderung Bebauungsplan „Ortskern“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Textteil

Stand 12.12.2013

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@buff-netzwerk.de | info@sippel-netzwerk.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m. W. v. 23.07.2013
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013,
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

ALLGEMEINE ANGABEN

- Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ erfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern“ mit Rechtskraft vom 10.12.1993. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern“ werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.
Für die Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“, die von der 2. Änderung nicht berührt werden, gelten weiterhin die bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A 1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) - WB (§ 4a BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO sind die nach § 4a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,

Die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

A 1.2 Dorfgebiet - MD

(§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,

Die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

A 2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Traufhöhe (TH max.), die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen (GH max.) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Höhenbegrenzung

(§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

- HB1: TH₁ max. = 5,80m GH₁ max. = 8,00m
- HB2: TH₂ max. = 5,80m GH₂ max. = 10,50m
- HB3: TH₃ max. = 6,50m GH₃ max. = 11,50m

- | | | |
|--------|------------------------------|-------------------------------|
| - HB4: | TH ₄ max. = 7,50m | GH ₄ max. = 13,00m |
| - HB5: | TH ₅ max. = 8,00m | GH ₅ max. = 13,50m |
| - HB6: | TH ₆ max. = 4,00m | GH ₆ max. = 8,50m |
| - HB7: | TH ₇ max. = 3,50m | GH ₇ max. = 5,50m |

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird gemessen von der Geländeoberkante (GOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird gemessen von der Geländeoberkante (GOK) bis zum obersten Punkt des Daches (Firsthöhe, Schnittpunkt der beiden Dachflächen).

Die Geländeoberkante (GOK) wird, sofern nicht durch Planeintrag festgesetzt, bestimmt durch den Schnittpunkt der Grundstücksfläche mit der Straßenverkehrsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Wird das Gebäude von zwei Seiten erschlossen, ist die öffentliche Verkehrsfläche maßgebend, die einen größeren Straßenquerschnitt aufweist. Maßgeblich sind die gebauten Höhen der Verkehrsflächen.

Ist die Geländeoberkante (GOK) durch Planeintrag bestimmt, sind Abweichungen von der durch Planeintrag festgesetzten Geländeoberkante (GOK) bis zu +/- 0,3m zulässig. Die durch Planeintrag festgesetzte Geländeoberkante (GOK) gilt für das betroffene Baufenster.

Technisch bedingte Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen und mindestens 0,5m vom Randabschluss des Daches zurückversetzt sind.

A 2.3 Grundflächenzahl - GRZ

(§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In einzelnen Bereichen darf die laut § 17 (1) BauNVO festgesetzte Obergrenze der GRZ gemäß § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen folgendermaßen überschritten werden:

- bis zu 0,8: Hölderlinstraße Nr. 1 und Nr. 3
Hölderlinstraße Nr. 26 und Nr. 28
Hundsrückenstraße Nr. 7
- bis zu 1,0: Hölderlinstraße Nr. 7 (Altes Rathaus)
Backhausgasse Nr. 4 (Backhaus)

A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

A 3.1 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Laut Planeintrag werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

- E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- a1 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 25,0m zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a2 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die rückwärtige Grundstücksgrenze muss angebaut werden, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a3 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die rückwärtige Grundstücksgrenze muss, an die südliche darf angebaut werden, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a4 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die rückwärtige (nördliche) und die östliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a5 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die nördliche und die westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a6 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die östliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a7 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die südliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a8 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die südliche und westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a9 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die östliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a10 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, an die westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- a11 = abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise, an die rückwärtige (östliche) Grundstücksgrenze muss angebaut werden; Traufgassen zwischen den Gebäuden sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Überschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze nicht mehr als max. 1,5m beträgt. Die maximale Breite der einzelnen Balkone darf 5,0 m je Geschoss nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sowie Vorbauten (wie Wände, Erker, Tür und Fenstervorbauten) über die festgelegte Baulinie bzw. Baugrenze bis max. 1,5 m zugelassen werden, wobei die Summe aller untergeordneten Bauteilen und Vorbauten nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Die untergeordneten Bauteile und Vorbauten dürfen in der Summe je Gebäudeseite eine maximale Länge von 5,0m nicht überschreiten.

A 4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die entsprechenden Planeintragungen. (Ausrichtung Hauptgebäudekörper und Hauptfirstrichtung). Abweichungen sind bis zu 5° in beide Richtungen zulässig.

A 5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 und § 23 BauNVO)

Stellplätze sind allgemein zulässig. Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

A 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Besonderen Wohngebiet ist im Bereich der mit ① gekennzeichneten Baufenster die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

A 7 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A 7.1 Straßenverkehrsfläche

- laut Planeintrag -

A 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

laut Planeintrag:

- mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
- mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze
- mit der besonderen Zweckbestimmung Platzbereich

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht verbindlich und ist an die Erschließungsplanung anzupassen.

A 8 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen laut Planeintrag -

Die privaten Grünflächen werden überlagert durch Festsetzungen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Südlich der Hundsrückenstraße darf die private Grünfläche entsprechend der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden festgesetzten Flächen überfahren werden (siehe Festsetzung A 10). Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

A 9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- laut Planeintrag -

A 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Laut Planeintrag werden mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen festgesetzt.

A 11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) und (6) BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch überwiegend mit lebenden Materialien zu gestalten.

Flachdächer und Pultdächer (0-10°) sind extensiv mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht mit Anteil an Oberbodenmaterial dauerhaft zu begrünen, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Im Zuge der Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

A 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 12.1 Allgemeines Pflanzgebot

Ab einer Grundstücksfläche von 350 qm ist ein heimisch-standortgerechter Laubbaum, ab 650 qm Grundstücksfläche sind zwei und ab 950 qm Grundstücksfläche drei heimisch-standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm oder ein heimisch-standortgerechter Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung verwendet werden (vgl. Hinweise B9).

A 12.2 Einzelpflanzgebote (Straßenbäume)

Für die neu anzupflanzenden Einzelbäume sind klein- bis mittelkronige, heimisch-standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20cm auszuwählen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung verwendet werden (vgl. Hinweise B9).

Bei den zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort zur Anpassung an die Erschließungsplanung bis zu 6,0m entlang des Straßenraums zulässig.

A 13 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume können auf das Allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden (siehe A 12.1).

Bei Bauarbeiten ist im Umfeld des zu erhaltenden Einzelgehölzes für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

A 14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers wird ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,0m breiter Grundstückstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versprünge festgesetzt.

Der Versorgungsträger ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

A 15 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Ortskern, 2. Änderung" des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom September 2013 wird verwiesen.

Hinweis:

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 - Az.: 5-71151342 - mit Text in GABl. 1990, 829 - 919)

B HINWEISE (zu planungsrechtlichen Festsetzungen)

B 1 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

B 2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Schichtwasservorkommen im Plangebiet hingewiesen.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung.

Die Anlage einer Zisterne auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen. Es wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

B 4 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen durch Überfahren, Nutzung als Zwischenlager, Abstellfläche u.a. zu schützen. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.

Aufschüttungen im Bereich von Vegetationsflächen sind unverdichtet vorzunehmen. Unbelasteter Boden ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Die DIN 1973 ist zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B 5 Altlastenverdächtige Flächen / Bodenverunreinigungen

Im Bereich der Gartenstraße Nr. 5 können aufgrund des langen Nutzungszeitraums von mehr als 30 Jahren als Tankstelle (Ende 60´er-/Anfang 70´er Jahre bis 2001) Untergrundverunreinigungen durch Überfüll- und Betankungsverluste nicht ganz ausgeschlossen werden. Auch im Bereich der Montagegrube mit Abscheider sind Verunreinigungen denkbar. Aus Sicht der Gutachter (BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG, Tübingen) sollten als weitere Maßnahmen Kleinrammbohrungen im Bereich des Domschachtes und der Zapfsäule sowie in der LKW-Garage abgeteuft werden. Ebenso sollten Feststoff-, Wasser- und Bodenluftuntersuchungen auf die hier vermuteten Parameter durchgeführt werden.

Sollte bei Erdarbeiten weiterer belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

B 6 Immissionsschutzmaßnahmen

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2013 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 [2] vorzusehen und nachzuweisen. Es wird im Planungsgebiet maximal der Lärmpegelbereich V erreicht. Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 [2] - Schallschutz im Hochbau - sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R'w,res) nachzuweisen:

Raumart	erf. R'wres des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

In Anbetracht des Straßenverkehrslärms mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Auf die Nachweispflicht des baulichen Schallschutzes wird hingewiesen Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (Isophonenplan 1389-03).

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Isophonenplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

B 7 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

B 8 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

B 9 Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 – Groß- und mittelkronige Laubbäume als Hochstämme

- Feldahorn *Acer campestre*
- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Traubeneiche *Quercus petraea*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Traubenkirsche *Prunus padus*

Pflanzenliste 2 – Klein- bis mittelkronige Bäume

- Säulen-Feldahorn *Acer campestre* "Fastigiatum"
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
- Elsbeere *Sorbus torminalis*
- Stadtbirne *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

Pflanzenliste 3 – Heimische standortgerechte Sträucher

- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- gewöhnliche Hasel *Coryllus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*
- Schwarzdorn/Schlehe *Prunus spinosa*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Pflanzenliste 4 – Obstbäume (Einzelgehölze) als Hochstämme

- Walnuss *Walnuss* in Sorten, z.B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
- Apfel z.B. Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Oldenburg, Welschisner, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop u.a.
- Birne z.B. Weinbirne, Walsche Schnapsbirne, Paulusbirne, Conference
- Kirsche z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia
- Zwetschge z.B. Bühler Frühzwetsche, Mirabellen ‚Nancy‘
- Wildobst z.B. Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere

Pflanzenliste 5 – Fassadenbegrünung

- Wilder Wein *Parth. tricuspid.* 'Veitchii', *Parth. Quinquefolia* (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
- Pfeifenwinde *Aristolochia dur.* (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
- Knöterich *Polygonum aubertii*
- Efeu *Hedera helix*
- Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*
- Gem. Waldrebe *Clematis vitalba* (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
- Waldrebe *Clem. Alpina* (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen), *Clem. viticella*
- Jelängerjelier *Lonicera caprifolium*

B 10 Artenschutz

Unter Berücksichtigung des mäßigen Konfliktpotenzials aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung durch die Gruppe für ökologische Gutachten (Stuttgart, April) können verbotsrelevante Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, sofern nachfolgend vorgeschlagene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig umgesetzt werden.

Im Rahmen einer Kontrollbegehung im Mai 2013 konnte der Verdacht auf das Vorkommen der Zauneidechse und des europarechtlich geschützten Juchtenkäfers nicht bestätigt werden.

Vermeidungsmaßnahmen

- In Abhängigkeit von den vorkommenden Vogel- und Fledermausarten und ihren autökologischen Ansprüchen müssen Eingriffe in die vorhandenen Gehölze und an Gebäuden zeitlich fixiert werden. Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Beschädigung der dort lebenden Tiere oder Gelege zu vermeiden, eignet sich für die Rodung von Gehölzen und für Gebäudeabriss und Baufeldbereinigung (z.B. Abschub des Oberbodens) das Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar, außerhalb der Brutperiode der Vögel und Aktivitätszeiten von Fledermäusen.
- Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen im Winterquartier ist zusätzliche eine Kontrolle von geeigneten Strukturen (verfallene Gebäude und Höhlenbäume) auf das Vorhandensein von winterruhenden Fledermäusen notwendig.

Ausgleichsmaßnahmen

- Im Falle der Vögel und Fledermäuse besteht Konfliktpotential hinsichtlich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hier sind zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Kontext CEF- Maßnahmen wie Gehölzanpflanzungen ca. 30 gebietsheimische Obstbaumhochstämme im Bereich der Streuobstwiesen in ausreichender Qualität (Stammumfang ab 12-14 bis 20-25 cm, mit Drahtballierung, mindestens 3x verpflanzte) für freibrütende Vogelarten und das Anbringen von Nisthilfen (ca. 10 Stück für gebäudebrütende Vögel) und Quartierhilfen (ca. 10 Stück für Fledermäuse, nach Osten ausgerichtet) im Siedlungsgebiet von Hildrizhausen notwendig. Zudem muss eine nachhaltige Pflege der Obstbaumneupflanzungen langfristig gesichert sein (Düngung und Wässerung über 3 Jahre und jährlicher Erziehungs- bzw. Pflegeschnitt mit Offenhaltung der Baumscheibe).

B 11 Kabelschutzanweisung für unterirdische Telekommunikationslinien

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH befinden. Die entsprechenden Kabelschutzanweisungen sind zu berücksichtigen. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia oder der Kabel BW GmbH Bestandspläne anzufordern.

B 12 Geotechnik

Im Plangebiet steht unter lokalen Auffüllungen und setzungsempfindlichen Talauesedimenten unbekannter Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras (vermutlich Arietenkalk-Formation) an.

Die Schichten der Arietenkalk-Formation können in ihrem obersten Profilabschnitt einige schwarze Ölschieferlagen enthalten. Da Ölschieferlagen bei Austrocknung zu Baugrundhebungen führen können, wird empfohlen, diese bei eventuellem Antreffen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B 13 Fachgutachten

Zur Ermittlung und Darstellung der umweltbezogenen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Vorfeld folgende Gutachten erstellt. Sie dienen gleichsam der Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten.

Dies sind im Einzelnen:

- 1. Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen durch das Landrastamt, Stand 25.01.2010
(*Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG, Tübingen*)

- Artenschutzrechtliche Prüfung - Stufe 1: Relevanzeinschätzung, 11.04.2013 und Kontrollbegehung Zauneidechsen und Juchtenkäfer, 08.05.2013
(*Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart*)

- Schalltechnische Untersuchung zur Überplanung des Ortskerns von Hildrizhausen, Stand September 2013
(*Isis - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz*)

Aufgestellt am 10.10.2013

Letztmals geändert am 12.12.2013

Stuttgart,
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Ausgefertigt
Hildrizhausen, den

Matthias Schöck
Bürgermeister

Gemeinde Hildrizhausen

2. Änderung Bebauungsplan „Ortskern“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stand 12.12.2013

- C Satzung über örtliche Bauvorschriften –
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- D Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@buff-netzwerk.de | info@sippel-netzwerk.de

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

C 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

C 1.1 Dachform/-neigung

Folgende Dachformen sind innerhalb des Geltungsbereichs laut Planeintrag zulässig:

	<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Hauptgebäude SD ₁	= Steiles Satteldach	38° - 47°
	SD ₂ = Steiles Satteldach	38° - 47°
	Flachgeneigtes Satteldach	12° - 25°
Garage/Carport =	Flachdach/Pulldach	0° - 10°
	Satteldach	12° - 25°

Bei Satteldächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform/-neigung je Doppelhaus zu wählen.

C 1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in rotem bis dunkelbraunem Farbton zulässig. Eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in grauanthrazitfarbenem Farbton ist ausnahmsweise zulässig.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Flachdächer und Pulldächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Ausnahmen für die Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

C 1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Zwerchgiebel

Die Regelungen der „Dachaufbautensatzung (Satzung zur Änderung verschiedener Bebauungspläne und zur Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) bezüglich der Gestaltung von Dachaufbauten)“ der Gemeinde Hildrizhausen in der Fassung vom 24.03.2010 gelten auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“. Die „Dachaufbautensatzung“ wurde am 03.05.2010 durch das Landratsamt Böblingen genehmigt. Der Geltungsbereich der Dachaufbautensatzung laut Lageplan vom 22.10.2009 wird damit um die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Ortskern“, 2. Änderung erweitert. Entsprechend sind Dachaufbauten/-einschnitte und Zwerchgiebel zulässig. Auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 1.4 Fassadengestaltung / Äußere Gestaltung

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung verwendet werden (vgl. Hinweise B9).

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

C 2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten des Gebäudes auf dem Dach oder dem Dachgesims ist unzulässig.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände, elektronische Laufbänder und ähnliches sind unzulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

C 3 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen. Stützmauern dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 1m errichtet werden.

C 4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

C 5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) LBO wird dahingehend festgelegt, dass ihre Anzahl mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit beträgt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Anzahl ergibt, ist aufzurunden.

D HINWEISE (zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

D 1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2), (3) und (4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Aufgestellt am 10.10.2013
Letztmals geändert am 12.12.2013

Stuttgart,
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Ausgefertigt
Hildrizhausen, den

Matthias Schöck
Bürgermeister