

2. Änderung des Bebauungsplanes
"Kriechwies - Hinter-Hofen",
Gemarkung Hilzingen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nrn. 8621, 8622, 8624, 8629/2, 8629/3, 8629/7, 8629/1 und 8629/4.
Es umfaßt eine Fläche von 0,9689 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (MI) - gemäß § 6 BauNVO -.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

.....

4. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt sind im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe der baulichen Anlagen (EFH / HW)

Die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

4.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

4.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Planeintrag ist zweigeschossige Bebauung (Höchstgrenze) zugelassen.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0,30 m über der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.
- Wandhöhe (HW):
 - a) Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude:
Die Wandhöhe darf max. 5,75 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut, betragen.
 - b) Gewerbebetriebe:
Die Wandhöhe darf max. 5,00 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut, betragen.

5. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

.....

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur im unmittelbaren Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Stellplätze und Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nach Maßgabe der LBO (Abstandsflächen - § 5 LBO - und Abweichung von den Abstandsflächen - § 6 LBO -) zulässig. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nicht total versiegelt werden. Es wird empfohlen, diese mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfügt, durchlässig anzulegen.

10. Sicherung von Bodenfunden

Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

11.1 Gebäudegestaltung

11.1.1 Dachneigung

- a) Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude:
Die Dachneigung darf 22 bis max. 35° betragen.
- b) Gewerbebetriebe, die ausschließlich der Produktion und Lagerung dienen:
Die Dachneigung darf 0 bis max. 15° betragen.

11.1.2 Dachform

Als Dachform werden Satteldächer und Flachdächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte werden zugelassen. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Rundbogen- und tonnenförmige Hallen sind nicht zugelassen. Die Farbe der Dachdeckung wird bei geneigten Dächern in allen Braun- und Rottönen, bei anderen Farben nur in gedeckter Abtönung zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein. Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen. Anlagen zur Energieeinsparung und Energiegewinnung können bei angepaßter Gestaltung auf den Dachflächen zugelassen werden.

11.2 Bepflanzung

Je 300 m² Grundstücksfläche sollte, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum gepflanzt bzw. erhalten werden.

11.3 Einfriedigungen

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht. Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über Straßenhöhe ausgeführt werden. Zur Abschirmung von gewerblichen Lagerflächen sind ausnahmsweise Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB. Für Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

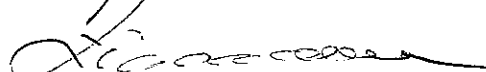
13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Hilzingen, den 08.10.1996

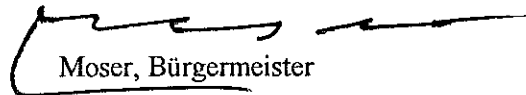
Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen

Der Planer:



Zimmermann, Ortsbaumeister

Bürgermeisteramt:



Moser, Bürgermeister