

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

zum Bebauungsplan

„LEIMGRUBE“

Gemarkung Riedheim
Gemeinde Hilzingen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.95 (GBl 1995 S. 617)

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 (WA) gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Zulässig sind:
(§ 4, Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.1 Wohngebäude
- 1.2.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- 1.2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
(§ 4, Abs. 3 BauNVO)
- 1.3.1 Ferienwohnungen und Fremdenzimmer in Gebäuden, die überwiegend der Dauerwohnnutzung dienen.
- 1.3.2 Alle weiter in § 4, Abs 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
- die Grundflächenzahl (GRZ)
 - die Höhe der baulichen Anlagen (HW, 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 darf im Plangebiet 0,4 nicht überschreiten.

- 2.2.1 Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.
- 2.2.2 Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes gilt die Fläche, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, inkl. der mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksfläche. Anteilige Flächen von öffentlichen Grundstücken zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 8 a BNatSchG) können jedoch nicht in Anspruch genommen werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung erfolgt nur aus Gründen der Beitragsbemessung nach der Wasserversorgungs-, Abwasser- und Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Hilzingen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Das zweite Geschöß kann jedoch aufgrund der exponierten Lage nur ein Unter- oder Dachgeschöß sein. Unter Einhaltung der Höhenfestsetzung ergeben sich die Vollgeschosse wie folgt:

Plangebiet WA 1: I + U
Plangebiet WA 2 und WA 3: I + U oder I + D

U = Untergeschoß als Vollgeschöß
D = Dachgeschöß als Vollgeschöß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Rohfußbodenhöhe des ersten vollständig oberirdisch liegenden Geschosses. Sie ist für das jeweilige Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN festgelegt.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (sh. Anlage 1).

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche (sh. Anlage 1).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die vorgeschriebene Firstrichtung ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

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

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen ausgenommen sind jedoch die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen (sh. Begründung zum Bebauungsplan), wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Baugrundstück im Plangebiet WA 1 auf max. 2 und in den übrigen Plangebietten auf max. 3 festgelegt.

6. **Flächen mit Leitungsrechten**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 7.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche M1 ist in zwei- bis dreischüriges Grünland umzuwandeln; dazu sind standortheimische Einsaatmischungen zu verwenden. Die Fläche ist mit 16 Streuobst-Hochstamm-Bäumen zu bepflanzen. Die Erstmahd jeden Jahres hat nach der Hauptblühphase (01. - 15. Juli) zu erfolgen; das Mähgut ist abzuräumen.

Die Streuobstpflanzungen sind mit der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau beim Landratsamt Konstanz abzustimmen.

- 7.2 Nicht genutzte öffentliche Restgrünflächen sollen naturnah gestaltet werden.

8. Pflanzgebote

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen PfG 1 sind zur Eingrünung des Ortsrandes Hecken ohne Groß-Laubgehölze, nach beiliegender Pflanzliste (sh. Anlage 2), zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche PfG 2 ist als Strauch-Biotop auszubauen. Die dort bereits vorhandenen Sträucher

- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

sind durch die Neupflanzung von

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)

zu ergänzen (Biotop Nr. 41.01.02 der Roten Liste der gefährdeten Biotopentypen der Bundesrepublik Deutschland).

8.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu erhalten oder entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (sh. Anlage 2) zu pflanzen und zu unterhalten.

8.4 Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

9. Bodenfunde

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

9.1 Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: (07 61) 2 07 12-0 und dem Kreisarchäologen, Schloßstraße 2, 78224 Singen, Tel.: (0 77 31) 6 12 29 zu melden.

10. Geltungsbereich

(§ 9, Abs. 7 BauGB)

10.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

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

11.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf im Plangebiet WA 1 25 - 30 Grad, im Plangebiet WA 2 und WA 3 30 - 38 Grad betragen. Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu (sh. Anlage 1).

11.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung, zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Dachgauben sind im Plangebiet WA 1 nicht zugelassen. In den Plangebiet WA 2 und WA 3 darf die Länge von Dachgauben höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Die Gaubenbrüstung muss 0,80 - 1,00 m über der Fußbodenoberkante des Dachgeschosses liegen; die Gaubenfenster dürfen 1,20 m (bei schräger Oberkante im Mittel) hoch sein. Vor der Gaubenbrüstung muss die Hauptdachfläche durchlaufen; Zwerch- oder Wiederkehrgiebel sind damit ausgeschlossen. Die Gaubenform (Schlepp-, Spitz- oder sonstige Form) ist nicht festgesetzt. Der obere Aufsatzpunkt (Gaubenfirst) muss deutlich (mind. 50 cm) unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwischenraum zweier Dachgauben muss mind. 1,20 m betragen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Es wird empfohlen, flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen, entweder durch eine Erdschicht von mind. 40 cm oder durch eine Substratschicht von mind. 8 cm, mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern bepflanzt.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche zulässig.

12. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

12.1 Als Einfriedigung 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 die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

12.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser darf nicht eingefriedigt werden.

12.3 Bei Anordnung von Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung, muss der Abstand mind. 0,50 m betragen.

13. Stellplatzverpflichtung
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

13.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

14. Bodenaushub
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

14.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

14.2 Belebte Bodenschichten sind beim Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Abfuhr von Überschussmaterial ist nur auf Ackerflächen zulässig (keine Überschüttung von magerem Grünland)

15. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

- 15.1 Es wird empfohlen, die Oberflächenwässer, soweit die Hanglage dies zulässt, vor der Einleitung in den Mischwasserkanal über belebte Bodenschichten in Form von Versickerungsteichen, Rigolen oder dergleichen zu führen.
- 15.2 Die Funktionsfähigkeit aller Versickerungsanlagen ist auf Dauer durch die entsprechende Pflege und Wartung zu erhalten.
- 15.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht total versiegelt werden. Sie sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen zu befestigen und wasserdurchlässig auszuführen.
- 15.4 Die weitere Nutzung des Regenwassers durch die Anlage von Sammelbehältern wird empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeinde-Wasserversorgung entsprechen.

SONSTIGES

16. Ausnahmen und Befreiungen

- 16.1 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.
Für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO 1996.

17. Ordnungswidrigkeiten

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


Hilzingen, den 05.05.98

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL. 07731/66253 FAX 63858



WIESER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 Dipl.-Ing. (FH) Erwin Wieser, Freier Architekt BDB - Freier Stadtplaner SRL
 Untere Gießwiesen 16, 78247 Hilzingen Telefon (0 77 31) 6 62 53 Fax (0 77 31) 6 38 58

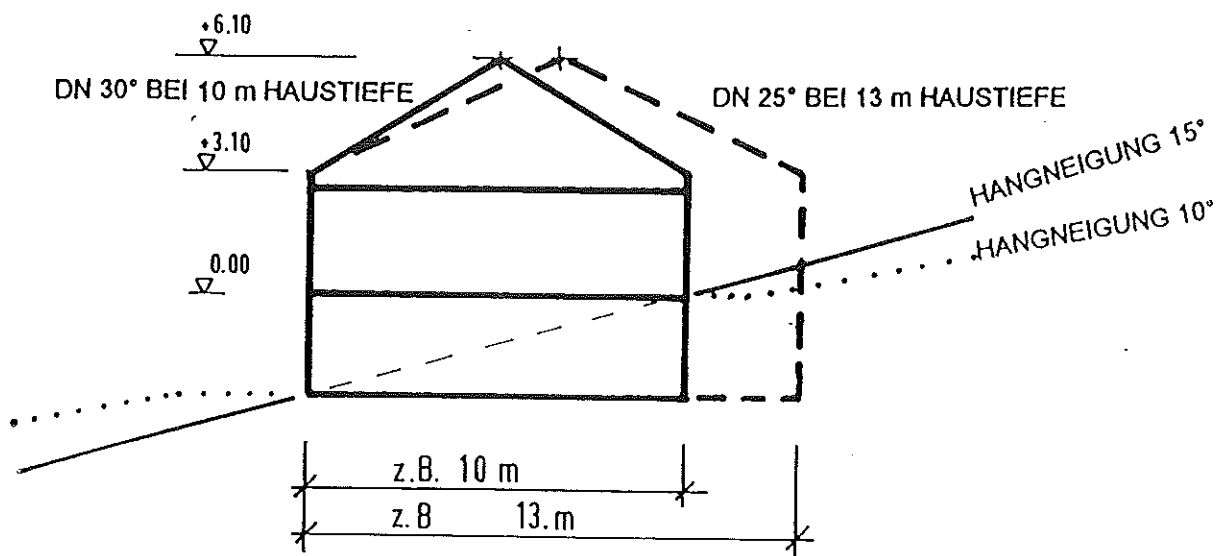
BEBAUUNGSPLAN „LEIMGRUBE“ HILZINGEN-RIEDHEIM

GEBÄUDEHÖHEN UND DACHNEIGUNG

ZIFF. 2.3.2, 2.3.3 und 11.1 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

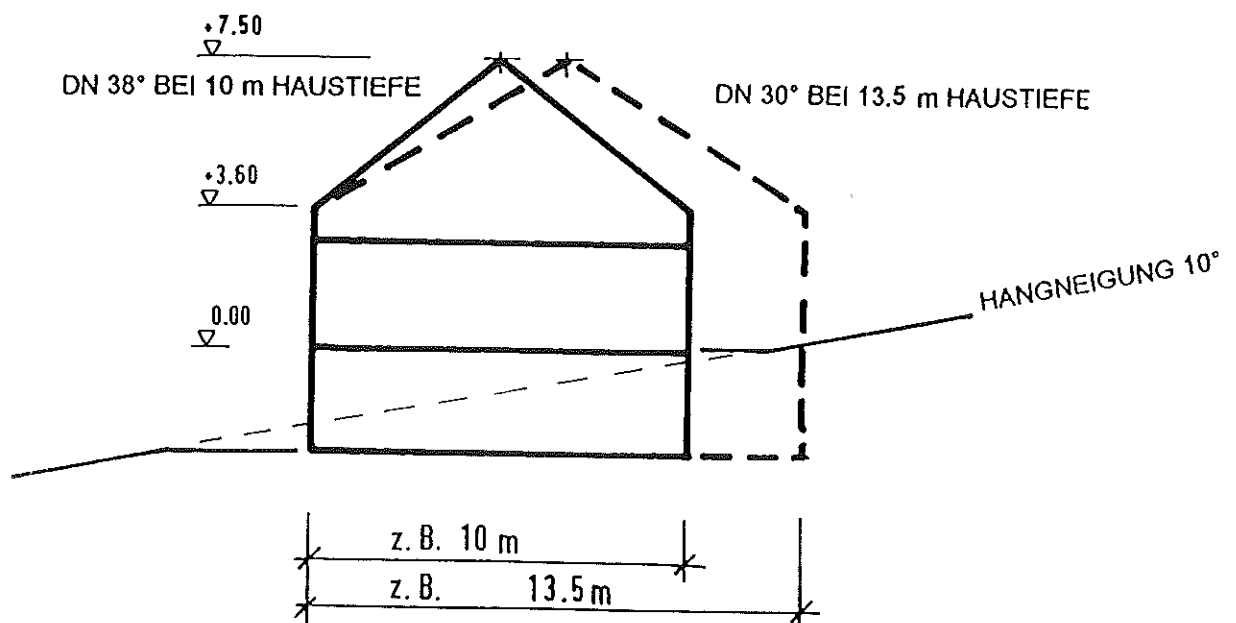
A. PLANGEBIET WA 1

DN 25 - 30 °



B. PLANGEBIET WA 2 UND WA 3

DN 30 - 38 °



WIESER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Erwin Wieser, Freier Architekt BDB - Freier Stadtplaner SRL
Untere Gießwiesen 16, 78247 Hilzingen Telefon (0 77 31) 6 62 53 Fax (0 77 31) 6 38 58

BEBAUUNGSPLAN „LEIMGRUBE“ HILZINGEN-RIEDHEIM

PFLANZLISTE

1. Pflanzliste für Hecken

(Ziff. 8. 1 der Bebauungsvorschriften)

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Rotes Geißblatt (Lonicera xylosteum)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schneeball (Viburnum opulus u. lantana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Feldrose (Rosa arvensis)
- Hundsröse (Rosa canina)
- Brombeere (Rubus fruticosus)

2. Pflanzliste für Bäume

(Ziff. 8.3 der Bebauungsvorschriften)

2.1 Heimische Obstbäume

a) Malus-Gewächse (Apfel-Hochstamm)

Sorte: James Grieve
 Gravensteiner
 Berlepsch
 Boskoop
 Glockenapfel
 Ontario

b) Pyrus-Gewächse (Birne-Hochstamm)

Sorte: Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Alexander Lukas

c) Prunus-Gewächse (Pflaume, Zwetschge, Aprikose, Kirsche)

Pflaume: In zahlreichen Sorten

Kirsche: Sorte: Magda
Teickners schwarze Herzkirsche
Hedelfinger

Aprikosen: In zahlreichen Sorten

d) Juglans-Gewächse (Walnuss)

Sorten: unveredelt und veredelt

2.2 Heimische Laubgehölze

- Spitzahorn	Acer platanoides	g
- Bergahorn	Acer pseudoplatanus	g
- Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	g
- auch gelb und rot blühende Sorten		g
- Schwarzerle	Alnus glutinosa	m
- Weißbirke	Betula pendula	m
- Hainbuche	Carpinus betulus	m
- Rot-Buche	Fagus sylvatica	g
- Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	g
- Vogelkirsche	Prunus avium	m
- Traubenkirsche	Prunus padus	m
- Traubeneiche	Quercus petraea	g
- Stieleiche	Sommereiche	g
- Silberweide	Salix alba	g
- Trauerweide	Salix alba Tristis	g
- Mehlbeere	Sorbus aria	m
- Eberesche	Sorbus aucuparia	m
- Winterlinde	Tilia cordata	g
- Sommerlinde	Tilia platyphyllos	g
- Bergulme	Ulmus glabra	g

m = mittel

g = großwüchsig