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

zum Bebauungsplan „Twiefeld“, Gemarkung Hilzingen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).

2. Geltungsbereich

Siehe Planeintrag.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 6 BauNVO sind zulässig.

3.2 Dorfgebiet

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Abweichend von § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO sind Tankstellen nicht zugelassen.

3.3 Mischgebiet -MI-

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Abweichend von § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO sind Tankstellen nicht zugelassen.

3.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet -GE-

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO).

3.5 Sondergebiet -SO- für Sportanlagen

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Sporthallen mit Restaurant“. Zulässig sind nur Gebäude, die der Ausübung von anerkannten Wettkampf-Sportarten dienen. Die Errichtung von Wirtschaftsbetrieben (Restaurant) darf nur im angemessenen Größenverhältnis zu den Bauten für Sportzwecke und im Zusammenhang mit diesen erfolgen.

3.6 Flächen für Freisport-Anlagen

Flächen für Freisportarten mit der im Plan eingetragenen besonderen Zweckbestimmung „Tennisplätze“. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Beachtung der Abstandsflächen entsprechend §§ 6 – 8 LBO und aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.

Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind entsprechend dem Planeintrag anzuordnen. Einzelgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Bauweise

- o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- g Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- b Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hierfür wird „Kettenbauweise“ in der Art festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser mit zwischenliegenden eingeschossigen Verbindungsbauten zulässig sind.
- b1 Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hier ist die offene und geschlossene Bauweise sowie Gebäudelängen über 50 m zulässig.

7. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage ergibt sich aus einer zulässigen Sockelhöhe (Erdgeschoss-Rohfußboden) von max. 30 cm über dem bergseitig festgelegten Geländeverlauf oder der bergseitigen Erschließungsstraße. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) in einer Schnittzeichnung bezogen auf NN anzugeben. Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenwandebene zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Oberkante der Dachhaut. Sie darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20 m nicht überschreiten. Die Traufhöhenbegrenzung von 6,20 m gilt auch für talseitig zweigeschossig erscheinende Gebäude mit einem Vollgeschoss.

8. Firsthöhenbeschränkung

Für den Bereich des Gewerbegebietes -GE- gilt eine Firsthöhenbeschränkung von 7 m und für den Bereich des Sondergebietes -SO- eine solche von 11 m ab der festgelegten Geländeoberfläche.

9. Dachneigung

Als Festsetzung der zulässigen Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) maßgebend. Für das Gewerbegebiet (GE) und das Sondergebiet (SO) werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Mindestneigung beträgt 10 Grad.

10. Gebäudegestaltung

10.1 Dächer

Für die Dachform und die Firstrichtung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Abwalmungen von Satteldächern sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zugelassen. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser müssen eine in sich einheitliche Dachneigung aufweisen. Die Dachdeckung muß in brauner oder roter Farbe erfolgen. Zulässig sind Dachziegel und Betondachsteine, im Bereich des Gewerbegebietes auch Trapezbleche und großformatige Wellplatten.

Garagendächer sind in Firstrichtung, Neigung und Deckung wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung und- einsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche, farblich abgestimmt, zulässig.

10.2 Fassaden

Bei Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sind Verputzart und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

11. Grünflächen, Pflanzgebot

11.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Haupteerschließungsstraßen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan Standorte für Einzelbäume angeordnet. Geringe Verschiebungen (z.B. wegen Hofeinfahrten) sind möglich. Im Verkehrsgrün -V- sind Pflanz- und Erhaltungsgebote entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

11.2 Lärmschutzwall

Im südlichen Anschluss des Sondergebietes und der Sportflächen ist die Anlage eines Lärmschutzwalles angeordnet. Der Lärmschutzwall ist mit einheimischen Hölzern (Buschwerk) zu bepflanzen.

11.3 Sonstige Pflanz- und Erhaltungsgebote

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Im Westen des Grundstücks Flst.Nr. 8412 ist die vorhandene Baumbepflanzung zu erhalten. Im Osten des Sondergebietes ist entlang dem Feldweg Flst.Nr. 8467/1 eine Baum- und Buschbepflanzung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan vorzunehmen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtliche Grenzabstände es zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste des Landratsamts Konstanz vom 24.04.1989 zu pflanzen und/oder zu erhalten. Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten dieses Gebot. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

11.4 Einfriedungen

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, verputztem Mauerwerk oder Sichtmauerwerk bis 0,30 m über Gehweghinterkante ausgeführt werden.

11.5 Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.

12. Garagen und Stellplätze

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. Der Mindestabstand der Einfahrtsseite bis zu Straßenbegren-

zungslinie (Stauraum) muss mindestens 5,50 m betragen. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedigt werden. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muss der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Im Bereich der Reihen- und Kettenhausbebauung ist pro Hausgrundstück nur 1 Garage zulässig. Soweit im Plan vermerkt, ist diese am angegebenen Standort im Zusammenhang mit Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

Stellplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwasserversickerung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfügt, durchlässig anzulegen.

13. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

14. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

15. Bodenfunde

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

16. Planvorlagen


Neben den in der Planvorlagen-VO genannten Unterlagen für Baueingaben kann die Gemeinde und die Baurechtsbehörde verlangen, dass die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstiges geeignete Demonstrationsmittel so dargestellt werden, dass eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist.

17. Ordnungswidrigkeiten

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

Hilzingen, 25.09.2001

Der Bürgermeister:



Der Planer:

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

