

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ENGELWEG II“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Binningen

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - 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).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

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

Dachform

Als Dachform zulässig sind

- Satteldächer,
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer,
- Pultdächer
- Flachdächer

Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

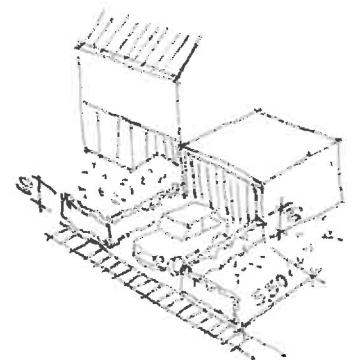
2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Jegliche Einfriedigung muss mindesten 50cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

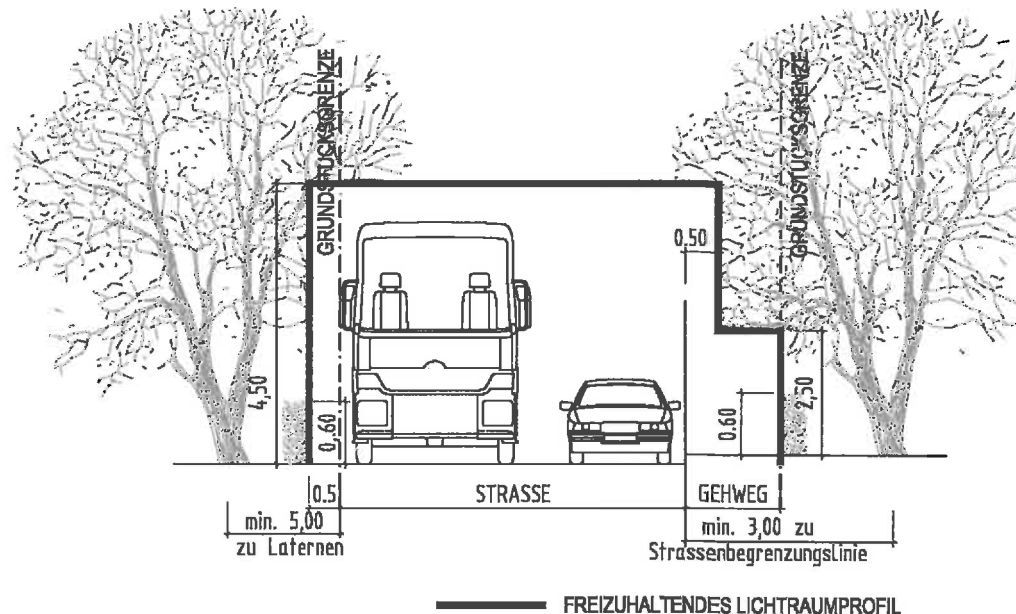
Zu öffentlichen Gehwegen und Straßen hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.



Hinweis :

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.
- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,50 m betragen.
- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,70 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 2.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 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.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplanieren werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis:

Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände bei einem Großteil der Gebäude das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. Im gesamten Plangebiet kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Geländeänderung überschreiten.

4.2 Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Es wird empfohlen die Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

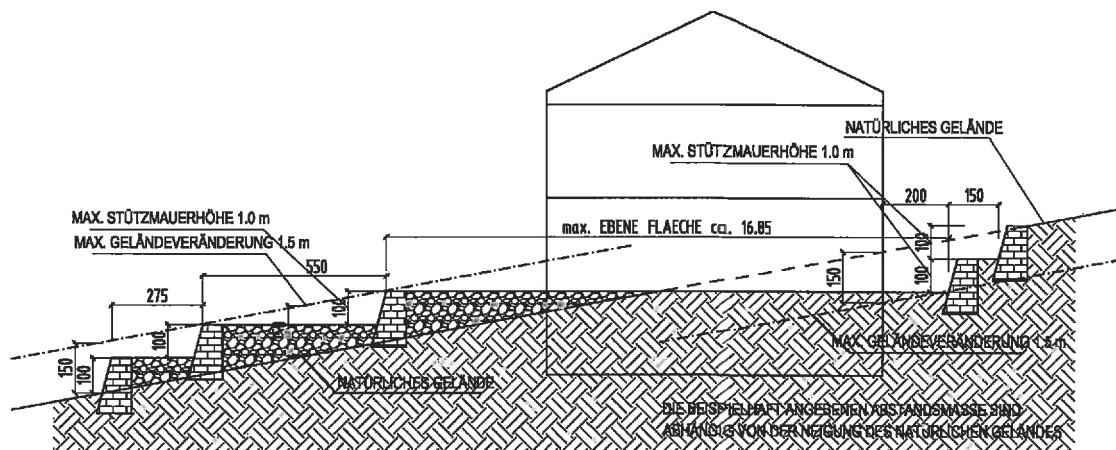
Hinweis:

Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Geländeänderung von 1,5 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1.0 m für Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, daß die unterste Staffelung ein Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.

Abstandsberechnung bei Stützmauerhöhe 1 m:

Min. Erstes Sprungmaß in m = 50 / Hangneigung(%)

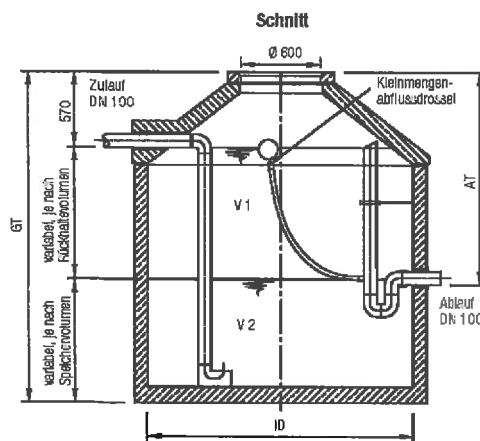
Min. jedes weitere Sprungmaß in m = 100 / Hangneigung(%)



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

5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Alternativ kann ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m³ Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche betragen.



- 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Der Überlauf ist an die Mischwasserkanalisation anzuschließen oder über private Retentionsflächen abzuführen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 6.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 kWh/m²a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 kWh/m²a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.
- 6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 6.4 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.5 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.
- 6.6 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan „Engelweg II“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Umweltbericht „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

5. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Grundwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts Konstanz.

6. Drainagen

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, da die Sickermulden südlich des Plangebiets komplett trocken fallen sollen.

Hilzingen, 20.09.2016

Bürgermeister :



Planer :

