

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde H i l z i n g e n, Landkreis Konstanz
für das Gewann " B r e i t e " (Erweiterung).

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebietes.

- 1.) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Neben-
gebäuden - vergl. § 6 - nur Gebäude erstellt werden, die
ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind.
- 2.) Das Gebiet gilt als reines Wohngebiet gem. § 3 der Bau-
nutzungsverordnung. Die sonstigen Baunutzungsverordnungen
vorschriften sind anzuwenden.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- 1.) Die zulässigen Geschoszhöhen gemäß Einzeichnung im Ge-
staltungsplan sind bindend.
- 2.) Höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3
Höchstzulässige Geschosflächenzahl beträgt

a) bei eingeschossigen Gebäuden	0,4
b) bei 2 - geschossigen Gebäuden	0,6
- 3.) Als überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO gilt die
Grundstücks-Restfläche, die nach Abzug des zulässigen
Grenzabstandes in einer Tiefe von höchstens

13,00 m bei Traufstellung bzw.
15,00 m bei Giebelstellung der Gebäude

 hinter der Baulinie verbleibt.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand.

- 1.) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.
- 2.) Für die zulässige Geschosshöhe, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3.) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,50 m betragen. Es genügt ein seitlicher Grenzabstand von 3,60 m, wenn der Gebäudeabstand von 9,00 m zwischen den Hauptgebäuden gesichert ist.

§ 4

Gestaltung der Bauten.

- 1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudeseiten der eingeschossigen Gebäude in der Regel mindestens 11,00 m betragen.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis zur Traufe gemessen an der bergseitigen Hausfront betragen:
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 m
 - b) bei 2 -geschossigen Gebäuden 6,00 m
- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf gemessen vom endgültigen (natürlichen oder eingeebneten) Gelände an der bergseitigen Hausfront nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 4.) Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Ausführung von Kniestöcken gestattet. Die Höhe des Kniestockes darf das Maß von 0,20 m, gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschossoberkante und dem Schnittpunkt der Unterseite der Dachsparren an der Innenseite der Außenwände nicht überschreiten.
- 5.) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muß den Hauptgebäuden in eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock 43° betragen).

Bei den zweigeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung 30° betragen. Bei Die Dachflächen sind mit engobierten Tonziegeln einzudecken.

Bei Handhäusern muß die Dachneigung 25° (in jedem Fall ohne Kniestock) betragen.

- 6.) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit steilem Dach dürfen im Dachraum Wohnungen bzw. Wohnraum eingebaut werden.
Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Dachgaupen sind untersagt.
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß entweder durch liegende Fenster oder durch Glas-, bzw. Lüftungsziegel erfolgen.
- 7.) Dachgaupen und Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung von Wohnräumen sind nur bei Gebäuden mit Steildächern gestattet. Sie sollen die klare Wirkung des Daches nicht beeinträchtigen und sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Gaupen und Aufbauten bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel des Gebäudes betragen.
Die lichte Fensterhöhe der Gaupen soll, im Rohbau bemessen, nicht mehr als 0,80 m betragen.
Dachaufbauten und Gaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Außenflächen der Dachgaupen und Aufbauten sind in ihrem Farbton der Ziegelfarbe anzupassen.
- 8.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 9.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 10.) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 5

Nebengebäude (einschl. Garagen).

- 1.) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Soweit möglich sollen die Garagen nicht freistehend, sondern in einer Baugruppe mit den Hauptgebäuden angeordnet werden.
- 3.) Die Errichtung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die den Charakter des reinen Wohngebietes gem. § 3 Baunutzungsverordnung stören können ist untersagt.
- 4.) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,80 m betragen. Die Dachneigung und Dachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 5.) Mehrere Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden, sondern sind zu einer Baugruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung RGAO) vom 17. Feb. 1939 (RGW. I. S. 219).

§ 6

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1.) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubeschreibungsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2.) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3.) Bei Haupt- und Nebengebäuden, sowie Gebäudegruppen sind Putzart und Farben aufeinander abstimmen.

§ 7

Einfriedungen

- 1.) An den öffentlichen Straßen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzen aus bodenständigen Strüchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

- 3.) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 4.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist verboten.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude (- nach Möglichkeit -) als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 9

Entwässerung

- 1.) Künstliche Abwässer sind unmittelbar der Ortskanalisation zuzuleiten. Zentrale Kläranlage ist vorhanden.

§ 10

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für Baugenehmigungen kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2.) In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des ge-

planten Gebäude in seine Umgebung erreichbar ist.

- 3.) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 11

Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g + k der Landesbauordnung erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.