

Rechtsverbindlich
Seh
01.08.1983

6. Rechtsgrundlage

6.1 Grundlage der Ausarbeitung

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. S. 2254)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 28.11.1983 (GBl. S. 778)

6.2 Geltungsbereich

Siehe Planeintragung

7. Planrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 sind nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

8. Überbaubare Grundstücksfläche

8.1 Größe der Überbaubarkeit

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

8.2 Flächen für Garagen und Stellplätze

Grundlage hierfür bildet § 9 Abs. 4 BauGB, § 12 BauNVO sowie §§ 6 und 7 LBO.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach dem Garagen-erlass vom 25.07.1973.

Die Grundstückszufahrten sowie Form und Stellung der Garagen sind nicht zwingend. Die Erstellung der Garagen ist nur auf überbaubaren Flächen möglich. Bei Garagen in Grenzbebauung entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Vor den Garagen ist ein nicht eingefriedeter Stellplatz von mindestens 5,50 m anzuordnen.

Die Grundstücksausfahrten sind so zu gestalten, daß beim Ein- und Ausfahren kein fremdes Grundstück tangiert werden muß.

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

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 14 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, sofern es sich um Gebäude im Sinne der LBO handelt.

8.4 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Ausnahmen im Sinne des § 31 BauGB zugelassen werden.

9. Bauweise

9.1 Planzeichen

0 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

g Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO



Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- und Doppelhäuser.

9.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Sockelhöhe (Rohfußboden EG) von maximal 30 cm.

Der Bezugspunkt hierfür ist der bergseitige Gelände- oder Straßenverlauf. Die Sockelhöhe ist im Zeitpunkt der Erdaushubarbeiten mit dem Ortsbauamt abzustimmen.

Bei Eintragungen von NN - Sockelhöhen ist gemäß Planeintragung zu verfahren. Die Traufhöhe, gemessen an der Außenwandebene der natürlichen Geländeoberfläche bis OK. Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m auf der Bergseite nicht überschreiten.

9.3 Dachneigung

Als Festsetzung der zulässigen Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

Eingeschossige Bauweise; Dachneigung max. 32° mit max. 30 cm Kniestock (gemessen von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Unterkante des Dachsparrens).

9.4 Dachform und Gebäuderichtung

Für die Dachform und Firstrichtung sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone maßgebend. Abwalmungen von Satteldächern wie auch Pultdachform mit stumpfem Firstwinkel sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu max. 1/3 der Firstlänge sind erlaubt. Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Garagendächer können sowohl als Flach- oder auch als Satteldächer ausgeführt werden. Am Hauskörper angebaute Garagen sind nach Möglichkeit in die Dachform des Hauptgebäudes miteinzubeziehen.

10. Gebäudegestaltung

10.1 Fassaden und Farbgebung

Bei Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern ist die Verputzart und die Farbgebung aufeinander abzustimmen. Baukörper sind in hellen Farben zu halten, grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

10.2 Dachdeckung und Farbgebung

Die Dachdeckung ist in brauner oder roter Farbe auszuführen. Als Material dürfen Ton- und Betonziegel verwendet werden.

10.3 Auffüllungen und Ausgrabungen

Geländeveränderungen bis +/- 1,00 m sind zulässig. Eine Veränderung ist im Baugesuch zeichnerisch wie auch maßlich darzustellen.

10.4 Antennen

Außenantennen sind zulässig, jedoch pro Gebäude höchstens eine Antenne.

10.5 Einfriedung und Bepflanzung

Die Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Plätze darf maximal 0,70 m betragen. Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Pro 200 m² Grundstück ist ein großer, möglichst einheimischer Baum, wie in der Anlage 1 aufgeführt, zu pflanzen.

Hecken und Bäume sind entsprechend dem Nachbarrecht anzupflanzen. Sichtdreiecke sind freizuhalten von jeglichen Gegenständen.

Der Strauch und Baumbewuchs längs des Steppbachs ist zu erhalten.

11. Planvorlagen

11.1 Baugenehmigungsverfahren

Neben den in der Planvorlage -VO- genannten Unterlagen für die Baueingabe kann die Gemeinde oder Baurechtsbehörde verlangen, daß die Umrisslinien des geplanten Bauvorhabens auf dem Baugrundstück durch Latten und Stangen oder anderer geeigneter Demonstrationsmittel dargestellt werden, um eine einwandfreie Beurteilung des zu erstellenden Gebäudes zu erreichen.

11.2 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, den 10. Februar 1989

Der Bürgermeister:

Der Planer:

Jürgen Kamszberger
Telefon 7011111
Steppachstraße 27
Postfach 07731/81077
701 Hilzingen



