

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„BREITER WASMEN III“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Bodenaushub / Geländeänderungen
5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
6. Weitergehende Empfehlungen
7. Ausnahmen und Befreiungen
8. Ordnungswidrigkeiten

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Grünordnungsplan

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 0 bis 38 Grad zugelassen.

1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind festgesetzt: Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und Wiederkehrbauten können bei geneigten Dächern zugelassen werden. Die Länge darf höchstens 1/2 der Länge des Hauptdaches betragen. Glänzende Oberflächen der Dachhaut sind nicht zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme von Fahnenmasten – die zulässige Wandhöhe (HW) nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind.

3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, Holzlattenzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind zu öffentlichen Straßen hin unzulässig (z.B. Sichtschutz-
zäune und -mauern) Bei Zäunen kann hier ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Hö-
he über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 3.2 Vor der Einfahrtsseite von PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe, vor LKW-
Garagen und Zufahrten von 10 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht
eingefriedet werden.
- 3.3 An Straßenseiten ohne Gehweg muss bei der Anordnung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2
BauNVO Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenaußenkante eingehalten werden.
- 3.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Ab-
stand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen
einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich be-
einträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu
einer Höhe von max. 2,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche
und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.
- 4.2 Im Bereich der privaten Grünfläche G4 sind Geländeänderungen nicht zulässig.
- 4.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Das gesamte Dachwasser (unbelastetes Regenwasser) ist über Rückhalteinrichtungen mit belebten
Bodenschichten (Mulden - Rigolen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versicke-
rung zu bringen. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Mischwasserkanal ist vorzusehen. Die
Lage der Rückhalte- und Versickerungsanlagen kann im Gelände frei gewählt werden.
- 5.2 Beim Bau von freistehenden Wohngebäuden (z.B. Betriebsleiterwohnungen) ist darüber hinaus
der Einbau eines Regenwasserbehälters (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindes-
tens 5 m³ festgesetzt. Für Gewerbegebäude wird die Anlage von Zisternen empfohlen.
- 5.3 Flächen von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwege sind offenporig oder mit wasser-
durchlässigen Belägen anzulegen. Das Oberflächenwasser ist den angrenzenden Vegetationsflä-
chen zuzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe: Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 6.2 Umweltschutz: 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, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten
- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: An überwiegend geschlossenen Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.
- 6.5 Nutzung regenerativer Energiequellen: Auf die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

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 „Breiter Wasmen III“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

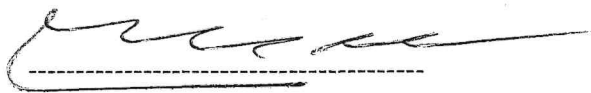
3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan als Bestandteil des Umweltberichtes vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

Hilzingen, den 13.02.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :


-----