

Bebauungsplan Hinter Hofen-Spitz
Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

rechtsverbindlich
seit 27.09.1974

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

A. Rechtsgrundlagen:

1. § 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1, Seite 341).
2. § 1 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26. Juni 1962 (BGBl. Seite 429).
3. § 1 und 2 Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
4. § 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. LS 151).

B. Festsetzungen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet, für die Nutzung gilt § 4 der BauNVO.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Reihenhausbauung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt auch eine Einzelhausbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachformen sind die Eintragungen im Bebauungsplan und den dazugehörigen Schnitten maßgeblich.

3. Für die Geschosszahlen sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgeblich.
4. Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche sind die blauen Baugrenzen massgeblich.
5. Für die Stellung der Garagen bzw. deren Anordnung im Hauptbaukörper sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgeblich (siehe Typenpläne und Schnitte).

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände nach § 5 und der festgesetzten Breite der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan mit eingetragenen Baugrenzen. Dabei darf das Maß der im Bebauungsplan angegebenen baulichen Nutzung nicht überschritten werden.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 sowie Anlagen gemäss § 23, Abs. 5 der BauNVO nicht zugelassen.
3. Bei der Reihenhausbauung ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus dem ausgewiesenen, überbaubaren Streifen und der angegebenen Grundflächenzahl (GFZ); Absatz 2 gilt sinngemäss.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstände

1. Bei der offenen Bauweise muss die Summe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mindestens betragen:

Bei 2-geschossigen Gebäuden	10,00 m
bei 1-geschossigen Gebäuden	8,00 m

wobei der geringste Abstand bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 4,00 m, bei 1-geschossigen Gebäuden mindestens 3,00 m betragen muss, bzw. es gelten die Maßeintragungen der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen im Bebauungsplan.

Soweit im Bebauungsplan vermerkt, kann der seitliche Grenzabstand für Garagen oder andere Nebengebäude wegfallen. Wenn die Garagen am Baukörper angebaut sind, gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstände für Garagen.

2. Bei der Reihenhausbauung sind Grenzabstände zum Nachgrundstück nicht einzuhalten. Die Häuser sollen zusammengebaut werden. Für die Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für die Grenzabstände der letzten Häuser der Reihenbauung zum Nachbargrundstück gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Für die Grundrissform der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan mit dazugehörigen Schnitten. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Gemeinde bzw. der Baupolizeibehörde.
2. Für die Dachneigung, die Trauf- und Sockelhöhen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Sockelhöhe gilt die OK Fussboden des Eingangsgeschosses, bezogen auf die Meereshöhe.
3. Die äussere Gestaltung der Bauten soll dem ländlichen Charakter des Dorfes angepasst sein. Für den Bau sind bodenständige Materialien zu verwenden. Kunststoffe sollen am Äusseren der Gebäude nicht verwendet werden. Am Aussenputz sind auffällige Muster zu vermeiden; der Putz ist in hellen Farbtönen zu streichen. Als Dachdeckung sollen unglasierte Tonziegel oder Ziegel mit dunkelbrauner Farbe oder dunkelgrau engobierter Asbestzementschiefer verwendet werden.

Die Nebengebäude haben sich am Hauptbaukörper eindeutig unterzuordnen; sie sind architektonisch gut einzufügen. Die Gestaltung ist dem Hauptbaukörper anzupassen. Die Verwendung von dunkel lasiertem oder getöntem Holz wird empfohlen (Balkonbrüstungen, Gesimse, Tore usw.).

4. Für den Ausbau der Dachräume sind die §§ 66, 67 + 68 Abs. 6, Satz 1 der LBO maßgebend.
5. Dachgaupen sind nur bei den 1-geschossigen Häusern zugelassen. Die Länge der Gaupen darf höchstens 1/4 der Länge des Hauptdaches betragen.

Bei allen übrigen Bauten sind Gaupen oder Dachaufbauten nicht zugelassen.

6. Das Aufführen eines Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zugelassen.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Die Garagen sind bei den Baukörpern mit direkter Zufahrt zur Strasse in das Gebäude einzubauen. Es wird vorgeschlagen die Garagen im Untergeschoss unterzubringen (siehe Schnitte). Für die zurück liegenden Gebäude sind Reihengaragen mit Flachdächern nach den Eintragungen des Bebauungsplanes zu erstellen.

Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Strassenraum eine befestigte nicht eingefriedete Einstellfläche je Wohnung für Pkw anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche je Pkw soll betragen: 2,50 m/6,00 m.

2. Ein Raum für Gartengeräte etc. ist in Verbindung mit den Garagen anzuordnen.
3. Nebengebäude und Garagen nach Ziffer 1 + 2 müssen eingeschossig sein, die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 8

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Um die Einheitlichkeit zu gewährleisten, bestimmt die Gemeinde die Art der Ausführung von Fall zu Fall. Als Material sind zugelassen:

- a) Hecken
- b) einfache Holzzäune, evtl. mit vor- oder hintergepflanzten Hecken
- c) Naturstein
- d) Beton

Die Abgrenzung zur Strasse soll durch Steinplatten aus Naturstein oder Beton, Höhe 10 cm über Strassen- bzw. Gehweg-Oberkante, erfolgen. Auf der Strassenseite ohne Gehweg ist die Einfriedung mindestens 50 cm von der Hinterkante des Bordsteins zu setzen.

2. Die Gesamthöhe darf das Maß von 0,70 m gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten.
3. An den Strassenkreuzungspunkten ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellen von baulichen Anlagen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,70 m ab OK Fahrbahn zulässig. § 4, Abs. 2 gilt sinngemäss.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Der natürliche Geländeverlauf des Grundstückes darf durch Aufschüttungen oder Abtragungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Im Zweifelsfall entscheidet das Bürgermeisteramt im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und dem Landschaftspfleger über Eingriffe in den vorhandenen Geländeverlauf.
2. Vorgärten sind unmittelbar nach Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
3. Auf den bestehenden Baumbestand ist weitgehend Rücksicht zu nehmen. Das Anliegen der Gemeinde, die Siedlung mit Bäumen zu durchgrünen, ist von den Bauträgern zu unterstützen.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 200 m² ein grosskroniger oder hochwachsender Baum zu erhalten oder zu pflegen. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Bepflanzung gilt im Sinne eines Grünordnungsplanes.
5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Bestehende Bebauung

Die an das allgemeine Wohngebiet angrenzende, bereits bestehende landwirtschaftliche Bebauung bleibt erhalten. Der Ausbau bzw. die Erweiterung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Das gleiche gilt für die bestehende Wohnbebauung, solange nachbarliche Belange dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 11

Entwässerung

Das Baugebiet "Hinterhofen II" wird über das bestehende bzw. zu erweiternde Kanalnetz an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Die in diesem Zusammenhang vom planenden Ingenieur ausgearbeiteten Pläne und Berechnungen sind verbindlich. Ebenfalls die von der Gemeinde aufgestellte Abwassersatzung.

§ 12

Planvorlage

1. Neben den in der Planvorlage-VO genannten Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen, sofern dies zur Beurteilung eines Bauvorhabens notwendig ist. Die Notwendigkeit ist grundsätzlich gegeben, wenn von den im Bebauungsplan festgesetzten Typen bzw. Dachformen abgewichen wird.
2. Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, dass die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstige, geeignete Demonstrationsmittel so dargestellt werden, dass eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist.

§ 13

Gemeinschaftsantennen

Für den zusammenhängenden Gebäudeblock der Reihenhäuser ist eine Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben. Für die Einfamilienhausbebauung wird das Aufstellen einer Gemeinschaftsantenne empfohlen. Die Anlage ist durch den Bauträger oder eine Privatgemeinschaft der Mieter bzw. Bauherren zu erstellen und zu unterhalten. Das Rechtsverhältnis ist privatrechtlich schriftlich zu regeln.

§ 14

Heizungsanlagen

Für die zusammenhängenden Gebäudegruppen wird eine Sammelheizung empfohlen. Es wird vorgeschlagen die Häuser im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. dem Lieferwerk des Stromes elektrisch zu beheizen, oder eine andere nicht umweltgefährdende Beheizungsart zu wählen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 des BBauG.

Hilzingen, den

Bürgermeister

Bürgermeisteramt

Anlage zu Bebauungsvorschriften
Gemeinde Hilzingen
Gewann Hinter Hofen-Spitz

Erläuterungen und Bebauungsvorschriften für die
Grundstücke Lgb.Nr. 4929/1 + 4929/4

Art der Nutzung: Gewerbegebiet mit Einschränkung nach § 8,
Abs. 4 der BNVO.

Im Gewerbegebiet auf den obenbezeichneten Grundstücken dürfen nur nicht störende Handwerksbetriebe oder sonstige, nicht störende Betriebe oder Anlagen erstellt und betrieben werden.

Die Art der zulässigen Betriebe der Anlagen werden im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Hilzingen und der Baurechtsbehörde bestimmt. Wohnungen für Betriebsangehörige sind zugelassen.

Ebenso können sonstige Wohngebäude im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Der Gemeinde dürfen hieraus jedoch keinerlei Regreßansprüche wegen Belästigungen jeder Art aus dem jetzigen Gewerbegebiet südlich der Straße B-P oder nebenliegenden Gewerbebetrieben nach § 8, Abs. 4 BNVO erwachsen.

Bebauung:

Wohngebäude 2-geschossig nach Bebauungsplan
M 1 : 1000 + Schnitten M 1 : 100.

Betriebsgebäude müssen 1-geschossig sein.

Bei Betrieben wird Art und Umfang der Schutzmaßnahmen gegen Störungen des angrenzenden Wohngebietes (WA) vom Gewerbeaufsichtsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

Im übrigen gelten die sonstigen Vorschriften.

Die Zahl der Parkplätze für Betriebe wird von der Gemeinde von Fall zu Fall festgesetzt.