

Bebauungsplan "Zwischen Wegen"

Gemeinde Hilzingen

Landkreis Konstanz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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 der 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 Bebauungsgebiet 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 für die Top pichsiedlung (Gebiet Trotteggasse in östlicher Richtung) sowie für die Reihenhäuser die geschlossene Bauweise, für alle übrigen

Soweit im Bebauungsplan vermerkt, kann der seitliche Grenzabstand für Garagen oder andere Nebengebäude wegfallen.

Bei der Nebenerwerbssiedlung werden die Mindestgebäudeabstände mit 8,00 m, die Mindestgrenzabstände mit 3,00 m festgelegt (für Hauptbaukörper), die Garagen oder Nebengebäude können hier auf die Grenze gebaut werden.

2. Bei der Teppichsiedlung und den Reihenhäusern sind Grenzabstände zum Nachbargrundstück nicht einzuhalten, die Häuser sollen zusammengebaut werden. Für die Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Für die Grundrißform der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan als Vorschlag. Abweichungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde getroffen werden.
2. Für die Dachneigung, die Trauf- und Sockelhöhen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Sockelhöhe gilt OK Fußboden des Eingangsgeschosses bezogen auf die Straßenhöhe.
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 verwendet werden.
Die Nebengebäude haben sich dem Hauptbaukörper eindeutig unterzuordnen; sie sind architektonisch gut einzufügen. Die Gestaltung ist dem Hauptbaukörper anzupassen. Die Verwendung von dunkelbraun lasiertem oder getöntem Holz wird empfohlen. (Balkonbrüstungen, Gesimse, Tore usw.)

Haustypen die offene Bauweise festgelegt.
Beiden Reihenhäusern kann im Einvernehmen mit der
Gemeinde auch eine offene Bebauung erfolgen.

2. Für die Stellung und Rirstrichtung der Gebäude sowie für die Dachformen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
3. Für die Geschöszahlen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
4. Für die Stellung der Gebäude innerhalb des überbaubaren Streifens sind die roten Baulinien maßgebend.
5. Für die Stellung der Garagen und deren Dachausbildung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich bei der offenen Bauweise unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände nach § 5 und der festgelegten Breite des überbaubaren Streifens im Bebauungsplan mit eingetragenen Baulinien und 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 Absatz 1, sowie Anlagen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO, nicht zugelassen.
3. Bei der ^{Gargen} geschlossenen Bebauung 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.

4. Für den Ausbau der Dachräume sind die § 66, 67 und 68 Absatz 6, Satz 1 der LBO maßgebend.
5. Dachgaupen sind nur bei den eingeschossigen Bauten östlich der Straße D' - C' - C 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 bei den eingeschossigen Bauten bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zugelassen; dies gilt jedoch nicht für die Teppichsiedlung.
Bei allen anderen Bauten dürfen Kniestöcke nicht aufgeführt werden.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Für die Form und Stellung der Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan; soweit die Garagen angebaut sind, ist das Dach des Hauptbaukörpers sinngemäß weiterzuführen, bzw. abzuschleppen.
Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine befestigte, nicht eingefriedigte Einstellfläche je Wohnung für PKW anzulegen und zu unterhalten.
Die Fläche je PKW soll betragen: 2,50 x 5,50 m.
2. Bei den Wohnblocks und der Teppichsiedlung ist die Erstellung von Garagen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen in Verbindung mit den Garagenhöfen zugelassen.
Die Dächer der hier zusammengefaßten Garagen können als Flachdächer, eventl. mit Bepflanzung ausgebildet werden.
3. Raum für Gartengeräte etc. ist in Verbindung mit den Garagen anzuordnen.
4. Nebengebäude und Garagen nach Ziffer 1, 2 und 3 müssen eingeschossig sein, die Trauffläche 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 zugelassen sind:

- a) Hecken
- b) einfache Holzzküne, evtl. mit vor- oder hintergepflanzten Hecken.
- c) Naturstein

Die Abgrenzung zur Straße soll durch Steinplatten aus Naturstein oder Beton, Höhe 10 cm über Straßen- bzw. Gehwegeoberkante erfolgen.

- 2. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 0,70, gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten.
- 3. Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellen von baulichen Anlagen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Fahrbahn zulässig.

9.7.

Lachner
Jurell
Gersche

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1. Der natürliche Geländeverlauf des Grundstückes darf durch Aufschüttungen oder Abtragungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 Strüchern 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 pflanzen. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Bepflanzung gilt im Sinne eines Grünordnungsplanes.

9.7

5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Bestehende Bebauung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe können erhalten bleiben. Der Ausbau bzw. Erweiterung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, solange nachbarliche Belange dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 11

Entwässerung

Das Baugebiet "Zwischen Wegen" wird über das bestehende Kanalnetz an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Die in diesem Zusammenhang vom planenden Ingenieur ausgearbeiteten Pläne und Berechnungen sind verbindlich.

§ 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, wenn dies zur Beurteilung eines Bauvorhabens notwendig ist.
2. Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten oder sonstige, geeignete Demonstrationsmittel so dargestellt werden, daß eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 13

Gemeinschaftsantennen

Auf jedem zusammenhängenden, neu zu errichtenden Gebäudeblock oder Baukörper ist das Aufstellen nur einer Außenantenne zulässig. Die Anlage ist durch den Bauträger oder eine Privatgemeinschaft der Mieter zu erstellen und zu unterhalten. Das Rechtsverhältnis ist privatrechtlich schriftlich zu regeln.

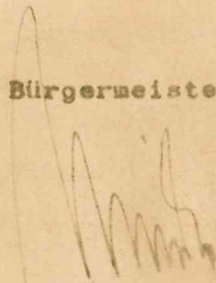
§ 14

Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG und § 94 LBO.

Hilzingen, den 13. Jan. 1969

Bürgermeisteramt:



Bürgermeister: