

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ZWISCHEN-WEGEN II“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

ANLAGE: EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- 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 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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

Die Dachneigung darf im Plangebiet

WA 1 20 – 45 Grad

WA 2 20 – 30 Grad

WA 3 25 – 38 Grad betragen.

Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer sind möglich, wenn sie innerhalb einer für Satteldächer maßgeblichen Begrenzungslinie zwischen Traufe und First liegen.

Die Oberfläche der Dachhaut darf nicht glänzend sein.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zugelassen. Die Länge darf höchstens 1/3 des Hauptdaches betragen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

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

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune, Sichtschutz- und Stützmauern). Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen), muß der Abstand mind. 0,50 m betragen.

3. Stellplatzverpflichtung
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (s.h. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem sogenannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser soll, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf den Baugrundstücken in geeigneter Weise versickern und zurückgehalten werden; durch begrünte Dachflächen (Retention), durch möglichst geringe Versiegelung (Minimierung der Versiegelung des Bodens), durch Zisternen (Regenwassernutzung für Grünflächen). Der Überlauf der Versickerungsanlage ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
- 5.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht total versiegelt werden. Sie sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen zu befestigen und wasserdurchlässig auszuführen.

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 (Erhaltung von Moorflächen).
- 6.3 Abpflanzungen zur freien Landschaft: Für Abpflanzungen zur freien Landschaft (östlicher Plangebietsrand) sollen nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden (siehe Anlage Pflanzempfehlungen PG4 und PG6).
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen (siehe Anlage Empfehlungen für Kletterpflanzen PG11).
- 6.5 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO 1996.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich

(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

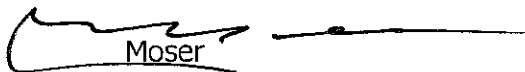
Auf dem Bebauungsplan „Zwischen-Wegen II“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzung).

3. Pflanzliste

Auf die Anlage zu den örtlichen Bauvorschriften „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 01. Oktober 2002

Der Bürgermeister:


Moser

Der Planer:

DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 7892-0 FAX: 7892-29

