

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

LANGE BREITE – ZELG WESTENBERG

GEMARKUNG HILZINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
C.	HINWEISE	10

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.:

154 Teil, 2376 Teil, 2377, 2378, 2394 Teil, 2695 Teil, 2701 Teil

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachform Satteldach

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3:
Dachneigung: 20 – 45 Grad

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4+WA5:
Dachneigung: 30 – 45 Grad

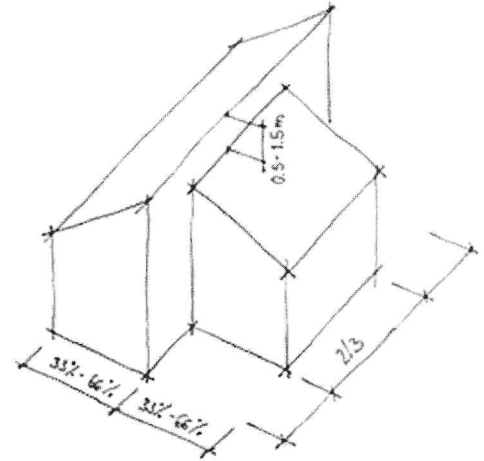
Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

Bei Satteldächern und am First höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.

1.2. Dachform gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer (GP)

Für die Dachneigungen gelten die Festsetzungen zu Satteldächern.

Der Höhenversatz gegenläufiger Pultdächer (GP) muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tieferliegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).



Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens 2/3 der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.

1.3. Flachdächer (FD)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit Dachneigungen unter 5° zulässig. Sie müssen gem. der Textlichen Festsetzungen begrünt werden.

Für Garagen und Carport sind in allen Plangebietsteilen Flachdächer unter 5° Dachneigung zugelassen. Sie müssen ebenfalls begrünt werden.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/Dachterrasse genutzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2+3 ist in Dachgeschossen die Ausbildung eines mindestens einseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4+5 ist in Dachgeschossen die Ausbildung eines allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses zulässig. Zusammenhängende Reihenhäuser sind hierbei als Gesamtgebäude und nicht als einzelne Teile zu betrachten. Treppenhäuser dürfen ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

1.4. Dachform Pultdächer (PD)

Pultdächer sind nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig und dürfen nur hangparallel (Traufe auf der Südseite) erstellt werden. Der Pultdachfirst ist deshalb nur hangseitig (Nordseite) zulässig.

Dachneigung: 15 – 25 Grad

1.5. Dächer allgemein

Glänzende Oberflächen aus Metall, aus glasierten Ziegeln oder aus Betondachsteinen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig. Entsprechend § 8a Klimaschutzgesetz BW müssen beim Neubau von Gebäuden auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden.

1.6. Fassadengestaltung

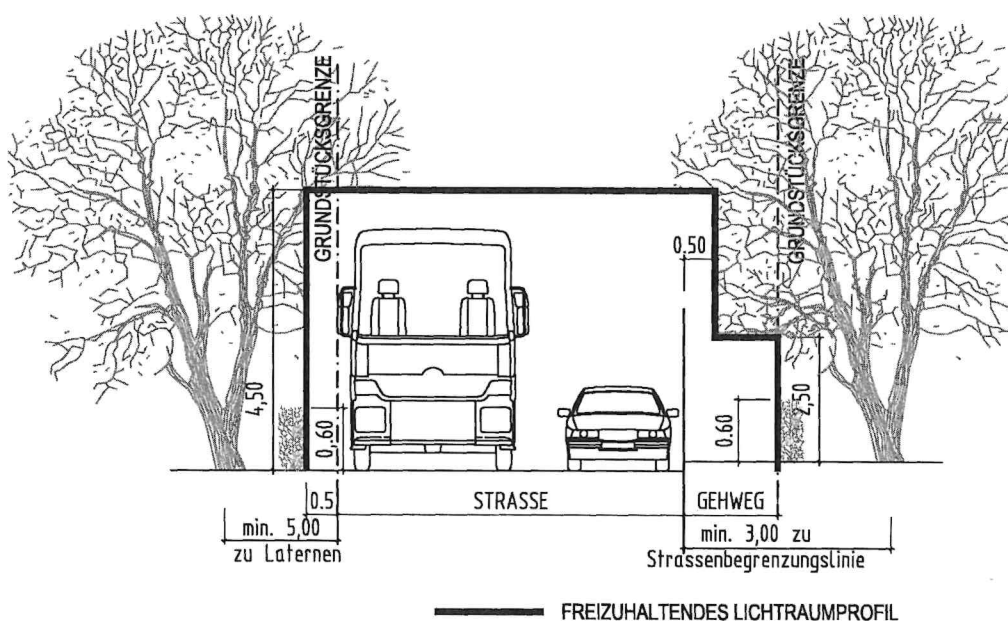
Allgemein:

Glänzende Oberflächen z.B. aus Metall, Kunststoffen oder Faserzement sind ausgeschlossen.

2. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW, sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.



Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das

Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedigung zulässig sind:

- Hecken aus heimischen Gehölzen
- Hecken aus Eibe
- Holzlattenzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Stabgitterzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Drahtzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung

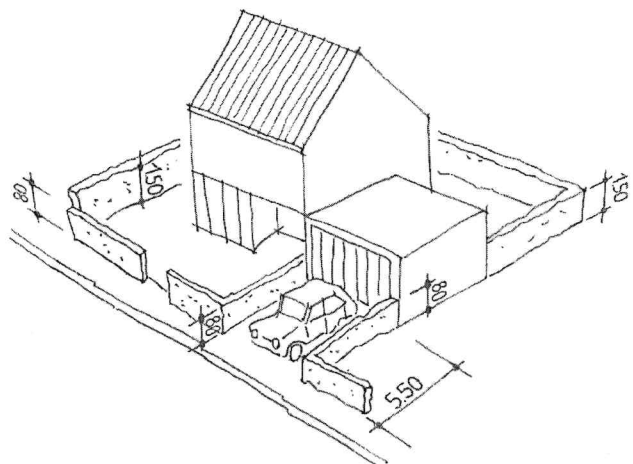
Als Einfriedigung nicht zulässig sind:

- Hecken aus Nadelgehölzen (außer Eibe)
- Hecken aus Lebensbäumen, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus.
- Sichtschutzzäune
- Stacheldraht, Klingendraht
- Eingefädelte Sichtschutzstreifen oder ähnlichen Materialien in Stabgitterzäunen
- Einfriedungen mit Füllung wie z.B. Bleche, Lochbleche, Faserzementplatten, Glaselemente, Kunststoffpanelen, Holzplatten, Holzbretter und Flechtelementen
- Einfriedungen aus Palisaden z.B. aus Beton, Naturstein, Holz
- Einfriedungen aus Verfüllsteinen, Pflanzsteinen und -ringen
- Geschlossenen Mauern z.B. aus Beton, Ziegeln, Gabionen-, Naturstein, Stapelsteine

Grundstückszufahrten und sogenannte „Stauräume“ vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

Jegliche Einfriedung muss mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.



Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

Hinweis: Sichtschutzanlagen und -zäune zum Beispiel im Bereich von Terrassen oder Sitzplätze, die den Mindestabstand von 2,5 m nach Landesbauordnung zu Nachbargrenzen einhalten gelten nicht als Einfriedigungen.

4. ANTENNENANLAGEN UND FREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 + 5 LBO

Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

5. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 0,50 m betragen.

Hinweis: weitergehende Regelungen zu Abstand/Lage von Garagen/Carports, sowie Zufahrten sind in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4:
Es gilt die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA5
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1+ WA2+WA3 kann der Stauraum vor der Garage auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze der gleichen Wohneinheit angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

Für Ferienwohnungen wird abweichend von der VwV-Stellplätze festgesetzt, dass je 4 Betten ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Hinweis: Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA5 bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten 70% der notwendigen Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unterzubringen. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

7.1. Bodenaushub / Geländeänderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände möglicherweise das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. In Teilbereichen kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Geländeänderung überschreiten.

7.2. Stützmauern

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen, muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

8. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

8.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: Mulden- oder Muldenrigolenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer auf das Grundstück des Nachbarn gelangen können.

Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

8.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Es wird empfohlen nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) nicht direkt dem Regenwasserkanal zu zuleiten, sondern über Regenwasserspeicher mit Rückhaltung und automatischer Entleerung zu führen. Der Speicher sollte zum einen Speichervolumen für Gartenbewässerung und evtl. zur Brauchwassernutzung ein zusätzliches Rückhaltevolumens aufweisen. Dieses Rückhaltevolumen sollte mit einer integrierten Schwimmerdrossel entsprechend den nachfolgenden Ablaufmengen entleert werden. Der Überlauf sollte an die Regenwasserkanalisation angeschlossen oder über private Retentionsflächen abgeführt werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4:

Puffervolumen 3m³ und gedrosselter Ablauf von 0,2l/s.

Allgemeines Wohngebiet WA 5:

Puffervolumen 5m³ und gedrosselter Ablauf von 0,2l/s.

8.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.). Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

8.4. Brauchwassernutzung

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 56 LBO

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

10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf den Bebauungsplan „Lange Breite – Zelg Westenberg“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Den Bauherren wird empfohlen, den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ verwiesen.

4. BAU UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde). Nach Prüfung auf Unbedenklichkeit für das Grundwasser wird in unproblematischen Fällen die Bewilligung im vereinfachten Verfahren (§108 Abs. 4 Ziff. 2) erteilt, bei problematischen Fällen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet. Erdaufschlüsse sind nach §37 Abs. 2 WG bei der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Unabhängig von dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Hilzingen 14.07.2026

Bürgermeister:



Planer:

