

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

### zum Bebauungsplan "Auf Bühl II" der Gemeinde Hilzingen

#### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

#### 3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 3 BauNVO können zugelassen werden. Gartenbaubetriebe nach Ziff. 4 und Tankstellen nach Ziff. 5 sind ausgeschlossen.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des gesamten Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| - Grundflächenzahl           | (GRZ) |
| - Zahl der Vollgeschosse     | (Z)   |
| - Höhe der baulichen Anlagen | (H)   |

Die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

#### 4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf im gesamten Planungsgebiet 0,4 nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorstehend genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

#### 4.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Planeintrag ist im Nordteil des Baugebietes eingeschossige Bauweise vorgeschrieben, im Südteil wird zweigeschossige Bauweise zugelassen. Bei Einhaltung der Wandhöhe (HW) und der Firsthöhe (HF) wird das Dachgeschoß (+ D) als zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO ausnahmsweise zugelassen.

#### 4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
  - a) bei bergseitiger Erschließung:  
max. 0,30 m über der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße bzw. Gehwegs-Hinterkante.
  - b) bei talseitiger Erschließung:  
max. 0,30 m über dem natürlichen Geländeverlauf an der Bergseite des Gebäudes.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch (siehe dazu Anlageblatt):

- Wandhöhe (HW)
  - a) bei eingeschossiger Bauweise:  
max. 3,25 - 3,75 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut, in Abhängigkeit zur Dachneigung.
  - b) bei zweigeschossiger Bauweise:  
max. 6,00 - 6,50 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut, in Abhängigkeit zur Dachneigung.
- Firsthöhe (HF):
  - a) bei eingeschossiger Bauweise:  
max. 8,35 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut.
  - a) bei zweigeschossiger Bauweise:  
max. 11,10 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut.

## 5. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfährtrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

## 7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

## 8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

## 9. Stellplätze und Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der LBO (Abstandsflächen § 6 LBO und Abweichung von den Abstandsflächen § 7 LBO) zulässig. Der Mindestabstand der Einfahrtsseite bis zur Straßenbegrenzungslinie (Stauraum) muß mindestens 5,50 m betragen. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedigt werden. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Bei den Gebäuden entlang der südlichen Erschließungsstraße (Mehrfamilien-Wohnhäuser) sind zwingend Tiefgaragenanlagen mit einem Stellplatz je Wohneinheit vorgeschrieben. Bei den übrigen Gebäuden ist 1 Stellplatz je WE als Garage oder überdachter Stellplatz erforderlich. Die weiter erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen nach § 39 LBO können oberirdisch als offene Stellplätze angeordnet werden.

Stellplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfügt, durchlässig anzulegen.

## 10. Gebäudegestaltung

### 10.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 30 - 45 Grad betragen. Die Firsthöhenbeschränkung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

### 10.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte werden zugelassen. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung, zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

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, entweder durch eine Erdschicht von mind. 40 cm oder durch eine Substratschicht von mind. 8 cm, mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern bepflanzt. Dabei sind untergeordnete Flächen von Terrassen, Lichtkuppeln, Glasdächer usw. zugelassen. Bei kleineren Dachflächen - unter 40 qm - kann auf die Begrünung verzichtet werden.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche, farblich abgestimmt, zulässig.

## 11. Sonstige Festsetzungen

### 11.1 Ein-/Ausfahrtsverbot

Zur Hohentwielstraße Flst.-Nr. 8308/2, zur Gönnersbohlstraße Flst.-Nr. 9307 und zum Feldweg Flst.-Nr. 8350 besteht von den angrenzenden Baugrundstücken ein Ein-/Ausfahrtsverbot entsprechend dem Planeintrag.

### 11.2 Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen in einer Höhe ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

12. Flurstücke, die an die Gemeindeverbindungsstraßen Hilzingen-Twielfeld/bzw. Singen angrenzen

Die Wohnbauvorhaben auf diesen Flurstücken liegen im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Dem Bauherrn ist dies bekannt. Er hat daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden und auf das Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

13. Flächen mit Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan eingetragen. Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

14. Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung, Geländegestaltung

Die Grünordnung ist im Gestaltungs- und Grünordnungsplan dargestellt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

14.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße (Hohentwielstraße) sind entsprechend der Einzeichnung im Plan Grünstreifen mit Einzelbäumen angeordnet.

Ferner besteht ein Pflanzgebot mit hochwachsenden Bäumen für die zwei öffentlichen Grünflächen (V) im Bereich des Feldweges Flst.-Nr. 8350 und auf dem Kinderspielplatz.

14.2 Festsetzungen zur Bepflanzung

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Im Osten des Planungsgebietes ist entlang der freien Landschaft eine Baum- und Buschbepflanzung anzuordnen.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beiliegenden Anbauempfehlung bzw. Pflanzenliste der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau, Stockach, vom 24.04.1989 zu pflanzen. Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten dieses Gebot. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

### 14.3 Einfriedigungen

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

### 14.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.

### 15. Bodenfunde

Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden.

### 16. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

### 17. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, den 13.04.1999

Der Bürgermeister:

*Schneble*

i.V. Schneble,  
Bürgermeisterstellvertreter

Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT  
ERWIN WIESER  
UNTERE GIESSWIESEN 16  
78247 HILZINGEN  
TEL. 07731/6 62 53 FAX 638 58

GEMEINDE HILZINGEN  
LANDKREIS KONSTANZ

ANLAGE ZU DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN PUNKT 14.2  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF BÜHL II"



Landratsamt Konstanz

Landratsamt Konstanz - Postfach 4815 - 7750 Konstanz

Dienstgebäude: Benediktinerplatz 1  
Zentrale (07531) 800-0  
Telefax 733308 iako d.  
Telefax 800-385  
Telefax 7531-103 - LRA KN



Hoteleinahrt und Tiefgarage

Persönliche Beratung bitte tel. vereinbaren

Bürgermeisteramt  
7709 Hilzingen

BÜRGERMEISTERAMT  
7709 HILZINGEN  
Eing.: 26 APR. 1989

Beratungsstelle f. Landespflege,  
Obst- und Gartenbau  
Sachbearbeiter: Herr Lußmann  
Tel.: 07771/4067  
Goldacker 1  
7768 Stockach, den 24.04.1989

Pflanzgebot einheimischer mittel- bis großkroniger Laubbäume  
hier: Pflanzenliste geeigneter Arten u. Sorten

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 20.04.89 nennen wir Ihnen in der nachstehenden Pflanzen-  
liste zur Eingrünung geeignete mittel- bis großkronige heimische oder einge-  
bürgerte Laubgehölze. Wir weisen aber besonders darauf hin, daß auch Obst-Hoch-  
stämme bestens für eine dorfgerechte Eingrünung geeignet sind, deren nachste-  
hende Arten u. Sorten wir für diesen Zweck empfehlen.

Apfel: auf stark wachsender Unterlage

Sorte: James Grieve  
Gravensteiner  
Berlepsch  
Boskop  
Glockenapfel  
Ontario

Birne: auf stark wachsender Unterlage

Sorte: Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Alexander Lukas

Süßkirschen: Unterlage F 12/1 oder Vogelkirsche

Sorte: Magda  
Teickners schwarze Herzkirsche  
Hedelfinger

Walnuß: unveredelt oder veredelt mit Nr. 26

Heimische Laubgehölze: m = mittel; g = großwüchsig

|                                  |   |                        |     |
|----------------------------------|---|------------------------|-----|
| Spitzahorn                       | - | Acer platanoides       | - g |
| Bergahorn                        |   | Acer pseudoplatanus    | - g |
| Roßkastanie                      |   | Aesculus hippocastanum | - g |
| auch gelb u. rot blühende Sorten |   |                        | - g |
| Schwarzerle                      |   | Alnus glutinosa        | - m |
| Weißbirke                        |   | Betula pendula         | - m |
| Hainbuche                        |   | Carpinus betulus       | - m |
| Rot-Buche                        |   | Fagus sylvatica        | - g |
| Gemeine Esche                    |   | Fraxinus excelsior     | - g |
| Vogelkirsche                     |   | Prunus avium           | - m |
| Traubenkirsche                   |   | Prunus padus           | - m |
| Traubeneiche                     |   | Quercus petraea        | - g |
| Stieleiche                       |   | Sommereiche            | - g |
| Silberweide                      |   | Salix alba             | - g |
| Trauerweide                      |   | Salix alba Tristis     | - g |
| Mehlbeere                        |   | Sorbus aria            | - m |
| Eberesche                        |   | Sorbus aucuparia       | - m |
| Winterlinde                      |   | Tilia cordata          | - g |
| Sommerlinde                      |   | Tilia platyphyllos     | - g |
| Bergulme                         |   | Ulmus glabra           | - g |

Für weitere Fragen in diesem Zusammenhang stehen wir Ihnen gerne  
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*L. Lußmann*  
(Lußmann)