

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

## „SCHWÄRZENGARTEN“

Ortsteil Weiterdingen  
Gemarkung Hilzingen

### INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 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 36 – 42 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. Am First höhenversetzte 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, Wiederkehrbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen. Die Länge darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte begrünte Dächer zugelassen.

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 Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung aus Gehölzen und Stauden anzulegen.

2.2 Als Einfriedigung 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 und auf die Tiefe von 5,50 m bei festgesetzten Grundstückszufahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 1,00 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

2.3 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen.

2.4 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 Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

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

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

4.2 Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2 getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.

4.4 Verdichtete Böden sind zu lockern, Materialreste des Bauvorganges zu beseitigen.

4.5 Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Flächen ist zu erhalten. Auf nicht standortgerechte „Bodenverbesserung“ (z. B. Torf, Dünger, bodenverbessernde Substrate, Dränagen usw.) ist zu verzichten.

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

5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (Dachflächen) dürfen nicht dem Schmutzwasser zugeleitet werden. Bei den Baugrundstücken am Südrand des Plangebietes sind diese in den offenen Wassergraben einzuleiten. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind die Oberflächenwässer an die Regenwassersammelleitung anzuschließen, welche über das Regenwasserbehandlungsbecken zum Breitegraben führt.

5.2 Darüber hinaus ist die Anlage von dezentralen Kleinspeichern mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung (Hochwasserschutz) vorgeschrieben. Werden Brauchwasseranlagen angeschlossen, müssen diese den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

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

5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Dränstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

6.1 Bei den Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen (s.h. dazu Ausführungshinweise im Grünordnungsplan).

6.2 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet.

7. Ausnahmen und Befreiungen

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

---

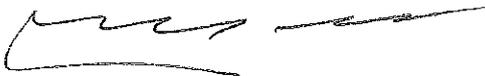
8. Ordnungswidrigkeiten  
Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

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 den Bebauungsplan „Schwärzengarten“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).
3. Grünordnungsplan  
Auf den Grünordnungsplan vom Büro Beate Schirmer Freiraumplanung, Hilzingen mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

Hilzingen, 15. Juli 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER  
FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER  
UNTERE GIESSWIESEN 16  
78247 HILZINGEN  
TEL. 07731-7892-0, FAX. 7892-29  
E-MAIL: INFO@WIESER-ONLINE.DE

