

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN: " SCHLOSSGARTEN III ", WEITERDINGEN

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. BGBl.I.S. 2253, geänd. durch G vom 25.07.1988 (BGBl.I.S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl.II S 885/1122).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770, berichtet GBl. 1984 S. 519)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 GBl. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

Bauliche Nutzung

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4, Abs. 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Festgesetzt sind im Plan:

für das Allgemeine Wohngebiet

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z), I
- Höhe baulicher Anlagen (h)

Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig (I + D).
Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): max. 0,30 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze bzw. max. 0,30 m über dem bergseitig festgelegten Geländeverlauf.
- Wandhöhe (Wh): max. 3,50 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und Oberkante Dachhaut.
- Firsthöhe (Fh): max. 9,00 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO)
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

5 Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist 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. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

9 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zulässig.

Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.

Kellergaragen sind in den Gebäuden östlich der Hilzinger Straße zugelassen.

Je Wohneinheit sind zwei notwendige Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

10.1 Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen maximal 60 cm hoch sein.

10.2 Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen sind ausschließlich der Bepflanzung mit Bäumen, Gehölzen und Stauden vorbehalten. Eine Bebauung dieser Flächen mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist unzulässig.

11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken mit Eintrag von Leitungsrechten sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a,b BauGB)

Je 300 m² Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu erhalten oder 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.

Im Bebauungsplan sind Standorte für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, die entsprechend der geplanten Bebauung verschiebbar sind.

Es sind die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen zu pflanzen. Die im Pflanzgebot enthaltenen Bäume entlang der Ostseite der Hilzingerstraße werden von der Gemeinde angepflanzt und unterhalten. Die Grundstückseigentümer haben dies zu dulden.

Gestalterische Festsetzungen

13 Dachform

Es sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Firstrichtung und Dachneigung erfolgt nach Planeintrag.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden zugelassen. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind vorzugsweise rote, braunrot-engoblierte Ziegel oder rot- bzw. braunrot gefärbte Dachsteine zu verwenden.

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

14 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

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.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Es sollten möglichst nicht versiegelnde, wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine verwendet werden.

Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

15 Einfriedigungen

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

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von maximal 1,80 m bis 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig.

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.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

16 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

17 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

18 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verstaltend wirken. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Leuchtreklamen sind im gesamten Plangebiet untersagt.

19 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.

Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Sonstige Festsetzungen

20 Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind ausnahmslos in die Ortskanalisation abzuführen. Drainagen dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind auf dem Baugrundstück in den Untergrund zu versickern.

21 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) vom Arbeitsbeginn benachrichtigt werden (Tel.07731/61229).

Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

22 Hinweis

An das Wohngebiet grenzen im südwestlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Mit Lärm- bzw. Geruchsemissionen, die aus der Nutzung dieser Flächen entstehen können, ist zu rechnen.

23 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde bzw. der Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben dargestellt wird.

24 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

25 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB nach § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und § 73 LBO zuwider handelt.

Gemeinde Hilzingen, 20.04.1993

Der Planer



Böhler, freier Architekt

Gemeinde Hilzingen



Moser, Bürgermeister