

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Schloßgarten II"
der Gemeinde Hilzingen, Ortsteil Weiterdingen,
Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl S. 1237)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15 und 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972.

B. Festsetzungen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 3

Bauweise

- 1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise - mit Einschränkung gemäß Ziff. 2 - festgesetzt.

- 2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei darf die Gebäudelänge maximal 20,00 m betragen.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksflächen muß
 - a) bei Einzelhäusern die Summe der seitlichen Grenzabstände - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m nicht unterschreiten darf;
 - b) bei Doppelhäusern der seitliche Grenzabstand je 4,00 m betragen.
- 2) Bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen können die Grenzabstände in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestabstand von 3,00 m an der Gebäudeecke eingehalten wird.

§ 6

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.

- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden	6,00 m

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohboden Erdgeschoss) ist, soweit diese festgelegt ist, einzuhalten. Bei Gebäuden für die eine Sockelhöhe nicht eingezeichnet ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisterrat und Kreisbauplaner festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.
- 4) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel angebotene Pansiegel oder ein gleichwertiges Ziegel verwendet werden.
- 5) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht statthaft.
- 6) der Einbau von Aufenthaltstürmen im Dachraum ist unter Beachtung der Bestimmungen der LEO gestattet.
- 7) Die Ausführung eines Kniestocks bis 30 cm Höhe ist zulässig.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Garagen sollten möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Garagen und Wohngebäude eine bauliche Einheit bilden und ortoplanerisch keine Bedenken bestehen. Die Eintragungen der Garagenstellung im Bebauungsplan dient als Anhalt und ist nicht verbindlich.

Die Erstellung von Garagen auf der Grenze ist zulässig.

Benachbarte Garagen sind paarweise anzuerkennen.

- 2) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,50 m Tiefe anzulegen.

- 3) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.
- 4) Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden.
- 5) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 8

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

Gestattet sind:

- a) Hecken aus standortgerechten Sträuchern, ggf. mit niedrigen Holzpfosten und Spanndrähten
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen kann verlangt werden, daß Strauch- oder Heckenpflanzungen im ausgewachsenen Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen.

Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,30 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten, bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaues versetzt werden.
Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Fahrbahn oder Gehweg nicht überschreiten.

- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 4) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein großkroniger oder hochwachsender Baum - möglichst auf der Straßenseite - zu erhalten oder zu pflanzen.

§ 10

Entwässerung

- 1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Bis zum Anschluß des Baugebietes an die zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen entsprechend DIN 4261 vorzuklären. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen schadungslos außer Betrieb zu setzen.

§ 11

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- 2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Hilzingen, den 15.1.1974

Bürgermeister

