

G E M E I N D E H I L Z I N G E N

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

"R A N D E N G A R T E N" 1. Erweiterung

Gemarkung Weiterdingen / OT. Weiterdingen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

A) Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08.1976 (BGBl I S.2257 ber. BGBl I S.3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl I S. 265).
2. Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) besonders die §§ 1 - 23.
3. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833) besonders die §§ 1 - 3.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) §§ 6, 7, 13, 73 und 74; geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. S. 51)

B) Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

- 1) Geltungsbereich
Siehe Planeintrag
- 2) Art der baulichen Nutzung
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO
- 3) Maß der baulichen Nutzungen
Die Zahl der Vollgeschosse, die höchstzulässige Grundflächenzahl und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl sind im Plan festgesetzt.
- 4) Bauweise
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

5) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

6) Gebäudestellung und Höhenlage

6.1 Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

6.2 Für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) sind die beiliegenden Schnitte maßgebend.

7) Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Garagenzufahrten sind nur von der zugehörigen Erschliessungsstrasse aus gestattet.

Zufahrten vom landw. Weg aus sind nicht gestattet -siehe Planeintrag-.

7.2.1 Garagen zum landw. Weg hin müssen einen Mindestabstand vom 0.50 m einhalten.

7.3 Garagen sollen im angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

7.3.1 Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen.

7.3.2 Garagen sind möglichst paarweise anzuordnen. Zwischen Strassenbegrenzungslinie und Garage müssen min. eine 6.0 m nicht eingezäunte Abstellfläche als Stauraum geschaffen werden.

7.4 Pro Wohneinheit sind 1 1/2 Stellplätze nachzuweisen.

8) Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9) Gestaltung der Bauten

9.1 Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mind. 10.0 m betragen.

- 9.2 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, wenn sie sich in ihrer Grösse dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und in Material, Farbgebung und Gestaltung sich an die Hauptgebäude anpassen.
- 9.3 Die zulässige Dachneigung ist im Gestaltungsplan eingetragen und beträgt 22° - 32° (siehe Eintragung im Bebauungsplan).
Für die Dacheindeckung müssen Ziegel verwendet werden. Kunststoffe und Metall sind nicht zugelassen.
- 9.4 Dachausbauten - soweit sie der LBO entsprechen - sind gestattet.
- 9.5 Die Ausführung des Kniestockes bis 30 cm Höhe ist zulässig.
- 9.6 Dachaufbauten und Negativgaupen sind bis max. $1/3$ der Firstlänge zulässig.
- 10) Einfriedungen
- 10.1 Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern.
b) Einfachzäune ggfs. mit Heckenhinterpflanzung (kein Maschendraht).
- 10.2 Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsfläche lediglich durch Sockelplatten bis zu 0.15 m Höhe über Straßen- bzw. Gehwegoberkante abzugrenzen.
Bergseitig kann eine Stützmauer bis zu 0.80 m Höhe erstellt werden.
- 10.3 Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 0.80 m nicht überschreiten.
- 10.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- 10.5 Die Bepflanzung muß von der Hinterkante Gehweg einen Abstand von 0.50 m aufweisen.

- 11) Gestaltung der unbebauten Flächen
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 11.1 Im MD sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.
- 11.2 Flächen und Einzelstandorte für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan festgesetzt. Auf der übrigen nicht überbauten Grundstücksfläche ist je 200 m² ein weiterer großkroniger Baum anzupflanzen. Auf den für Anpflanzungen festgesetzten Flächen sind neben den Bäumen noch Sträucher anzupflanzen. Es sollten möglichst nur einheimische, bodenständige Gewächse verwendet werden:
- Vorgeschlagen werden für Einzelstandorte:
- Ahorn
 - Linde
 - Platane
 - Eberesche
 - Obstbäume als Hochstamm auf Sämlinge.
- Vorgeschlagen werden für Flächen:
- Hainbuchen
 - Forsytien
 - Alpenjohannisbeeren
 - Weinrose
 - Kartoffelrose
 - Schneespüre
 - Sommerspüre
- 11.2.2 Die im Plan eingetragenen Bäume und Hecken sind zu erhalten.
- 11.3 Stellplätze und Zufahrten dürfen aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherstellung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfugt, durchlässig anzulegen.
- 12) Entwässerung
- Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten (satzungsgemässer Anschlußzwang). Die Grundstücksentwässerung ist im Baugesuch einzutragen.
- 13) Ausnahmen und Befreiungen
- Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BBauG .

14) Bodenfunde

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten und Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschliessung, Aushub der Baugruben) benachrichtigt werden. Tel. 07731/61229.

Zutage kommende Funde sind umgehend zu melden und im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen bei notwendig werdenden Bergungsarbeiten ist zu rechnen.

15) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs.1, Nr.25 b, BBauG verstößt (§ 156, Abs.1, Nr.3a BBauG).

Hilzingen, den 22. August 1986

26. August 1986

Ortsbauamt:

Ortsbaumeister



Der Bürgermeister:

Keller, Bürgermeister