

GEMEINDE HILZINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

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

zum Bebauungsplan "Brühl"
Ortsteil Weiterdingen
der Gemeinde Hilzingen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. (BGBL.S. 2253)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I 1/1990 S. 132).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 28.11.1983 /GBL. S. 770, letzte Änderung vom 22.01.1988 (GBL. S. 54)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, letzte Änderung am 27.07.1987 (GBL. S 230).

Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 25.07.1973 (GBL. S. 325), letzte Änderung vom 12.02.1982.

Verwaltungsvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 08.12.1986 (GABl. 1987 Nr. 1).

2. Geltungsbereich

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

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Gewerbegebiet - GE -

Der östliche Teil des Baugebietes wird als Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmeweise (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO) werden nur dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Sie müssen in Grundfläche und Baumasse dem Betriebsgebäude eindeutig untergeordnet sein und dürfen nur im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude oder später errichtet werden.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO ist ausgeschlossen.

3.2 Mischgebiet - MI -

Der Westteil des Baugebietes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. Abs. 3 sind nicht zulässig.

Als zusätzliche Maßgabe gilt, daß etwa 30 % der Gebäude-Netto-Grundrißfläche nach DIN 277 gewerblichen Zwecken dienen muß.

Das Baugebiet wird an einer klassifizierten Straße errichtet. Zu Lärmschutzmaßnahmen ist der Straßenbaulastträger der L 190 nicht verpflichtet.

4. Maß der baulichen Nutzung

Sowohl im Bereich des Gewerbegebietes wie auch im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

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

Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan eingetragen.

4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf im gesamten Baugebiet 0,5 nicht überschreiten.

4.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschößflächenzahl darf im gesamten Baugebiet 1,0 nicht überschreiten.

4.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Baugebiet ist zweigeschossige Bauweise zulässig. Dies gilt als Höchstgrenze.

4.4 Gebäudehöhe (GH)

Die max. Gebäudehöhe darf bei

geneigten Dächern	12,0 m
Flachdach	7,5 m

betragen.

Ausnahme : Im Bereich des Gewerbegebietes sind Silos im Einzelfall bis max. 15 m Höhe zugelassen.

Als Bezug gilt die festgelegte Sockelhöhe (Höhe EFH). Die Gebäudehöhe versteht sich als Firsthöhe (Oberkante Dachbelag). Die Sockelhöhen der Gebäude werden vom Ortsbauamt festgelegt.

4.5 Wandhöhe (WH)

Die max. Wandhöhe (bei geneigten Dächern die Wandhöhe der Traufseiten) darf 7,50 m nicht überschreiten. Als Bezug gilt die festgelegte Sockelhöhe (Höhe EFH). Die Höhe versteht sich bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut.

5. Bauweise

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch im Bereich von Sichtdreiecken und auf Flächen mit Pflanzfestsetzungen angelegt werden .

Stellplätze, Garagenzufahrten und Gebäudezugänge sollen unversiegelt hergestellt werden.

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der Anbauverbotszone der L 190 nicht zulässig.

7. Gebäudegestaltung

7.1 Dachneigung

Es sind sowohl Flachdächer wie auch geneigte Dächer zulässig. Geneigte Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Rundbogen- und tonnenförmige Hallen sind nicht zugelassen.

7.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist bei Verwendung von Trapezblechen, Wellplatten o.ä. in matten dunklen Farbtönen (nicht schwarz) auszuführen.

Bei Eindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen hat diese in roter oder brauner Farbe zu erfolgen.

Flachdächer sind mit Kiesschüttung, Beschieferung oder mit Dachbegrünung auszuführen.

7.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen von Satteldächern ist nicht vorgegeben und damit frei wählbar.

7.4 Immissionsschutz

Für die im Gewerbegebiet entstehende Zimmerei wird die Errichtung einer geschlossenen Abbundhalle vorgeschrieben.

8. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der L 190 ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung einschließlich der Nebenanlagen freizuhalten.

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einfriedigung, Benutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,60 m ab Fahrbahnoberkante der L 190 freizuhalten.

9. Grünordnerische Festsetzung

Die in der 15 m bzw. 20 m breiten Anbauverbotzone zur L 190 vorhandenen Obstbäume müssen erhalten bzw. durch zusätzliche Bäume und Sträucher ergänzt werden. Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

Die das Baugebiet im Süden abschließende Böschung ist als Grünstreifen zwischen vorhandener Wohnbebauung und geplanter gewerblicher Bebauung entsprechend der landschaftsökologischen Beurteilung im Landschaftsplan zusammenhängend mit Sträuchern und Büschen zu bepflanzen. Vorhandene Teile sind zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände es zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und/oder zu erhalten.

Für alle Neupflanzungen gilt die beiliegende Pflanzliste der Beratungsstelle für Landespflege, Obst- und Gartenbau beim Landratsamt Konstanz als Grundlage. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen. Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten dieses Gebot.

10. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der L 190 - mit Ausnahme der Anbindung der Erschließungsstraße - ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

11. Fahr- und Gehrecht

Zur Sicherung des Zuganges und der Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. 2009 wird das bereits bestehende Geh- und Fahrrecht auf dem jetzigen Grundstück Flst.-Nr. 2008 übernommen.

12. Einfriedigungen

Zulässig sind Hecken (freiwachsend oder geschnitten), einfache Holz- oder Drahtzäune (kein Stacheldraht). Die Höhe der Einfriedigungen einschl. eines Sockels zum Nachbargrundstück richtet sich nach dem Nachbarrecht.

13. Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

14. Sicherung von Bodenfunden

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

15. Planvorlagen

Neben den in der Planvorlage-VO genannten Unterlagen für die Baueingaben kann die Gemeinde und die Baurechtsbehörde verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstige geeignete Demonstrationsmittel so dargestellt werden, daß eine einwandfreie Beurteilung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist.

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.

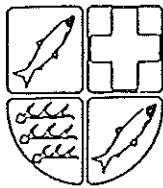
Hilzingen, den 16.02.1993

Der Bürgermeister

Der Planer :



DIPL.-ING.(FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BDB
HINTER - HOFEN - STRASSE 4B
7709 H I L Z I N G E N 1
TEL.(07731) 66253 FAX 63858



Landratsamt Konstanz

Dienstgebäude: Benediktinerplatz 1
Zentrale (075 31) 800-0
Telex 733 308 lako d
Telefax 800-385
Teletex 75 31-103 = LRA KN

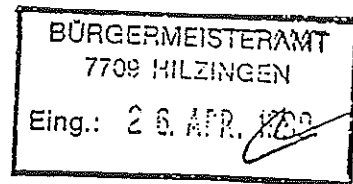


Hofeinfahrt und Tiefgarage

Persönliche Beratung bitte tel. vereinbaren

Landratsamt Konstanz · Postfach 6615 · 7750 Konstanz

Bürgermeisteramt
7709 Hilzingen



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
Boskoop
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

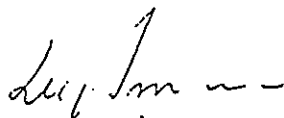
Spitzahorn Acer platanoides - g
Bergahorn Acer pseudoplatanus - g
Roßkastanie Aesculus hippocastanum - g
auch gelb u. rot blühende Sorten - g

./.

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


(Lußmann)