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

zum Bebauungsplan, „Twiefeld“, 3. Änderung, - 4. Fassung - Gemarkung Hilzingen

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 1996) i. d. F. vom 08.08.95 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Änderungsgebiet gliedert sich in folgende 2 Teilgebiete:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

1.2 Mischgebiet (MI)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 - Tankstellen und Nr. 8 - Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Änderungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Es gelten dabei die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes mit folgenden zusätzlichen Maßgaben:

2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet 0,4 nicht überschreiten.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung erfolgt nur aus Gründen der Beitragsbemessung nach der Wasserversorgungs- und Abwassersatzung der Gemeinde Hilzingen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Unter Einhaltung der Höhenfestsetzung ergeben sich die Vollgeschosse wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet WA:	II
Mischgebiet MI :	II

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Rohfußbodenhöhe des ersten vollständig oberirdisch liegenden Geschosses. Sie ist im Rechtsplan durch Festsetzung in m ü. NN festgelegt.

2.3.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche

2.3.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit der Festsetzung: „nur Hausgruppen zulässig“ gemäß § 22 BauNVO.
- 3.2 Für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
- 3.3 Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.
- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zu bevorzugenden Flächen sind im Plan dargestellt, jedoch nicht verbindlich festgelegt. (Standort-Empfehlung)

5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen (sh. Begründung zum Bebauungsplan) wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf eine Wohnung je Wohngebäude (Reihenhausscheibe) festgelegt. Ausnahmsweise kann eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

6. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Pflanzgebote

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Für jede Hausgruppe ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen und zu unterhalten.
- 7.2 Die am Westrand des Plangebietes mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Laubbäume sind zu erhalten oder durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Am Nordrand des Plangebietes gilt ein Pflanzgebot für die im Plan mit entsprechendem Planzeichen dargestellten Bäume. Die Pflanzung muss in der Mitte des Zwischenraumes der beiden Erdkabeltrassen erfolgen und mit Wurzelschutzringen versehen werden. Vor der Planung ist mit dem Betreiber der Erdkabel Rücksprache zu nehmen.
- 7.3 Der Lärmschutzwall ist mit Bodendecker- sowie dichten Busch- und Strauchpflanzungen zu versehen.
- 7.4 Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

8. Bodenfunde

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: (07 61) 2 07 12-0 und dem Kreisarchäologen, Schloßstraße 2, 78224 Singen, Tel.: (0 77 31) 6 12 29 zu melden.

9. Geltungsbereich

(§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf im Allgemeinen Wohngebiet 28 - 38 Grad, im Mischgebiet 0 - 38 Grad betragen. Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

10.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Im Mischgebiet können auch Pult- oder Flachdächer zugelassen werden. Abwalmungen sind zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung, zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Dachgauben sind zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Die Gaubenform (Schlepp-, Spitz- oder sonstige Form) ist nicht festgesetzt. Der obere Aufsatzpunkt (Gaubenfirst) muß unter dem First des Hauptdaches liegen.

Um Garagen möglichst geringvolumig zu halten, sind hier auch Flachdächer zugelassen. Die Begrünung von Flachdachflächen wird empfohlen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche zulässig.

11. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.1 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 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.

11.2 Bei Anordnung von Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Begrenzung von Fahrbahnen hin, muss der Abstand mindestens 0,50 m betragen.

12. Stellplatzverpflichtung
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

12.1 Die Stellplatzverpflichtung für die Wohneinheiten (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Mindestens einer der notwendigen Stellplätze ist als Garage herzustellen (siehe dazu 5.5 der Begründung). Sofern ein Stauraum vor Garagen vorhanden ist und nicht als Rangier- oder Wendefläche benötigt wird, kann er als „gefangener Stellplatz“ auf die Zahl der notwendigen Stellplätze angerechnet werden. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

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

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

13.2 Belebte Bodenschichten sind beim Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken zwischen zulagern und wieder einzubauen. Die Abfuhr von Überschussmaterial ist nur auf Ackerflächen zulässig (keine Überschüttung von magerem Grünland).

14. Anlagen für Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

14.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht total versiegelt werden. Sie sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen zu befestigen und wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten, die gleichzeitig als Wendepätze mehreren Eigentümern dienen.

14.2 Die weitere Nutzung des Regenwassers durch die Anlage von Sammelbehältern wird empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeinde-Wasserversorgung entsprechen.

D: SONSTIGES

15. Ausnahmen und Befreiungen

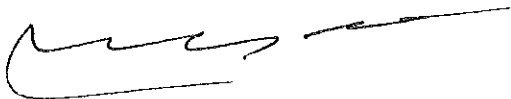
15.1 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB. Für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO 1996.

16. Ordnungswidrigkeiten

- 16.1 Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, 25. September

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 66253 FAX: 638581

