

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

Rechtsver-
bindlich
seit 29.03.1973

zum Bebauungsplan "Weidenbühl"

der Gemeinde Hilzingen, Ortsteil Schlatt a.R.; Lkr. Konstanz

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 23. Juni 1960).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.68.
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961.
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1964.

B. Festsetzungen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

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

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung u. Bauweise

- 1) Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie für die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

- 2) Die Zahl der Vollgeschosse errechnet sich nach § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung. Dabei dürfen die mit einem B bezeichneten Gebäude bergseits nur mit einem Geschoß in Erscheinung treten.

§ 3

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 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.

§ 4

Grenzabstand

- 1) Für den Grenzabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 2) Im Rahmen der zulässigen Grenzabstände gelten für die Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 3) Garagen dürfen auf die Nachbargrenze gebaut werden.

§ 5

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 talseits gemessen 3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden talseits gemessen 6,20 m
Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 9 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.
- 3) Die in die Gebäude eingetragene Sockelhöhe (Oberkante Rohboden Erdgeschoß) ist einzuhalten. Bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbau-
meister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist 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.
Bei den geplanten Gebäuden in Baulücken und Gebäuden, die unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen, ist als Übergang zum Neubaugebiet ein Angleichen an die Dachneigung der bestehenden Bauten zulässig.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder engobefarbige Ziegel verwendet werden. Die Dachdeckung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die neu erstellt werden, ist in dunklem Material (anthrazit bis dunkelbraun) auszuführen.
- 5) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht statthaft.
- 6) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
- 7) Die Ausführung eines Kniestocks bis 30 cm ist zulässig.

§ 6

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; die Eintragungen der Garagenstellung im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich.
- 2) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,0 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 Garagen und Nebengebäude auf einem Grundstück - auch benachbarte - müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden.
- 5) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,40 m betragen.

§ 7

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 Heckenhinterpflanzung.

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, kann verlangt werden, daß Strauch- oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaus 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 Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 8

Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks an der Kreisstraße Nr. 116 muß eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein. Eine Bepflanzung, Lagerung, bauliche oder sonstige Nutzung darf die Sichtlinie von 0,80 m Höhe über der fertigen Fahrbahn nicht überschreiten. Erforderliche Beseitigungen sind durchzuführen.

§ 9

Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sind mindestens 2 großkronige oder hochwachsende Bäume zu erhalten oder zu pflanzen, wobei mindestens ein Baum in der Nähe der Straße anzuordnen ist. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

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

§ 11

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können

die Gemeinde und das Landratsamt die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

- 2) Die Gemeinde und das Landratsamt 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.

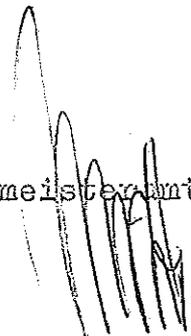
§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Hilzingen, den 13.6.1972

Bürgermeisteramt



Bürgermeister

han
 LIC. 179. 29.3.1973
 Rechtsverbindlich seit



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 Abs. 1-3 Ziff. 1-3 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
 - MC DORFGEBIET gem. § 5 Abs. 1 u. 2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIET	GEPL. GEBÄUDE	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE	GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG
WA	1	1	0.25	0.40	28°-35°
WA	2	2 HÖCHSTGRENZE	0.25	0.60	28°-35°
WA	2	2 HÖCHSTGRENZE GEBÄUDE DARF BEREITS NUR 1-GESCH. IN ERSCHEINUNG TRETEN	0.25	0.60	28°-35°
WA	1	1	0.25	0.40	45°-48°

MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE
 GARAGEN UND NEBENRÄUME
 PRIVATE EINSTELLPLÄTZE

SICHTDREIECK gem. § der BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 BESTEHENDE GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 HAUPTLEITUNG FÜR ABWASSER VORH.
 HAUPTLEITUNG FÜR ABWASSER GEPL.
 HAUPTLEITUNG DER WASSERVERSORGUNG
 ELT - FREILEITUNG VORH.
 ELT - KABEL VORH.
 SOCKELHÖHE = OBERKANTE FUSSBODEN ERGESCHOSS Z.B. 326,40 m ü. NN



BAUWEISE:

- 1) OFFENE BAUWEISE
 - 2) NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 3) GESÄUDELÄNGE MAXIMAL 25.00 m
 - 4) FÜR DIE STELLUNG UND FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE SIND DIE EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN MASSGEBEND
- S/JM DORFGEBIET IST DIE STELLUNG UND FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE ENTSPRECHEND DEN ERFORDERNISSEN IM EINZELFALL FESTZULEGEN

- BAUWEISE:**
- BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - GERWEG
 - FAHRBAHN
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- GRENZABSTAND:**
- 1) UNTER BEACHTUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MUSS:
 - a) BEI EINZELHÄUSERN DIE SUMME DER SEITLICHEN GRENZABSTÄNDE - AUF DEM GLEICHEN GRUNDSTÜCK GEMESSEN - MIN. 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 GEBÄUDECKE EINGEHALTEN IST.

**GEMEINDE HILZINGEN ORTSTEIL SCHLATT o.R.
 LANDKREIS KONSTANZ**

**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
 "WEIDENBÜHL"**

**KONSTANZ UND HILZINGEN, DEN 13. 6. 1972
 GEMEINDE HILZINGEN:**

DER PLANER:
 W. N. W. (Signature)
 BÜRGERMEISTER

LANDRATSAMT KONSTANZ
 PLANUNGSAMT

Kirchleäck

Schwarze-
gärten 754

Weidenbühl

