

rechtsverbindlich seit 15.08.1974

Anlage 4

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

zum Bebauungsplan "Ober Brühl"
der Gemeinde Hilzingen, Ortsteil Schlatt a.R.,
Landkreis 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 26.11.1968
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 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

- 1) Für das Maß der baulichen Nutzung 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

Bauweise

Für die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 4

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 - ausgenommen die Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Kreisstraße Nr. 96 - sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

Für den Grenzabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 6

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
- 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 § 10 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 Kreisbaumeister festgesetzt. 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.
- 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.
- Bei 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.
- 5) Dachgaupen 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.

* ab RFB bis ok Dachhaut
gezeichnet H. Herrmann Techn.

14.02.06 TH

§ 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; 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 5,5 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 2,50 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 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 sonstigen 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 nied-

rig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

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

§ 9

Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke an der Kreisstraße Nr. 96 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.

§ 10

Grundstücksgestaltung und 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.

§ 11

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.

§ 12

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.

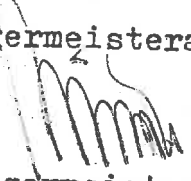
§ 13

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 17.1.1973

Bürgermeisteramt


Bürgermeister