

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

### **"KIRCHHOFÄCKER"**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Schlatt a. Randen

#### INHALT

##### A. RECHTSGRUNDLAGEN

##### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Stellplatzverpflichtung
5. Bodenaushub / Geländeänderungen
6. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
7. Weitergehende Empfehlungen
8. Ausnahmen und Befreiungen
9. Ordnungswidrigkeiten

##### C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Grünordnungsplan

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9, S. 252).

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

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

#### 1.1 Dachneigung

MI1 / MI2	0 – 40 Grad
SO	0 – 55 Grad

#### 1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind in allen Bereichen festgesetzt: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig. Dachgauben, Dachanschnitte und Wiederkehrbauten können bei geneigten Dächern zugelassen werden. Die Länge darf höchstens 1/2 der Länge des Hauptdaches betragen. Glänzende Oberflächen der Dachhaut sind nicht zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

#### 1.3 Fassaden

Im Plangebietsteil MI1 sind aufgrund der exponierten Lage zur freien Landschaft metallische glänzende Fassadenoberflächen nicht zugelassen.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme von Fahnenmasten – die zulässige Wandhöhe (HW) nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind.

In den Anbauverbotszonen zur K 6141 dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Unzulässig sind:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Werbeanlagen.
- Fremdwerbeanlagen.

### 3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1. Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, Holzlattenzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind zu öffentlichen Straßen hin unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern) Bei Zäunen kann hier ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 3.2. Vor der Einfahrtsseite von PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe, vor LKW-Garagen und Zufahrten von 10 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 3.3. An Straßenseiten ohne Gehweg muss bei der Anordnung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenaußenkante eingehalten werden.
- 3.4. Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

### 4. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.
- 4.2. Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den PKW-Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten "gefangenen" Stellplatz wird.

### 5. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 5.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.
- 5.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen.

## 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 6.1. Das gesamte Dachwasser (unbelastetes Regenwasser) ist über Rückhalteinrichtungen mit belebten Bodenschichten (Mulden - Rigolen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Regenwasserkanal vorzusehen. Die Lage der Rückhalte- und Versickerungsanlagen kann im Gelände nur außerhalb festgesetzter Grünflächen frei gewählt werden.
- 6.2. Beim Bau von Wohngebäuden (z.B. Betriebsleiterwohnungen) ist darüber hinaus der Einbau eines Regenwasserbehälters (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> festgesetzt. Für Gewerbegebäude wird die Anlage von Zisternen empfohlen.
- 6.3. Flächen von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwege sind offenporig oder mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Das Oberflächenwasser ist die angrenzenden Vegetationsflächen zuzuleiten.
- 6.4. Private Flächen für den LKW-Verkehr können ausnahmsweise sofern es für den Betriebsablauf notwendig ist mit bituminös gebundenen Decken befestigt werden. Das Oberflächenwasser ist entsprechend dem zu erwartenden Verunreinigungsgrad nach geltenden Vorschriften zu behandeln.

## 7. Weitergehende Empfehlungen

- 7.1. Verwendung recyclingfähiger Baustoffe: Bei der Stoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 7.2. Umweltschutz: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsmitteln und ohne Chemieinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 7.3. Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 7.4. Nutzung regenerativer Energiequellen: Auf die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

## 8. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

## 9. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## C. HINWEISE

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

### 2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan "Kirchhofäcker" wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

### 3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan als Bestandteil des Umweltberichtes vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen mit der Anlage "Pflanzenliste" wird hingewiesen.

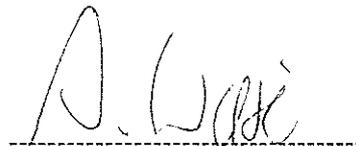
Hilzingen, den 19.05.2009

Bürgermeister:

Stadtplaner :



---



---

