

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

zum Bebauungsplan "Hinter Erlen II"
Ortsteil Schlatt am Randen
der Gemeinde Hilzingen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)

2. Geltungsbereich

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

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 4 BauNVO können zugelassen werden. Tankstellen nach Ziff. 5 sind ausgeschlossen.

3.2 Dorfgebiet - MD -

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Abweichend von § 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO sind Tankstellen ausgeschlossen. Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Sowohl im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wie auch im Bereich des Dorfgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

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

Die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf im gesamten Planungsgebiet 0,4 nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

4.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Planungsgebiet ist eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Dachgeschoßausbauten sind zulässig. Bei Einhaltung der Wandhöhe (HW) und der Firsthöhe (HF) wird das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 LBO ausnahmsweise zugelassen.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt :

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) : max. 0,30 m über der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße bzw. dessen Gehwegs-Hinterkante.
- Erdgeschoßfußbodenhöhe bei den nördlichen Randgrundstücken im Planungsgebiet : Zur Sicherung der ordentlichen Entwässerung kann das Ortsbauamt für diese Grundstücke eine andere Höhe festlegen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch :

- Wandhöhe (HW) : max. 3,60 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut.
- Firsthöhe (HF) : max. 8,60 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut.

5. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Stellplätze und Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der LBO (Abstandsflächen § 6 LBO und Abweichung von den Abstandsflächen § 7 LBO) zulässig. Der Mindestabstand der Einfahrtsseite bis zur Straßenbegrenzungslinie (Stauration) muß mindestens 5,50 m betragen. Dieser Stauration darf nicht eingefriedigt werden. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfügt, durchlässig anzulegen.

10. Gebäudegestaltung

10.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 30 - 45 Grad betragen. Die Firsthöhenbeschränkung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

10.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte werden zugelassen. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Die Dachdeckung muß in

brauner oder roter Farbe erfolgen. Zulässig sind Dachziegel und Betondachsteine. Im Bereich des Dorfgebietes können für andere Gebäude als Wohngebäude auch großformatige Wellplatten aus Faserbeton und Trapezblech zugelassen werden.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen.

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

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

11.1 Abstand zur Kreisstraße K 6141

Die im Plan eingezeichnete Fläche mit einer Breite von 14 m ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße K 6141 muß von jeder Bebauung freigehalten werden.

Hochbauten jeglicher Art einschließlich Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind nicht zugelassen.

Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigung und dergleichen sind zulässig.

11.2 Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

12. Flurstücke, die direkt an der K 6141 liegen

Die Wohnbauvorhaben auf diesen Flurstücken liegen im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Dem Bauherrn ist dies bekannt. Er hat daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden und auf das Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzimmisionen, sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

13. Flächen mit Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan eingetragen. Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

14. Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung, Geländegestaltung

14.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Kreisstraße K 6141 sind entsprechend der Einzeichnung im Plan Grünstreifen mit Einzelbäumen angeordnet.

14.2 Festsetzungen zur Bepflanzung

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Im Norden des Planungsgebietes ist entlang der freien Landschaft eine Baum- und Buschbepflanzung anzuordnen.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu erhalten, oder entsprechend der beiliegenden Anbauempfehlung bzw. Pflanzenliste der Beratungstelle für Obst- und Gartenbau, Stockach, vom 01.03.1984 zu pflanzen. Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten dieses Gebot. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

14.3 Einfriedigungen

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.

14.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.

15. Bodenfunde

Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden.

16. Planvorlagen

Neben den in der Planvorlage-VO genannten Unterlagen für 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 Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist.

17. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

18. 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 17.12.1991

Der Bürgermeister :



Moser

Der Planer :

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