

zum Bebauungsplan für das  
Gewann "Hinter Erlen"  
der Gemeinde Hilzingen OT.Schlatt a.R.

A) Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -BBauG-
- 2.) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.11.1977 (BGBl. I S 1763) -BauNVO-
- 3.) §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21)
- 4.) §§ 3, 7, 9, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S 226) -LBO- in der zuletzt geltenden Fassung.

In Ergänzung des Planinhaltes wird folgendes festgesetzt:

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan für das Allgemeine Baugebiet bindend.
- 2.) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0.30.
- 3.) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt:  
bei 1-gesch. Bauweise 0.40 - bei 2-gesch. Bauweise 0.60

§ 3

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 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 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

## § 5

Soweit nicht im Straßen- und Baugrenzenplan grössere Grenz- und Gebäudeabstände eingetragen sind, muß der Grenzabstand nach LBO eingehalten werden.

## § 6

### Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 10.00 m betragen.

- 2.) Die Sockel- und Traufhöhen sowie die Umrißlinien der Bauten müssen durch Lehrgerüste dargestellt werden. Die Sockelhöhe wird danach vom Ortsbaumeister in Verbindung mit dem Bürgermeisteramt festgelegt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei 1 - und 2-geschoss. Gebäuden max. 0.50 m über der zugehörigen Erschliessungsstraße liegen.

- 3.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.

- 4.) Die zulässige Dachneigung ist im Gestaltungsplan eingetragen und beträgt  $28^{\circ}$  -  $38^{\circ}$ .  
Für die Dacheindeckung müssen Ziegel verwendet werden.

- 5.) Dachausbauten, soweit sie der LBO entsprechen, sind gestattet.

- 6.) Die Ausführung eines Kniestockes bis 30 cm Höhe ist zulässig.

- 7.) Dachaufbauten und Negativgaupcen sind bis max.  $1/3$  der Firstrichtung zulässig.

## § 7

### Garagen

- 1.) Garagen sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

Entlang des landwirtschaftlichen Weges ist mit den Garagen ein Mindestabstand von 0.50 m einzuhalten.

- 2.) Garagen sind möglichst paarweise anzuordnen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage müssen mindestens 6.00 mtr. nicht eingezäunte Abstellfläche geschaffen werden. Es bleibt unbenommen, die Garage unmittelbar mit dem Hauptgebäude, unter Beachtung des Mindestabstandes von 6.00 mtr. zur Straßenbegrenzungslinie, zu erstellen.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Standorte der Garagen sind nur Vorschläge und nicht bindend.

- 3.) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.50 mtr. betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zugelassen.
- 4.) Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt der Garagenerlaß vom 25.7.1973 (Ges.Bl.Nr.18 S.325).

### § 8

#### Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1.) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme, entsprechend den Baubescheidbestimmungen, zu behandeln (verputzen, abschlämmen).
- 2.) Das Bürgermeisteramt oder Landratsamt (Bauaufsicht) kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3.) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

### § 9

#### Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
- a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern
  - b) einfache Zäune ggf. mit Heckenhinterpflanzung (kein Maschendraht)
- 2.) Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis zu 8 cm über Straßen bzw. Gehwegoberkante erfolgen.
- 3.) Seitliche Abgrenzungen sind, soweit solche erstellt werden sollen, von der Baulinie bis in die Nähe der Gebäude, wie die Vorgarten-Einfriedigungen auszuführen.
- 4.) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0.80 mtr. nicht überschreiten.
- 5.) Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellung von baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0.60 mtr. ab OK Straßendecke zulässig.
- 6.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 7.) Die Bepflanzung muß von der Hinterkante Gehweg bzw. Bordstein einen Abstand von 0.50 mtr. aufzuweisen.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen und natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.  
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen möglichst bodenständige Gehölze verwendet werden. Auf 200 qm Grünfläche 1 großkroniger Baum.
- 3.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 4.) Die Grundstücke sind in einem solchen Zustand zu halten, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 11

Entwässerung

- 1.) Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten. (Satzungsgemäßer Anschlußzwang.)  
Entwässerungsgesuche sind in 3-facher Fertigung mit dem Bauantrag einzureichen.
- 2.) Drainagenwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist an dem im Baugrundstück liegenden Drainagenanschluß anzuschliessen.

§ 12

Stromversorgung

Für die Stromversorgung gelten die jeweils gültigen Bedingungen des Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen.

§ 13

Bodenfunde

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen.  
(Dr. J. Aufdermauer, "Hegau-Museum", 7700 Singen, Telef. 07731/61229)  
Zutagekommene Funde sind umgehend gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

§ 14

P l a n v o r l a g e

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Bau-rechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2.) In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Gelände-schnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in die Umgebung ersichtlich ist.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs-planes gilt § 31 BBauG.

§ 16

V e r s t ö s s e

Verstösse gegen den Bebauungsplan sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO.

Hilzingen, den 4. April 1979

Bürgermeisteramt

  
Riede, Bürgermeister

