

rechtsverbindlich
seit 05.01.1987

G E M E I N D E H I L Z I N G E N
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan
"LANGE BREITE - ZELG RÖTE " 1. Erweiterung
Gemeinde Riedheim / OT. Riedheim

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
=====

A) Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBL I S.2257) ber. BGBL I S.3617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBL I S.265).
2. Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBL I S.1763) besonders die §§ 1 - 23.
3. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBL I S.833) besonders die §§ 1 - 3.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL S.770) §§ 6, 7, 13, 73 und 74; geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBL S.51)

B) Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

1) Geltungsbereich

Siehe Planeintrag.

2) Art der baulichen Nutzung

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

- 3) Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan festgesetzt.
- 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0.30.
- 3.3 Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0.40.
- 4) Bauweise
- Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
Siehe Planeintrag (Nutzungsschablone).
- 5) Überbaubare Grundstücksfläche
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 6) Gebäudestellung und Höhenlage
- 6.1 Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 6.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) der Gebäude darf höchstens 0.50 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen lotrecht vom First zur Erschließungsstraße.
- 7) Garagen und Stellplätze
- 7.1 Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Garagenzufahrten sind nur von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gestattet.
Zufahrten vom landw. Weg aus sind nicht gestattet -siehe Planeintrag-.
- 7.2.1 Garagen zum landw. Weg hin müssen einen Mindestabstand von 0.50 m einhalten.
- 7.3 Garagen sollen im angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 7.3.1 Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen.
- 7.3.2 Garagen sind möglichst paarweise anzuordnen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage müssen mind. eine 6.0 m nicht eingezäunte Abstellfläche als Stauraum geschaffen werden.
- 7.4 Pro Wohneinheit sind 1 1/2 Stellplätze nachzuweisen.

8) Leistungsrechte

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für einen Fremdwasserkanal NW 300 zu Gunsten der Gemeinde Hilzingen zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Fläche durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintrag festzulegen. Sie richten sich nach dem Vertragsmuster der Gemeinde Hilzingen.

9) Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10) Gestaltung der Bauten

- 10.1 Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mind. 10.0 m betragen.
- 10.2 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, wenn sie sich in ihrer Grösse dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich in Material, Farbe und Gestaltung an die Hauptgebäude anpassen.
- 10.3 Die zulässige Dachneigung ist im Gestaltungsplan eingetragen und beträgt 22° im nördlichen Teil (1 Haus) im südlichen Teil (3 Häuser) 22-28° (siehe Eintragung im Bebauungsplan).
Für die Dacheindeckung müssen Ziegel verwendet werden. Kunststoffe und Metall sind nicht zugelassen.
- 10.4 Dachausbauten -soweit sie der LBO entsprechen- sind gestattet.
- 10.5 Die Ausführung eines Kniestockes bis 30 cm Höhe ist zulässig.
- 10.6 Dachaufbauten und Negativgauben sind bis max. 1/3 der Firstlänge zulässig.

11) Einfriedungen

11.1 Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern.
- b) Einfachzäune ggfs. mit Heckenhinterpflanzung (kein Maschendraht).

11.2 Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Sockelplatten bis zu 0.15 m Höhe über Straßen- bzw. Gehwegoberkante abzugrenzen.

11.3 Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 0.80 m nicht überschreiten.

11.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

11.5 Die Bepflanzung muß von der Hinterkante Gehweg einen Abstand von 0.50 m aufweisen.

12) Gestaltung der unbebauten Flächen
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

12.1 Im WA sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.

12.2 Flächen und Einzelstandorte für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan festgesetzt. Auf den westlichen, zur freien Landschaft hin vorhandenen Grünflächen sind je Baugrundstück 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf der übrigen, nicht überbauten Grundstücksfläche ist je 200 m² ein weiterer großkroniger Baum anzupflanzen. Auf den für Anpflanzungen festgesetzten Flächen sind neben den Bäumen noch Sträucher anzupflanzen. Es sollten möglichst nur einheimische, bodenständige Gewächse verwendet werden.

Vorgeschlagen werden für Einzelstandorte:

- Ahorn
- Linde
- Platane
- Eberesche
- Obstbäume als Hochstamm auf Sämlinge

Vorgeschlagen werden für Flächen:

- Hainbuche
- Forsytien
- Schneespere
- Alpenjohannisbeere
- Weinrose
- Kartoffelrose
- Sommerspere

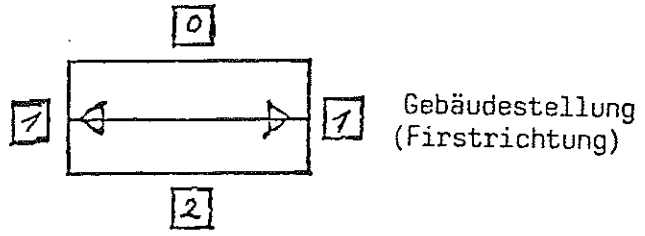
12.3 Stellplätze und Zufahrten dürfen aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherstellung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wasser- gebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfugt durchlässig anzulegen.

13) Flächen für besonder Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

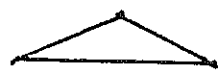
§ 9 Abs. 1 Nr.24 BBauG

Für die festgesetzten Bereiche sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen.

13.1 Festlegung der Lärmpegelbereiche 0 1 2:



Lärmeinwirkungen



Bundesstraße B 314

13.2 Festlegung der Lärmpegelbereiche 0 1 2:

Lärmpegelbereich 2:

Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 35 dB erreichen.

Außenwände mit direkt verbundenen Schichten (= akustisch einschalig, z.B. Mauerwerk mit Putz) müssen ein Flächengewicht von mindestens 100 kg/m² erreichen.

Die Dachdecke muß eine Deckung aus Ziegeln erhalten, ein Unterdach, das mindestens aus einer Folie besteht, eine Dämmschicht aus mineralischen Faserdämmstoffen nach DIN 18165 (kein Polystrol oder Polyurethan), mindestens 60 mm dick, zwischen den Sparren und raumseitig

eine Verkleidung auf Zwischenlattung mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m².

Fenster müssen dann, wenn sie mehr als 60 % der Außenfläche einnehmen, ebenfalls ein bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB erreichen. Liegt ihr Flächenanteil darunter, so genügt ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB. Rolladenkästen sind so zu konstruieren, daß sie ebenfalls die geforderte Schalldämmung gewährleisten.

Lärmpegelbereich 1:

Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB erreichen.

Fenster müssen dann, wenn sie mehr als 60 % der Außenwandfläche einnehmen, ebenfalls ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB erreichen. Liegt Ihr Flächenanteil darunter, so genügt ein bewertetes Schalldämm-Maß von 25 dB.

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen sollten so konstruiert werden, daß das geforderte Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB für Fenster mit Lüftung und/oder Rolladen nicht unterschritten wird.

Lärmpegelbereich 0:

Hier werden hinsichtlich des Schutzes gegen Außenlärm keine besonderen Anforderungen gestellt.

14) Entwässerung:

Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten.

(satzungsgemässer Anschlußzwang)

Im Baugesuch ist die Grundstücksentwässerung einzutragen.

15) Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

16) Bodenfunde

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten und Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung, Aushub der Baugruben) benachrichtigt werden. (Tel. 07731/61229).

Zutage kommende Funde sind umgehend zu melden und im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen bei notwendig werdenden Bergungsarbeiten ist zu rechnen.

17) Ordnungswidrigkeiten

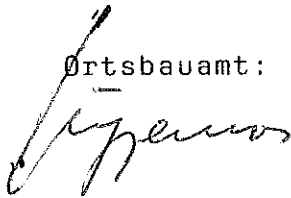
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 zuwider handelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs.1, Nr.25b, BBauG verstößt (§ 156, Abs.1, Nr.3a BBauG).

Hilzingen, den 22. August 1986

26. August 1986

Ortsbauamt:



Der Bürgermeister:

