

Rechtsverbindlich  
Seit 10.07.1979

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das  
Gewann " Im Morgen "  
der Gemeinde Hilzingen OT. Riedheim

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.

§ 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 0.40.

§ 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 Gebäuden 1 + Untergeschoß ausgebaut 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 22°-32°. Für Dacheindeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel 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 Negativgaupen sind bis max.  $\frac{1}{3}$  der First-<sup>länge</sup>richtung 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 mtr. 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 Garage 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 ein Jahr nach Rohbauabnahme, entsprechend der Baubescheidsbestimmungen, zu behandeln (verputzen, abschlämmen).
- 2.) Das Bürgermeisteramt oder Landratsamt (Bauaufsicht) kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude müssen in gedecktem Farbton gehalten werden.
- 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) einfach 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 Vorgarteneinfriedigungen auszuführen.
- 4.) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen 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. zulässig.
- 6.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 7.) Die Bepflanzung muß von der Hinterkante Gehweg einen Abstand von 0.50 mtr. aufweisen.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.  
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Zwischen Hauptgebäude und freier Landschaft müssen auf sämtlichen Baugrundstücken -ausgenommen hiervon sind die 3 Bauplätze auf Flst. Nr.153- mindestens 2 hochwachsende, großkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. hochstämmige Obstbäume, Birken, Vogelbeeren, Feldahorne o.ä.) gepflanzt werden. Diese müssen auf Dauer erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung ersetzt werden.
- 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 jeweils die "Allgemeinen Versorgungsbedingungen" (AVB) des Kraftwerkes Laufenburg.

§ 13

Planvorlage

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

§ 13


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

§ 14

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

Hilzingen, den 4. April 1979

Bürgermeisteramt



Riede, Bürgermeister