

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n  
zum Bebauungsplan  
"Herrengarten"  
der Gemeinde Hilzingen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. S. 2254).

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 28.11.1983 (GBl. S. 778).

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

2. Geltungsbereich

siehe Planeintragung

3. Planrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Größe der Überbaubarkeit

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Beachtung der Abstandsflächen entsprechend den §§ 6 - 8 LBO und aus den im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsziffern und Baugrenzen.

4.2 Flächen für Garagen und Stellplätze

Grundlage hierfür bildet § 9 Abs. 4 BauGB, § 12 BauNVO sowie §§ 6 und 7 LBO.

Einzelgaragen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der LBO zulässig. Die Lage der Einfahrten ist

nur im Bereich der Parktaschen gemäß den Bebauungsplaneintragungen bindend. Vor den Garagen ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5,50 m anzuordnen.

Bei Garagen in Grenzbebauung entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke muß der Mindestabstand 0,50 m betragen; dies gilt auch bei Garagen mit der Rück- oder Seitenwand zur Straßenbegrenzung.

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 verfugt, durchlässig anzulegen.

#### 4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, sofern es sich um Gebäude im Sinne der LBO handelt

#### 4.4 Ausnahmen und Befreiungen

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

### 5. Bauweise

#### 5.1 Planzeichen

0 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

G Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

#### 5.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Sockelhöhe (Rohfußboden EG) von maximal 30 cm.

Der Bezugspunkt hierfür ist der bergseitige Gelände- oder Straßenverlauf. Die Sockelhöhe ist im Zeitpunkt der Erdaushubarbeiten mit dem Ortsbauamt abzustimmen.

Bei Eintragungen von NN-Sockelhöhen ist gemäß Planeintragungen zu verfahren. Die Traufhöhe, gemessen an der Außenwandebene der natürlichen Geländeoberfläche bis OK. Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m auf der Bergseite nicht überschreiten.

Die Traufhöhenbegrenzung bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden beträgt max. 6,20 m.

#### 5.3 Dachneigung

Als Festsetzung der zulässigen Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

Die Dachneigung beträgt 28 - 35°, Kniestock max. 30 cm, gemessen von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Unterkante des Dachsparrens.

## 5.4 Dachform und Gebäuderichtung

Für die Dachform und die Firstrichtung sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone maßgebend. Abwalmungen von Satteldächern sind zulässig, ebenso Dachgauben und Dacheinschnitte. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Doppel- und Reihenhäuser müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

Garagendächer sind in Neigung und Deckung dem Wohnhaus anzugleichen. Sie sind nach Möglichkeit in die Dachform des Hauptgebäudes miteinzubeziehen. Auch Flachdächer sind zugelassen, wenn Sie, bedingt durch das Hanggelände in das Erdreich einbezogen werden können. Sie müssen dann bepflanzt und begrünt werden. Dies ist in den Schnittzeichnungen des Bauantrages klar darzustellen.

## 6. Gebäudegestaltung

### 6.1 Fassaden und Farbgebung

Es sind landschaftstypische Häuser zu erstellen. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Verputzart und die Farbgebung aufeinander abzustimmen. Baukörper sind in hellen Farben zu halten, grelle Farben sind zu vermeiden.

### 6.2 Dachdeckung und Farbgebung

Die Dachdeckung ist in brauner oder roter Farbe auszuführen. Als Material dürfen Ton- und Betonziegel verwendet werden.

### 6.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Durch Auffüllungen und Abgrabungen darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Die natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Abstützung ist bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

### 6.4 Antennen

Eine Außenantenne je Gebäude ist zulässig.

### 6.5 Einfriedungen und Bepflanzung

Die Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Plätze darf maximal 0,80 m betragen. Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände es zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste des Landratsamts Konstanz vom 24.04.1989 zu pflanzen und/oder zu erhalten. 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.

## 7. Sicherung von Bodenfunden

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten, Abschieben von Humus u.a.) vom Arbeitsbeginn benachrichtigt werden (Tel. 07731/61229). Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

## 8. Planvorlagen

### 8.1 Baugenehmigungsverfahren

Neben den in der Planvorlage -VO- genannten Unterlagen für die Baueingabe kann die Gemeinde oder Baurechtsbehörde verlangen, daß die Umrisslinien des geplanten Bauvorhabens auf dem Baugrundstück durch Latten und Stangen oder anderer geeigneter Demonstrationsmittel dargestellt werden, um eine einwandfreie Beurteilung des zu erstellenden Gebäudes zu erreichen.

### 8.2 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 22. Februar 1989 / 06. Juni 1989

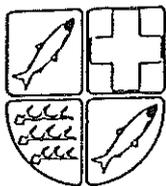
Der Bürgermeister:



Der Planer:

WILFRIED ENGELS  
Dipl.-Ing. (U) / Prof. Architekt  
Görschstraße 6  
Tel. 07731/62044  
77065 Hilzingen

"Herrengarten"



Landratsamt Konstanz

Dienstgebäude: Benediktinerplatz 1  
Zentrale (075 31) 800-0  
Telex 733 308 lako d  
Telefax 800-385  
Teletex 75 31-103 = LRA KN



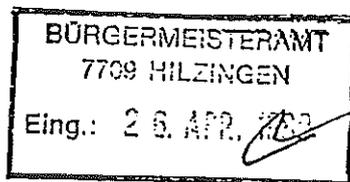
Hofeinfahrt und Tiefgarage

Persönliche Beratung bitte tel. vereinbaren

Landratsamt Konstanz · Postfach 6615 · 7750 Konstanz

Bürgermeisteramt

7709 Hilzingen



Beratungsstelle f. Landespflege,  
Obst- und Gartenbau  
Sachbearbeiter: Herr Lußmann  
Tel.: 07771/4067  
Goldäcker 1  
7768 Stockach, den 24.04.1989

Pflanzgebot einheimischer mittel- bis großkroniger Laubbäume  
hier: Pflanzenliste geeigneter Arten u. Sorten

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 20.04.89 nennen wir Ihnen in der nachstehenden Pflanzen-  
liste zur Eingrünung geeignete mittel- bis großkronige heimische oder einge-  
bürgerte Laubgehölze. Wir weisen aber besonders darauf hin, daß auch Obst-Hoch-  
stämme bestens für eine dorfgerechte Eingrünung geeignet sind, deren nachste-  
hende Arten u. Sorten wir für diesen Zweck empfehlen.

Apfel: auf stark wachsender Unterlage

Sorte: James Grieve  
Gravensteiner  
Berlepsch  
Boskoop  
Glockenapfel  
Ontario

Birne: auf stark wachsender Unterlage

Sorte: Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Alexander Lukas

Süßkirschen: Unterlage F 12/1 oder Vogelkirsche

Sorte: Magda  
Teickners schwarze Herzkirsche  
Hedelfinger

Walnuß: unveredelt oder veredelt mit Nr. 26

Heimische Laubgehölze: m = mittel; g = großwüchsig

Spitzahorn Acer platanoides - g  
Bergahorn Acer pseudoplatanus - g  
Roßkastanie Aesculus hippocastanum - g  
auch gelb u. rot blühende Sorten - g

- Schreiben bitte nicht an den Sachbearbeiter, sondern stets an die Dienststelle richten -

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Konstanz (BLZ 690 500 01) 012 435  
Bezirkssparkasse Engen (BLZ 692 514 45) 5 001 007  
Bezirkssparkasse Radolfzell (BLZ 692 510 40) 4 043 003  
Sparkasse Stockach (BLZ 692 517 55) 6 010 003  
Bezirkssparkasse Singen (BLZ 692 500 35) 3 065 505  
BW-Bank Konstanz (BLZ 690 200 20) 6 602 680 800  
Bad. Beamtenbank (BLZ 660 908 00) 2 412 403  
Volksbank Konstanz (BLZ 690 900 00) 6 050 000  
Volksbank Radolfzell (BLZ 692 910 00) 5 091 993  
Postgrosamt Karlsruhe (BLZ 660 100 75) 35 738-756

Schwarzerle	Alnus glutinosa - m
Weißbirke	Betula pendula - m
Hainbuche	Carpinus betulus - m
Rot-Buche	Fagus sylvatica - g
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior - g
Vogelkirsche	Prunus avium - m
Traubenkirsche	Prunus padus - m
Traubeneiche	Quercus petraea - g
Stieleiche	Sommereiche - g
Silberweide	Salix alba - g
Trauerweide	Salix alba Tristis - g
Mehlbeere	Sorbus aria - m
Eberesche	Sorbus aucuparia - m
Winterlinde	Tilia cordata - g
Sommerlinde	Tilia platyphyllos - g
Bergulme	Ulmus glabra - g

Für weitere Fragen in diesem Zusammenhang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Lußmann)