

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ZEHNTGARTEN“

Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 28 – 45 Grad betragen.

Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Am First höhenversetzte Pultdächer sind möglich, wenn sie innerhalb einer für Satteldächer maßgeblichen Begrenzungslinie zwischen Traufe und First liegen.

Die Oberfläche der Dachhaut darf nicht glänzend sein.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zugelassen. Die Länge darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Es wird empfohlen, Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad zu begrünen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung 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 und auf die Tiefe von 5,50 m bei festgesetzten Grundstückszufahrten 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 Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen;

- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen), muß der Abstand mind. 0,50 m betragen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (s.h. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem sogenannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub

(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

- 4.2 Belebte Bodenschichten sind beim Baugrubenaushub auf dem Baugrundstück zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Abfuhr von Überschußmaterial ist nur auf Ackerflächen zulässig (keine Überschüttung von magerem Grünland)

- 4.3 Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluß der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.
 - 4.4 Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorganges zu beseitigen.
 - 4.5 Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Flächen ist zu erhalten.
5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)
- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (Dachflächen) dürfen nicht dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Sie sind an die Regenwassersammelleitung anzuschließen, welche zu dem außerhalb des Plangebietes angelegten offenen Graben mit Zulauf zum Lachengraben führt.
 - 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
 - 5.3 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und dürfen weder an den Schmutzwasser- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Dränstein.
6. Ausnahmen und Befreiungen
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.
7. Ordnungswidrigkeiten
Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.
-

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

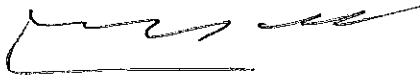
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Zehntgarten“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

Hilzingen, 11. März 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

GEMEINDE HILZINGEN
- Ortsbauamt -



**Anlage
zu den Textlichen Festsetzungen**

**Bebauungsplan „Zehntgarten“
Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen**

PFLANZLISTE (GEHÖLZE)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
div. Obst-Hochstämme	(regionaltypische Sorten)

Kleinbäume

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze (Wildform)
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coronilla emerus	Strauch-Kronwicke
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast, Kellerhals
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa pimpinellifolia	Pimpinell-Rose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

