

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Vor dem Härdle II" **Duchtlingen**

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt sind im Plan:

- | | |
|-------------------------------|-------|
| - Grundflächenzahl | (GRZ) |
| - Zahl der Vollgeschosse | (Z) |
| - Höhe der baulichen Anlagen: | |
| Wandhöhe | (HW) |
| max. Firsthöhe | (HF) |

Die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

3.1. Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

3.2. Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Planeintrag ist eingeschossige Bebauung zugelassen. Bedingt durch die starke Hanglage darf das Untergeschoss talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Das Untergeschoss (+ U) wird als zusätzliches Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 LBO ausnahmsweise zugelassen.

3.3. Höhe baulicher Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird aufgrund der steilen Hanglage der Grundstücke jeweils örtlich festgelegt. Hierzu sind mit Einreichung des Bauantrages die erforderlichen Geländeschnitte, auf NN-Höhe bezogen, vorzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird aus topographischen Gründen in den meisten Fällen tiefer liegen als die Zufahrtsstraße.
- Wandhöhe (HW): max. 3,25 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante Dachhaut.
- Firsthöhe (HF):
 - a) bei Dachneigung von 22 - 36° max. 8,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut.
 - b) bei Dachneigung von 22 - 26° max. 6,25 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

4. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur im unmittelbaren Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

10. Stellplätze und Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen auf Flächen mit Leitungsrecht, nach Maßgabe der LBO (Abstandsflächen § 6 LBO und Abweichung von Abstandsflächen § 7 LBO) zulässig. Der Mindestabstand der Einfahrtsseite bis zur Straßenbegrenzungslinie (Stauration) muss mindestens 5,50 m betragen. Dieser Stauration darf nicht eingefriedigt werden. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muss der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz als Garage oder überdachter Stellplatz erforderlich. Die weiter erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen des § 39 LBO können oberirdisch als offene Stellplätze angeordnet werden.

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 verfügt, durchlässig anzulegen.

10. Gebäudegestaltung

9.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 22 - 26° bzw. 22 - 36° betragen. Die Einträge in den Nutzungs-schablonen sind maßgeblich.

9.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Dachgaupen und Dacheinschnitte werden zugelassen. Ihre Länge darf jedoch höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung, zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche, farblich abgestimmt, zulässig.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15° sind möglichst zu begrünen.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Grundstückszufahrten

Die Lage der Einfahrten ist bindend gemäß den Bebauungsplaneintragungen.

10.2 Flächen mit Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken mit Eintrag von Leitungsrechten sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine Bauten erstellt und keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.

11. Flächen zur Bepflanzung, Geländegestaltung

11.1 Festsetzungen zur Bepflanzung

Je 300 m² Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beiliegenden

Anbauempfehlung bzw. Pflanzenliste der Beratungsstelle für Landespflege, Obst- und Gartenbau, Stockach, vom 24.04.1989, zu pflanzen. 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.

11.2 Einfriedigungen

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 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 über die Fahrbahnhöhe ausgeführt werden.

11.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

12. Bodenfunde

Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden.

13. Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

14. 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 25. September 2001

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen



Fechtig, Bauamtsleiter



Moser, Bürgermeister