GEMEINDE HILZINGEN
Landkreis Konstanz

2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Härdtle", Gemarkung Duchtlingen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- 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).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nrn. 13813 (Teil), 13814 und 13815.
Es hat eine Fläche von ca. 0,4931 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

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

.....

4. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt sind im Plan:

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

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

4.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Planeintrag ist eingeschossige Bebauung zugelassen.
Bedingt durch die Hanglage darf das Untergeschoß talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Das Untergeschoß (+ U) wird als zusätzliches Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 6 LBO ausnahmsweise zugelassen.

4.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

  Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird - aufgrund der topographischen Verhältnisse - jeweils örtlich festgelegt. Hierzu sind mit der Einreichung des Bauantrages die erforderlichen Geländeschnitte, auf NN-Höhe bezogen, vorzulegen.

- Firsthöhe (HF):

  Die Firsthöhe (HF), gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut, darf max. 6,50 m betragen.

5. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

...

8. 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.

9. Stellplätze und Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der LBO (Abstandsflächen - § 5 LBO - und Abstandsflächen in Sonderfällen - § 6 LBO -) zulässig. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nicht total versiegelt werden. Es wird empfohlen, diese mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfugt, durchlässig anzulegen.

10. Sicherung von Bodenfunden

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

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

11.1 Gebäudegestaltung

11.1.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 22 - 30° betragen.

11.1.2 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 können bei angepaßter Gestaltung auf den Dachflächen zugelassen werden.

11.2 Bepflanzung

Je 300 m² Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

.....

11.3 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.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.
Für Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauunsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Hilzingen, den 18.02.1997

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen

Der Planer:

Zimmermann, Ortsbaumeister

Bürgermeisteramt:

Moser, Bürgermeister