

Bebauungsplan Mühlberggreben, Hilzingen/Duchtlingen

2.2 Festsetzungen und Hinweise

1. Planung

1.01 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Hilzingen-Duchtlingen, Ortsteil Duchtlingen, im Gewann "Mühlberggreben". Dieses ist z.Zt. landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Ein Teil der Grundstücke liegt seit langer Zeit brach.

Das Plangebiet umfaßt innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 4,20 ha.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen ist dieses Gebiet als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hangseitig wird die Fläche gegenüber dem Flächennutzungsplan geringfügig überschritten.

Im Westen schließt die Dorfrandbebauung mit in der Regel 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiegebäuden an. Landwirtschaft wird allerdings nur noch auf dem als MD-Gebiet ausgewiesenen Grundstück 12 345 und 12 347 betrieben.

1.02 Gliederung des Baugebietes

Der Bebauungsplan weist allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es sollen Einfamilien-Wohnhäuser bzw. Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen gemäß Eintragungen in den Plänen errichtet werden. Mit der Schaffung von Wohnraum kommt die Gemeinde Hilzingen einem dringenden, öffentlichen Bedürfnis nach.

Im Südwesten schließt ein MD-Gebiet (Dorfgebiet) im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe an.

1.03

Städtebauliche Gestaltung

Als Zielvorstellung gilt eine der angrenzenden vorhandenen Bebauung im Maßstab, Art und Maß der Nutzung und Geschossigkeit entsprechende bzw. angepaßte neue Bebauung zu realisieren. Durch die Dachneigung und die Stellung der Gebäude wird eine dem Ortsbild und der Topographie entsprechende Gestaltung erzieht. Auf die bestehende Bepflanzung wird weitgehend Rücksicht genommen, so daß der optische Charakter des jetzigen Grüngürtels im Prinzip erhalten bleibt.

1.04

Verkehr

1.04.1

Überörtlicher Verkehr - äußere Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die K 6125 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

1.04.2

Innere Verkehrserschließung

Anschließend an die K 6125 und an die Hegaustraße wird das Plangebiet durch eine Erschließungsschleife, die mitten durch das Baugebiet führt, erschlossen. Von den Punkten A bis B/ ist die Erschließungsstraße als Spielstraße (verkehrsberuhigte Zone) ausgewiesen. Zusätzlich zur Erschließungsschleife verläuft mit den Höhenlinien des Hanges der vorhandene Flurweg als öffentlicher Fußweg in Längsrichtung zum Baugebiet. Von diesem Weg abzweigend gehen stichförmig angelegte Fußwege-Verbindungen zu den jeweiligen öffentlichen Straßen. Die Höhensprünge im Gelände werden durch Treppenwege ausgeglichen.

An den Einmündungen der Fußgängerwege bzw. der Wohnstraße in das Baugebiet sowie auch teilweise innerhalb des Gebietes sind die Straßen bzw. Fußwege platzartig ausgeweitet. Hierdurch soll erreicht werden, daß zum einen eine Torwirkung beim Eintritt in das Baugebiet auf die besondere Situation hinweist und zum anderen einem öffentlichen Bedürfnis nach Ruhe- und Erholungsplätzen Rechnung getragen wird.

1.04.3

Straßenquerschnitte

Wohnstraße H - B (Gesamtbreite einschl. Parktaschen,	6,70 m breit
Fußweg B / F (vorhanden)	ca. 4,00 m breit
Hegaustraße + Fußweg	5,00 m breit 1,50 m breit
Stichwege/Treppenwege	2,50 m breit

Aus Sicherheitsgründen sind bei den Einmündungen in die Kreisstraße bei den Punkten A und H Sichtflächen freizuhalten.

1.04.4

Öffentlicher Straßenverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 80 m vom Punkt A entfernt in der Dorfmitte. Zur Erreichung der Bushaltestelle muß die K 6125 überquert werden. Es sind verkehrslenkende Maßnahmen, z.B. Beschilderung und Geschwindigkeitsbeschränkung bzw. Fußgängerüberweg notwendig.

Die Ortseinfahrtstafeln liegen nur ca. 60 - 70 m von den Fußgängerquerungen entfernt. Es ist deshalb bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu überprüfen, ob die Tafeln nicht weiter von den beiden Kreuzungspunkten weggelegt werden sollten.

1.05

Grünordnung

Das Plangebiet liegt voll im noch intakten Baumgürtel, der das Dörfchen Duchtlingen in nördlicher Richtung in die Landschaft einbindet. Es wird deshalb bei der Durchführung des Bebauungsplanes großer Wert auf die Grüneinbindung gelegt. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung des Grünraumes gem. Ziffer 15 § 9, Abs. 1 des Bundesbaugesetzes festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit Pflanzgebot belegten Flächen ist der bestehende Baumbestand zu erhalten. Zum Erhalt des Bestandes sind geeignete Schutzmaßnahmen (Umwehrungen o.ä.) zu treffen und zu unterhalten.

Ist trotzdem der Ersatz überalteten Baumbestandes notwendig, so sind großkronige Bäume in gleicher Anzahl nachzupflanzen. Laubbäume müssen überwiegen.

Über die grünordnerischen Maßnahmen ist mit dem jeweiligen Baugesuch ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Als Sträucher, Bäume und Heister sind zu pflanzen:

Alle Sorten von Obstbäumen,
Nußbaum,
Feldahorn,
Eberesche,
Esche,
Heimbuchen,
Hartriegel
Kornel-Kirsche,
gemeiner Schneeball

und sonstige bodenständige Gehölze, wie sie jetzt auf dem Gelände vorhanden sind (eine entsprechende Liste ist beigelegt).

Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach dem vorhandenen Baumbestand des unbebauten Grundstückes, zurückgerechnet auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, bzw. die Eintragungen im Bebauungsplan.

1.06

Umweltschutz

Im Sinne des § 17 Naturschutzgesetz wird festgelegt, daß die Anwendung von Bioziden (Sammelbegriff für alle Lebend-Gifte wie Herbizide etc.) nur zulässig sind, wenn sonst erhebliche Schäden zu befürchten sind. Diese Festsetzung betrifft auch die Straßenränder, Böschungen und öffentlichen Grünflächen.

Auf die anhängende Informationsschrift wird verwiesen.

1.07

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung kann durch entsprechende Erweiterung des örtlichen Kanalnetzes bzw. des Netzes für Strom und Wasser sichergestellt werden.

Es ist vorgesehen, ein Niederspannungskabelnetz zu errichten. Die für den Betriebs dieses Netzes notwendigen Kabelverteilerkästen können auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Für die im Geltungsbereich geplanten Neubauten ist ein Kabelanschluß vorzusehen. Die vorhandenen Freileitungsanschlüsse für bereits bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches bleiben bestehen.

Für die Stromversorgung ist die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV) maßgebend.

1.08

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die örtliche Müllentsorgung vorgenommen. Auf den Grundstücken sind entsprechende Unterstellplätze für Mülltonnen anzulegen. Der Standort ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

1.09

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hilzingen-Duchtlingen ist an die Zentralkläranlage Hilzingen angeschlossen. Das Kanalnetz wird entsprechend der Tiefbauplanung des Fachingenieurs erweitert.

1.10

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen ist vorgesehen. Die Bundespost, Fernmeldeamt Konstanz, behält sich jedoch vor, erforderlichenfalls vorerst eine oberirdische Leitungsführung anzulegen. Eine spätere Verkabelung ist vorgesehen.

1.11

Folgeeinrichtungen

Es sind keine zusätzlichen Einrichtungen notwendig. Die vorhandenen Anlagen reichen aus.

1.11.1

Versorgung durch Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Dorfmitte befindet sich ein funktionsfähiger Laden mit allen Artikeln für den täglichen Bedarf sowie eine Gaststätte.

Die vorhandenen Einrichtungen sind ausreichend.

2. Städtebauliche Daten

2.1 Bruttoflächen (einschl. Erschließung)

ca. 41.825 m²

Größe der Grundstücke
(Fläche)

siehe beiliegendes
Güterverzeichnis

2.2 Flächengliederung

Brutto-Bauland ca. 41.825 m²

Anteil öffentl. Straßen " 5.633 m²

Anteil öffentl. Wege " 1.358 m²

Anteil öffentl. Plätze " 2.440 m²

Fläche WA-Gebiet netto " 32.394 m²

2.3 Wohneinheiten

Im Bebauungsplangebiet können (im Bereich der neu zu erstellenden Gebäude)

ca. 14 1-geschossige Wohngebäude (bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig),
sowie

1 Stück 1-geschossiges Wohngebäude und

2 Stück 1-geschossige Reihenhäuser

errichtet werden. Die Dächer sind jeweils ausbaubar. Je Gebäude werden max. 2 Wohnungen zugelassen. Im Bereich des Altbestandes gilt diese Einschränkung für die Anzahl der Wohneinheiten nicht.

Im neuen Baugebiet können ca. 60-65 Einwohner untergebracht werden.

3. Textliche Festsetzungen

3.01.1 Allgemeines Wohngebiet WA, entsprechend § 4 BauNVO (Neubauten)

Einrichtungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet WA, entsprechend § 4 BauNVO (Altbestand)

Im gesamten Bereich des Altbestandes sind Anlagen nach § 4, Abs. 3, Ziff. 1-6 mit Ausnahme Ziff. 5 (Tankstellen) zugelassen. Eine Beschränkung für die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude besteht nicht. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind für die mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig. Diese Regelung gilt für Neubauten und den Altbestand.

3.01.2 Dorfgebiet MD, entsprechend § 5 BauNVO

Wegen des unmittelbar angrenzenden WA-Gebietes sind größere Tierhaltungen wegen der zu erwartenden Emissionen und Immissionen nicht möglich. Ggfs. sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten und zu unterhalten. Auf § 15, Abs. 1 BauNVO wird Bezug genommen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen zulässig.

3.02 Maß der baulichen Nutzung

Hier gelten die Eintragungen im Lageplan.

3.03 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BBauG

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtdreiecke müssen von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

3.04

Flächen für Parken von Fahrzeugen
§ 9 (1), Ziff. 1 BBauG

Die Parkierung erfolgt jeweils zugeordnet den Wohngrundstücken. Im Bereich der Spielstraße werden 9 Stück öffentliche Stellplätze angelegt.

Im übrigen sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück mit dem Baugesuch nachzuweisen. (siehe auch Ziffer 3.12.1)

3.05

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1), 25., a) u. b) BBauG

Der im Lageplan kenntlich gemachte Baumbestand ist zu erhalten bzw., wenn Bäume gefällt werden müssen, durch gleichwertiges Großgrün zu ersetzen. Mit dem Baugesuch ist jeweils ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten als Festsetzungen im Sinne des § 9 (1), Ziff. 25a+b des BBauG.

Bei Neupflanzungen dürfen nur bodenständige Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Detailabstimmung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

3.06

Öffentliche und private Grünflächen

Gemäß § 13 LBO sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 13 Abs. 2 LBO wird im Bereich der Spielstraße als öffentliche Maßnahme vorgenommen.

3.07 Einfriedungen

3.07.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der OK Straße aus, zugelassen. Die Detailabstimmung hat im Rahmen des Bepflanzungsplanes zu erfolgen. Sofern Stützmauern notwendig sind, sind diese mit Kletterpflanzen oder Hängepflanzen zu begrünen (siehe Eintragungen in den Plänen).

3.07.2 Stützmauern und Böschungen im Bereich der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege und Plätze):

Stützmauern und Böschungen, die zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Wege und Plätze) notwendig sind, werden vom Erschließungsträger (Gemeinde) ggfs. auf den privaten Grundstücken hergestellt. Die Kosten hierfür gehören zu den Erschließungskosten für das Baugebiet. Das Anlegen der Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze in diesen Bereichen ist Sache der privaten Grundstückseigentümer. Die Lage der Zugänge und Zufahrten ist jeweils mit dem Baugesuch darzustellen. Die Errichtung der Stützmauern erfolgt jeweils im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen, spätestens jedoch beim endgültigen Ausbau d. Erschließungsanlage durch die Gemeinde. Das Nutzungsrecht der Grundstückseigentümer wird für den Bereich der Böschungen und Stützmauern insofern eingeschränkt, daß der Gemeinde jederzeit für Unterhaltungsarbeiten an den Stützmauern Zutritt gewährt werden muß. Die Böschungen sind gärtnerisch nach Bebauungsplan anzulegen und privat zu unterhalten.

Die private Grundstückseinfriedung ist bis hinter die Böschung zurückzunehmen. Sie darf die Standfähigkeit der Böschung oder Stützmauer nicht beeinträchtigen.

3.08 Bauweise

3.08.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.08.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachformen sind die Eintragungen im Bebauungsplan und den zugehörigen Schnitten maßgeblich.

3.08.3 Für die Geschözzahlen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgeblich.

3.08.4 Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Baugrenzen maßgeblich.

3.08.5 Für die Stellung der Garagen bzw. deren Anordnung am Hauptbaukörper sowie der Dachausbildung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgeblich.

3.09 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.09.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände nach § 3.10 und der festgesetzten Breite der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan mit eingetragenen Baugrenzen.

Dabei darf das Maß der im Bebauungsplan angegebenen baulichen Nutzung, bezogen auf das Gesamtgrundstück, nicht überschritten werden.

3.10 Grenz- und Gebäudeabstände

Bei der offenen Bauweise muß die Summe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mindestens betragen:

Bei talseitig 2-geschossigen Gebäuden 14,00 m
bei 1-geschossigen Gebäuden 8,00 m.

Dabei darf eine max. Gebäudelänge von 20,00 m nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Baukörper mit angebauten Garagen.

Der geringste Grenzabstand richtet sich nach der Landesbauordnung bzw. den Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Baukörper darf nicht in die mit Pflanzgebot belegten Flächen hineinragen.

Soweit im Bebauungsplan vermerkt, kann der seitliche Grenzabstand für Garagen oder andere Nebengebäude wegfallen. Wenn die Garagen am Baukörper angebaut sind, gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstände.

3.11 Gestaltung der Bauten

3.11.1 Die in den Lageplänen eingezeichneten Grundrißformen der Gebäude gelten als Hinweis für mögliche Bauformen. Eine freiere Ausformung der Baukörper ist möglich, wenn dadurch eine ortstypische Bebauung erreicht wird.

Abweichungen in Grund- und Aufriß bedürfen jedoch der Zustimmung der Baupolizeibehörde.

3.11.2

Für die Dachneigung, die Trauf- und Sockelhöhe sowie die Höhe der Kniestöcke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Sockelhöhe gilt die OK Fußboden des Eingangsgeschosses, bezogen auf die Meereshöhe bzw. die Höhenangaben in den Systemschnitten zum Bebauungsplan. ///

3.11.3

Die äußere Gestaltung der Bauten sollte dem ländlichen Charakter des Dorfes angepaßt sein. Für den Bau sind bodenständige Materialien zu verwenden. Der Putz ist in hellen Farbtönen zu streichen bzw. grelle Farben werden nicht zugelassen. Kunststoffaußenverkleidungen sind nicht zugelassen. Als Dachdeckungsmaterial sollen unglasierte Tonziegel - möglichst in roter Farbe - verwendet werden. Die Nebengebäude haben sich dem Hauptbaukörper eindeutig unterzuordnen. Beide müssen eine architektonische Einheit bilden.

3.11.4

Für den Ausbau der Dachräume gilt § 66, 67 und 68, Abs. 6, Satz 1 der LBO.

3.11.5

Dachgaupen sind zugelassen. Es sind jedoch Einzelgaupen anstelle von zusammenhängenden Dachaufbauten anzuordnen - siehe Typenplan -. Negativgaupen sind zugelassen.

3.11.6

Das Aufführen eines Kniestockes ist zugelassen, und zwar bei einer
Dachneigung von 28° 60 cm
" von 38° 80 cm.
Der Kniestock wird gemessen von der OK Rohdecke bis OK Pfette, bezogen auf die Außenkante des Gebäudes.

3.12

Garagen und sonstige Nebengebäude,
Flächen für Parken

3.12.1

Für die Form und Stellung der Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Soweit die Garagen angebaut sind, ist das Dach des Hauptbaukörpers über die Garagen weiterzuführen (siehe Eintragungen im Bebauungsplan).

Vor der Garage ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine befestigte, nicht eingefriedete Einstellfläche je Wohnung für Pkw anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche je Wohneinheit soll betragen:
1,5 x 2,50 x 6,00 m (1,5 Stellplätze je WE).

3.12.2

Ein Raum für Gartengeräte ist in Verbindung mit den Garagen anzuordnen (oder im Hauptbaukörper unterzubringen).

- 3.12.3 Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig sein. Die Bauhöhe darf - sofern die Garagen einzeln stehen - höchstens 2,50 m betragen, im anderen Fall ergibt sich die Traufhöhe aus der Weiterführung der Traufe des Hauptdaches.
- 3.12.4 Bei der östlichen Häuserzeile (Hangbebauung) sind die Garagen mit Flachdächern auszuführen, wobei die Flachdächer zu bepflanzen sind.
- 3.13 Einfriedungen
- 3.13.1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind weitgehend ortstypisch zu gestalten. Um dieses zu erreichen, bestimmt die Gemeinde die Art der Ausführung von Fall zu Fall. Als Material sind zugelassen:
- a) Hecken,
 - b) Einfache Holzzäune, evtl. mit vor- oder hintergepflanzten Hecken,
 - c) Naturstein,
 - d) Beton oder Sichtmauerwerk.
- Die Abgrenzung zur Straße soll durch Steinplatten aus Naturstein oder Beton, Höhe 10 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante, erfolgen. Auf der Straßenseite ohne Gehweg ist die Einfriedung mind. 50 cm von der Hinterkante des Bordsteines zurückzusetzen.
- 3.13.2 Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 0,80 m, gemessen von OK Gehweg, nicht überschreiten.
- 3.14 Grundstücksgestaltung und Vorgärten
- 3.14.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abtragungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, oder die Aufschüttungen haben sich als Bestandteil der Gesamtarchitektur (Verbindung von Baukörper zum Gelände) darzustellen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Im Zweifelsfall entscheidet der Bürgermeister im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und dem Landschaftspfleger über Eingriffe in den vorhandenen Geländeverlauf.
- 3.14.2 Vorgärten bzw. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unmittelbar nach Erstellen der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Bepflanzungen mit Sträuchern und Bäumen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 3.14.3 Auf den bestehenden Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Das Anliegen der Gemeinde, die Bebauung durch Großgrün in den jetzigen Grüngürtel des Dorfes wieder einzubinden, finden ihren Niederschlag im Pflanzgebot des Bebauungsplanes.

3.15

Bestehende Bebauung

Die an das allgemeine Wohngebiet angrenzende, bereits bestehende landwirtschaftliche Bebauung (MD-Gebiet) bleibt erhalten. Der Ausbau bzw. die Erweiterung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Das gleiche gilt für die bestehende Wohnbebauung, solange nachbarliche Belange dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden bzw. die LBO eingehalten wird.

3.16

Entwässerung

Das Baugebiet "Mühlberggreben" wird über das bestehende bzw. zu erweiternde Kanalnetz an die Zentralkläranlage Hilzingen angeschlossen. Die im Zusammenhang mit dem Tiefbauprojekt des Fachingenieurs auszuarbeitenden Pläne und Berechnungen sind verbindlich. Ebenfalls sind verbindlich die von der Gemeinde aufgestellten Satzungen.

3.17

Planvorlage

3.17.1

Neben den in der Planvorlage-Verordnung genannten Unterlagen für Baueingaben, kann die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen, sofern dies zur Beurteilung eines Bauvorhabens notwendig ist. Die Notwendigkeit ist grundsätzlich dann gegeben, wenn von den im Bebauungsplan festgesetzten Typen bzw. Dachformen abgewichen wird.

3.17.2

Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstige geeignete Demonstrationsmittel so dargestellt werden, daß eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fern-Bereich möglich ist.

3.17.3

Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigungsurkunde.

4. Sonstige Hinweise

4.1 Bauen in Erdbebenzone 0

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone 0. Besondere statische Nachweise entfallen.

4.1.1 Geltende Richtlinien:

- Vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Bad.-Württemberg (Fassung Nov. 1972, Nr. V 7115/107)
- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. Nov. 1972.

4.2 Hinweise für die Baurechtsbehörde

Im WA-Gebiet sind 1,5 Pkw-Einstellplätze je Wohneinheit zu errichten.

4.3 Sicherung von Bodenfunden gemäß § 10 u. 20 des Denkmalschutzgesetzes

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe (Tel. 07731/61229) rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten über den anstehenden Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind zu bergen und umgehend zu melden.

4.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.

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

4.5 Antennen

Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Funk dürfen nur innerhalb des Dachraumes angelegt werden. Das Anbringen von Antennen auf dem Dach wird nicht zugelassen.

Die Gemeinde empfiehlt die Aufstellung einer Gemeinschafts-Antenne auf privatrechtlicher Basis und stellt hierfür eine entsprechende Grundstücksfläche (siehe Eintragung im Lageplan) zur Verfügung.

Einzelheiten hierüber werden über die jeweiligen Grundstücks-Kaufverträge geregelt.

4.6

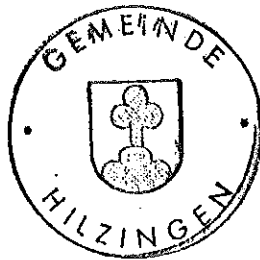
Bau- und Pflanzgebot nach § 39 b, Abs. 1
Ziffer 1 u. 2 Bundesbaugesetz:

Die Gemeinde erläßt für das Bebauungsplan-gebiet (Neubaugebiet) ein Bau- und Pflanzgebot nach § 39 b, Abs. 1, Ziff. 1 bzw. 2.

Nähere Einzelheiten werden über die jeweiligen Grundstücks-Kaufverträge geregelt.

Hilzingen, den **24. Mai 1983**

Gemeinde Hilzingen
Bürgermeisteramt:



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Bebauungsplan Mühlberggreben, Hilzingen/Duchtlingen

L i s t e

über vorhandenen Baum- und Strauch-Bestand,
Anlage zu Ziffer 1.05

1. Bäume:

Apfelbäume

Birnbäume

Nußbäume

2. Sträucher:

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Prunus spinosa

Schlehe

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Cornus sanguinea

Kornelkirsche

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Fraxinus excelsior

Esche

Prunus mahaleb

Weichselkirsche

Syringa chinensis

Flieder