

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Engelweg und Steinbreiten"  
in der Gemeinde Hilzingen, Ortsteil Binningen

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Nov. 1968 (BGBl I S.11)
- 3) § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl I S.21)
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S.208)
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und §§ 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S.352)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Siehe Eintragung im Bebauungsplan

§ 2

Ausnahmen

Soweit gem. § 4 Abs.3 Ziff. 1-3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 3

Garagen

- 1) **Vor den Garagen ist ein nicht eingefriedigter Abstellplatz von mindestens 6.0 m anzuordnen.**

- 2) Bei Garagen, in deren Bereich das vorhandene Gelände tiefer als die Erschliessungsstrasse liegt, ist die Abfahrtsrampe gem. § 3 GaVO auszubilden, wobei jeweils die max. Neigungen zugrunde zu legen sind. Die Neigung gem. § 3 Abs.1 GaVO darf jedoch von 20 % auf 15 % ermässigt werden.

§ 4

Nebenanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Versorgungsleitungen, Einfriedigungen, Müllboxen, Garagen und Stellplätze.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 5

zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1) Siehe Eintrag im Bebauungsplan

III. Bauweise

§ 6

Bauweise

- 1) Siehe Eintrag im Bebauungsplan
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan bindend.

§ 7

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Länge der Gebäude muss in der Hauptfunktionsrichtung mind. 11 m betragen
- 2) Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nicht gestattet.

§ 8

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und möglichst mit diesem in baulichen Zusammenhang gebracht werden.
- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Höhe bis zum Beginn des Dachraumes gem. § 2 Abs. 4 LBO darf höchstens 3,0 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen. Es dürfen nur Tonziegel oder dunkel eingefärbte Materialien verwendet werden.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze erstellt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen. Zusammengefasste Baukörper zweier benachbarter Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Die Bestimmungen des § 7 Abs. 3 LBO bleiben unberührt.

§ 9

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.  
Gestattet sind:
  - a) Hecken aus standortgerechten Sträuchern, ggfs. mit niedrigen Holzpfosten und Spanndrähten;
  - b) einfache Holzzäune, ggfs. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung;
  - c) ausnahmsweise Stützmauern, wenn Geländeanschnitte entlang der Strasse entstehen, die nicht abgeböschet werden können. Die Höhe der Stützmauern ist dem Gelände anzupassen; sie darf jedoch nicht mehr als 0,80 m betragen.

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, kann verlangt werden, dass Strauch- oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Mauern, Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen, Beleuchtungsanlagen usw. müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äussere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Strassenbaues versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschliessungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen - einschl. Stützmauern soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Mass von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 10

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur besseren Gestaltung der Vorgärten ist auf je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein grosskroniger Baum zu pflanzen. Die erforderlichen Bäume können auch zu Baumgruppen zusammengefasst werden. Es sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 2) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen müssen geplant und befestigt werden.

## § 11

- 1) Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Gebäude muss mind. 8,0 m betragen, wobei der geringste seitliche Grenzabstand 3,0 m betragen darf.

- 2) Weitergehende Vorschriften über Fenster-, Gebäude- und Grenzabstand nach der LBO bleiben unberührt.

#### § 12

- 1) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Sie ist ab OK Achshöhe der fertigen Strasse bzw. bei im strassenfernen Bereich erstellten Gebäuden ab der natürlichen Gebäudeoberfläche festzulegen. Sie wird in der Mitte der Gebäudelängsseite an der Hauswand gemessen. Siehe hierzu den beiliegenden Regelquerschnitt.
- 2) Die Höhe bis zum Beginn des Dachraumes gem. § 2 Abs. 4 LBO darf bergseits höchstens 3,50 m betragen. Die Höhe bis zum Beginn des Dachraumes gem. § 2 Abs. 4 LBO darf talseits bis zum Gelände max. 5,50 m betragen. Messpunkt jeweils wie in Abs. 1 Satz 3 beschrieben. Der Dachraum beginnt am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
- 3) Die in Abs. 1 und 2 festgelegten Höhen sind bei der Planvorlage durch entsprechende Geländeschnitte zu belegen.

#### IV. Sonstiges

##### § 13

##### Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder, Modelle oder Lattengerüste verlangen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- 2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.
- 3) Für Befreiungen von den Festsetzungen gem. § 111 LBO gilt § 94 LBO.

**15. Sep. 1977**

Hilzingen, den .....

Bürgermeister

