

GEMEINDE HILZINGEN
Landkreis Konstanz

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

zum Bebauungsplan "Engelweg"
Gemarkung Binningen

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 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

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. Das Dachgeschoß (+ D) 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 jeweils örtlich festgelegt. Hierzu sind mit Einreichung des Bauantrages die erforderlichen Geländeschnitte, auf NN-Höhe bezogen, vorzulegen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte nicht mehr als max. 0,30 m über Straßenniveau liegen.
- Wandhöhe (HW): max. 3,75 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut.
- Firsthöhe (HF): max. 8,35 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut.

Die Eintragung in der Nutzungsschablone ist 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.

8. 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 (Stauraum) muß mindestens 5,50 m betragen. Dieser Stauraum 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.

9. Gebäudegestaltung

9.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 30 - 45° betragen. Die Firsthöhenbeschränkung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

9.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Dachgauben 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 Ein- / Ausfahrtverbot

Zum Engelweg (Flst.Nr. 3217) und zum östlich an das Baugebiet angrenzenden Weg (Flst.Nr. 1023) besteht - entsprechend dem Planeintrag - ein Ein-/Ausfahrtsverbot.

10.2 Flächen mit Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Hinweis:

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.

10.3 Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen in einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

11. Grünflächen, Flächen zur Bepflanzung, Geländegestaltung

Die Grünordnung ist im Gestaltungs- und Grünordnungsplan dargestellt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

11.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich des Engelweges ist entsprechend der Einzeichnung im Plan eine verkehrsbegleitende Grünfläche mit einem Pflanzgebot für mittel- bis großkronige Bäume angeordnet.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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 10.10.1995

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen

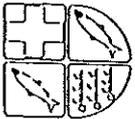
Der Planer:


Zimmermann, Ortsbaumeister

Bürgermeisteramt:


Moser, Bürgermeister

Diese Pflanzenliste ist Bestandteil des Bauungsplanes "Engelweg"



Landratsamt Konstanz

Dienstgebäude, ediktlinerplatz 1
 Zentrale (07531) 600-0
 Telefax 733308 laiko d
 Telefax 800-385
 Teletex 7531-103 = LRA KN

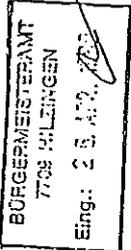


Holeinfahrt und Tiegarage

Persönliche Beratung bitte tel. vereinbaren

Landratsamt Konstanz, Postfach 6615, 7750 Konstanz

Beratungsstelle f. Landespflege,
 Obst- und Gartenbau
 Sachbearbeiter: Herr Lußmann
 Tel.: 07771/4067
 Goldacker 1
 7768 Stockach, den 24.04.1989



Bürgermeisteramt
 7709 Hilzingen

- Sch...erie
- Weißbirke - m
- Hainbuche - m
- Rot-Buche - g
- Gemeine Esche
- Vogelkirsche - m
- Traubenkirsche - m
- Traubeneiche - g
- Stieleiche - g
- Silberweide - g
- Trauerweide - g
- Mehlbere - m
- Eberesche - m
- Winterlinde - g
- Sommerlinde - g
- Bergulme - g
- Ainus glutinosa - m
- Betula pendula - m
- Carpinus betulus - m
- Fagus sylvatica - g
- Fraxinus excelsior - g
- Prunus avium - m
- Prunus padus - m
- Quercus petraea - g
- Sommereiche - g
- Salix alba - g
- Salix alba Tristis - g
- Sorbus aria - m
- Sorbus aucuparia - m
- Tilia cordata - g
- Tilia platyphyllos - g
- Ulmus glabra - g

Für weitere Fragen in diesem Zusammenhang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lußmann
 (Lußmann)

Pflanzangebot einheimischer mittel- bis großkroniger Laubbäume
 hier: Pflanzenliste geeigneter Arten u. Sorten

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 20.04.89 nennen wir Ihnen in der nachstehenden Pflanzenliste zur Eingrünung geeignete mittel- bis großkronige heimische oder eingebürgerte Laubgehölze. Wir weisen aber besonders darauf hin, daß auch Obst-Hochstämme bestans für eine dorfgerechte Eingrünung geeignet sind, deren nachstehende Arten u. Sorten wir für diesen Zweck empfehlen.

Apfel: auf stark wachsender Unterlage

- Sorte: James Grieve
- Gravensteiner
- Berlepsch
- Boskoop
- Glockenapfel
- Ontario

Birne: auf stark wachsender Unterlage

- Sorte: Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Alexander Lukas

Süßkirschen: Unterlage F 12/1 oder Vogelkirsche

- Sorte: Magda
- Teickners schwarze Herzkirsche
- Hedelfinger

Walnuß: unveredelt oder veredelt mit Nr. 26

Heimische Laubgehölze: m = mittel; g = großwüchsig

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Robkastanie
- Acer platanoides - g
- Acer pseudoplatanus - g
- Aesculus hippocastanum - g
- auch gelb u. rot blühende Sorten - g

Konten der Kreisbank
 Sparkasse Konstanz (BLZ 52020001) 012-415
 Bausparkasse E. Gen (BLZ 52214141) 5.001.007
 Bausparkasse Raasdorf (BLZ 52219401) 4.043.003
 Kreisbank Konstanz (BLZ 52020001) 012-415
 Bausparkasse E. Gen (BLZ 52214141) 5.001.007
 Bausparkasse Raasdorf (BLZ 52219401) 4.043.003
 Postpostamt Karlsruhe (BLZ 650 100 751) 25736-756