

Textteil zum Bebauungsplan

6. Rechtsgrundlage

6.1 Grundlagen der Ausarbeitung

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. S. 2254)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 28.11.1983 (GBl. S. 778)

6.2 Geltungsbereich

siehe Planeintragung

7. Planrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 BauNVO sind nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

8. Überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Größe der Überbaubarkeit

Die Überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Beachtung der Abstandsflächen entsprechend den §§ 6 - 8 LBO und aus den im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsziffern und Baugrenzen.

8.2 Flächen für Garagen und Stellplätze

Grundlage hierfür bildet § 9 Abs. 4 BauGB, § 12 BauNVO sowie §§ 6 und 7 LBO.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach dem Garagenerlaß vom 25.07.1973.

Form und Stellung der Garagen sind nicht zwingend. Die Erstellung von Garagen ist nur auf überbaubaren Flächen möglich.

Die Lage der Einfahrten ist bindend gemäß den Bebauungsplaneintragungen. Vor den Garagen ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5,50 m anzuordnen.

Bei Garagen in Grenzbebauung entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherstellung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfugt, durchlässig anzulegen.

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, sofern es sich um Gebäude im Sinne der LBO handelt.

8.4 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB.

9. Bauweise

9.1 Planzeichen

0 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- und Doppelhäuser



Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Doppelhäuser und Häusergruppen

g Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

9.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Sockelhöhe (Rohfußboden EG) von maximal 30 cm.

Der Bezugspunkt hierfür ist der bergseitige Gelände- oder Straßenverlauf. Die Sockelhöhe ist im Zeitpunkt der Erdaushubarbeiten mit dem Ortsbauamt abzustimmen.

Bei Eintragungen von NN - Sockelhöhen ist gemäß Planeintragung zu verfahren. Die Traufhöhe, gemessen an der Außenwandebene der natürlichen Geländeoberfläche bis OK. Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m auf der Bergseite und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20 m nicht überschreiten. Die Traufhöhenbegrenzung bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden beträgt max. 6,50 m.

9.3 Dachneigung

Als Festsetzung der zulässigen Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

Eingeschossige Bauweise 28° - 36° mit max. 80 cm Kniestock.

Pulldachform ist mit einem min.-stumpfen Firstwinkel von 100° und bei gleicher Firsthöhe wie bei (max.) Satteldach zulässig.

Zweigeschossige Bauweise Dachneigung 18° - 28°.

9.4 Dachform und Gebäuderichtung

Für die Dachform und Firstrichtung sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone maßgebend. Abwalmungen von Satteldächern wie auch Pulldachform mit stumpfem Firstwinkel sind zulässig. Dachgaupen und Dacheinschnitte bis zu max. 1/3 der Firstlänge sind erlaubt. Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Garagendächer können sowohl als Flach- oder auch als Satteldächer ausgeführt werden. Am Hauskörper angebaute Garagen sind nach Möglichkeit in die Dachform des Hauptgebäudes miteinzubeziehen.

10. Gebäudegestaltung

10.1 Fassaden und Farbgebung

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Verputzart und die Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Baukörper sind in hellen Farben zu halten, grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

10.2 Dachdeckung und Farbgebung

Die Dachdeckung ist in brauner oder roter Farbe auszuführen. Als Material dürfen Ton- und Betonziegel verwendet werden.

10.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen bis +/- 1,00 m sind zulässig. Eine Veränderung ist im Baugesuch zeichnerisch wie auch maßlich darzustellen.

10.4 Antennen

Außenantennen sind zulässig, jedoch pro Gebäude höchstens eine Antenne.

10.5 Einfriedungen und Bepflanzung

Die Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Plätze darf maximal 0,80 m betragen. Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände es zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste des Landratsamts Konstanz vom 24.04.1989 zu pflanzen und/oder zu erhalten. 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. Sicherung von Bodenfunden

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten, Abschieben von Humus u.a.) vom Arbeitsbeginn benachrichtigt werden (Tel. 07731/61229). Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

12. Planvorlagen

12.1 Baugenehmigungsverfahren

Neben den in der Planvorlage -VO- genannten Unterlagen für die Baueingabe kann die Gemeinde oder Baurechtsbehörde verlangen, daß die Umrisslinien des geplanten Bauvorhabens auf dem Baugrundstück durch Latten und Stangen oder anderer geeigneter Demonstrationsmittel dar-

gestellt werden, um eine einwandfreie Beurteilung des zu erstellenden Gebäudes zu erreichen.

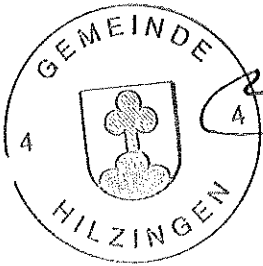
12.2 Ordnungswidrigkeiten

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. Februar 1989 / 06. Juni 1989

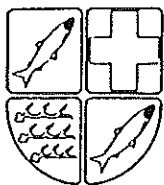
Der Bürgermeister:

Der Planer:



Jürgen Rameberger
Ingenieurarchitekt
Stepbachstraße 97
Telefon 07 31 / 61577
7701 Hilzingen

"Steppbachbruck"



Landratsamt Konstanz

Dienstgebäude: Benediktinerplatz 1
Zentrale (075 31) 800-0
Telex 733 308 lako d
Telefax 800-385
Teletex 75 31-103 = LRA KN



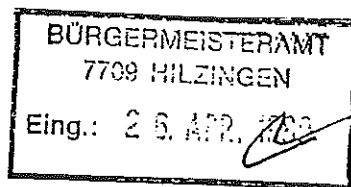
Hofeinfahrt und Tiefgarage

Persönliche Beratung bitte tel. vereinbaren

Landratsamt Konstanz · Postfach 6615 · 7750 Konstanz

Bürgermeisteramt

7709 Hilzingen



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

7768 Stockach, den 24.04.1989

Pflanzgebot 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 Pflanzen-
liste zur Eingrünung geeignete mittel- bis großkronige heimische oder einge-
bürgerte Laubgehölze. Wir weisen aber besonders darauf hin, daß auch Obst-Hoch-
stämme bestens für eine dorfgerichte Eingrünung geeignet sind, deren nachste-
hende 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 Acer platanoides - g
Bergahorn Acer pseudoplatanus - g
Roßkastanie Aesculus hippocastanum - g
auch gelb u. rot blühende Sorten - g

./.

– Schreiben bitte nicht an den Sachbearbeiter, sondern stets an die Dienststelle richten –

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Konstanz (BLZ 690 500 01) 012 435
Bezirkssparkasse Engen (BLZ 692 514 45) 500 1007
Bezirkssparkasse Radolfzell (BLZ 692 510 40) 4045 003
Sparkasse Stockach (BLZ 692 517 55) 6010 003

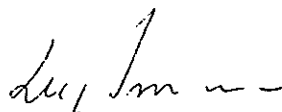
Bezirkssparkasse Singen (BLZ 692 500 35) 3065 505
BW-Bank Konstanz (BLZ 690 200 20) 6602 680 800
Bad. Beamtenbank (BLZ 660 908 00) 2 412 403

Volksbank Konstanz (BLZ 690 900 00) 605 000
Volksbank Radolfzell (BLZ 692 910 00) 5091 993
Postgiroamt Karlsruhe (BLZ 660 100 75) 35 738-756

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

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

Mit freundlichen Grüßen


(Lußmann)