

rechtsverbindl.
28.06.1969

Bebauungsvorschriften

II. Fassung vom 26. 9. 68

zum Bebauungsplan für das Gewann "Kriechwies-Hinter Hofen"
der Gemeinde Hilzingen, Kreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341)
§§ 1 u. 2; 8 u. 9.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.S.429)
(Bau NVO) §§ 1 - 23.
3. Zweite Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208) § 1.
4. Landesbauordnung (LBO) vom 12. März 1964 §§ 2, Abs. 3;
3 Abs. 1; 14 Abs. 1, 15; 111.

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 Baunutzungsverordnung.
2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 u. 2 Baunutzungsverordnung.
3. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 - 3 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) bindend.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt:
 - a) für allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) 0,30.
 - b) für Gewerbegebiet (GE) 0,60.
3. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt:
 - a) für allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) 0,60.
 - b) für Gewerbegebiet (GE) 0,60.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
3. Im Gewerbegebiet (GE) sind Stellung und Firstrichtung im Einzelfall festzulegen.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Anlagen gemäß § 23, Abs. 5, Bau NVO nicht zulässig.
3. Auch anzeigepflichtige sowie genehmigungs- und anzeige-freie Vorhaben gem. §§ 88 und 89 LBO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit nicht im Straßen- und Baugrenzenplan größere Grenz- und Gebäudeabstände eingetragen sind, muß der Grenzabstand jeweils 3,60 m betragen. Es ist jedoch zu beachten, daß entsprechend der Landesbauordnung bei höheren Gebäuden ggf. größere Grenz- oder Gebäudeabstände einzuhalten sind.

(ca. Straßenabstand: 7,00 m f. d. ...)

§ 6

Gestaltung der Bauten

A. Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 10,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
 - a) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m
 - b) bei eingeschossigen Gebäuden 3,00 m
 - c) bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss mit Kniestock höchstens 0,80 m 3,80 m

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoss Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,65 m betragen. Schnitte des Bebauungsplanes sind dabei zu beachten. Die Sockelhöhe wird vom Bezirksbaumeister in Verbindung mit dem Bürgermeisteramt angegeben.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobiierte Tonziegel verwendet werden.
- 7a. Bei ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden mit flach geneigtem Dach (25°) ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen in den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
 - b) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet (zu 7a.).
 - c) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgaupen und Dachaufbauten gestattet. Gaupen sollen nicht breiter wie $\frac{1}{3}$ der Trauflänge sein und sich in Neigung und Gestaltung der Hauptdachfläche anpassen.

B. Gewerbegebiet (GE)

1. Die Grundrisse der gewerblich benützten Gebäude sind variabel.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens 5,00 m betragen.
3. Sockelhöhe siehe A. 3.
4. An- und Vorbauten siehe A. 4.
5. Fensteröffnungen siehe A. 5.
6. Dachneigung $0 - 15^{\circ}$. Dacheindeckung freibleibend.
7. Die äußere Gestaltung der gewerblichen Bauten soll sich den Wohngebäuden harmonisch anpassen.
8. Für die in diesem Gebiet (GE) zulässigen Wohngebäude gilt A. 1-8-

§ 7

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
2. Garagen sind möglichst paarweise anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mind. 5,50 m nicht eingezäunte Abstellfläche geschaffen wird. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude - unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,50 m zur Straßebegrenzungslinie - zu erstellen.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen).
2. Das Bürgermeisteramt oder Landratsamt (Bauaufsicht), kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
 - b) einfache Holzzäune ggf. mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Abgrenzung zur Strasse soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante erfolgen.
3. Seitliche Abgrenzungen sind - soweit solche erstellt werden sollen - von der Baulinie bis in die Höhe der Gebäude wie die Vorgarteneinfriedigung auszuführen.
4. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll im allgemeinen Wohngebiet (WA) das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ist zur Abschirmung der gewerblichen Lagerflächen ausnahmsweise eine Einfriedigung bis zu 2,00 m zulässig.

5. Innerhalb der Sichtdreiecke an der Bundesstrasse Nr. 314, sowie an der Ortsstrasse Lgb.-Nr. 137 ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellung von baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
6. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Soweit die Vorgärten mit dem übrigen Nutzgarten zusammenfallen, gilt diese Bestimmung auf eine Tiefe von 4,00 m ab Einfriedigung.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen möglichst bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
4. Die Grundstücke - insbesondere die der gewerblichen Betriebe - sind in einem solchen Zustand zu halten, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 11

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuführen. (satzungsgemäßer Anschlußzwang)
2. Gewerbliche Abwässer sind bei Bedarf vorzuklären oder zu neutralisieren. Das Wasserwirtschaftsamt ist zu hören.

§ 12

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
2. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes ersichtlich ist.
3. Die Baurechtsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur aus Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

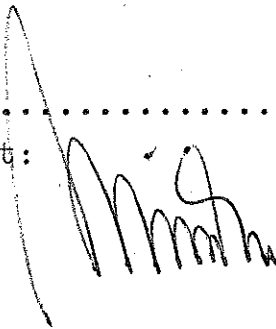
§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

Hilzingen, den

Das Bürgermeisteramt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. G.', is written over the text 'Das Bürgermeisteramt:' and extends upwards into the date line.