

Bebauungsvorschriften

zur Ergänzung des Bebauungsplanes
Gewann "Kriechwies - Hinter Hofen"
der Gemeinde Hilzingen

(1. Erweiterung)

A) Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) -BBauG-
- 2.) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.IX.1977 (BGBl. I S.1763) - BauNVO -
- 3.) §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S 21)
- 4.) §§ 3, 7, 9, 16 und 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226) - LBO- i.d.zuletzt geltenden Fassung.

In Ergänzung des Planinhaltes wird folgendes festgesetzt:

B) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

1. Geltungsbereich

Siehe Planeintrag

2. Art der Nutzung

Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO
Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO

2.1 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO, außer Gebäuden gem. § 2 Abs.2 LBO, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der Nutzung

Zu den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl siehe Planeintrag. (Nutzungsschablone)

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Festsetzung von Baugrenzen siehe Planeintrag.

5. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
Siehe Planeintrag

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (Richtung der Hauptgebäude-Längsaußenwand bei Flachbauten) ist zwingend einzuhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) der Wohngebäude wird vom Ortsbauamt festgelegt. Sie darf höchstens 50 cm, gemessen an der hangseitigen Gebäudewand zum festgelegten Gelände bzw. der dazugehörigen Erschließungsstraße betragen.

Die Sockelhöhen von Werk- und Lagerhallen werden im Einzelfall vom Ortsbauamt festgelegt.

8. Flächen für Garagen

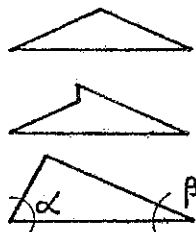
Garagen können in das Hauptgebäude einbezogen oder auch freistehend angeordnet werden. Sie sind auch im Rahmen der LBO als Grenzbau zulässig. Dabei sollen sie möglichst paarweise angeordnet sein.

Die Baurechtsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen Garagengebäude auch im nicht überbaubaren Bereich der Grundstücksflächen zulassen.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage müssen mindestens 6,00 m nicht eingefriedigte Staufläche geschaffen werden.

9. Gestaltungsvorschriften

9.1 Dachform



Die Wohngebäude sind mit Satteldächern im südwestlichen Teil mit 15-30° und im nördlichen Teil mit 30-40° zu versehen.

Gleichfalls sind versetzte, gegenläufige Pultdächer mit derselben Dachneigung sowie asymmetrische Satteldächer mit derselben gemittelten Dachneigung zulässig. (Gemittelte Dachneigung = $\alpha + \beta : 2$) Dabei darf β nicht unter 15 Grad betragen.

Gaube sind bei Dachneigungen über 30 Grad und nur bei I-geschossiger Bauweise zulässig, wenn ihre Länge 1/3 der Firstlänge nicht überschreitet.

Die Kniestockhöhe darf bei I-geschossiger Bebauung max. 40 cm, bei II-geschossiger Bebauung max. 30 cm betragen.

Die Garagen sind, sofern sie nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, mit Flachdach zu versehen.

Für gewerblich genutzte Gebäude sind Flachdächer sowie Satteldächer bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig. Gebogene Dachformen (gewölbte Dachflächen ohne konstante Neigung usw.) sind unzulässig.

9.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe bei Wohngebäuden (Traufhöhe) darf bei I-geschossiger Bauweise max. 3,00 m, bei II-geschossiger

Bauweise 6,00 m, gemessen vom festgelegten Gelände betragen.

Die Gebäudehöhe bei Gewerbegebäuden (Traufhöhe) darf bei II-geschossiger Bebauung 5,00 m, gemessen vom festgelegten Gelände nicht überschreiten. Für I-geschossige Gewerbegebäude gilt die LBO.

9.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung der Wohngebäude sollen engobierte (rotbraune) oder anthrazitfarbene Tonziegel, Betondachsteine, Schiefer- oder Asbestzementplatten verwendet werden. Bei Tonziegeln sind auch Naturfarben zugelassen.

Für die flachgeneigten Gewerbegebäude sind dunkel gehaltene Asbestzement- oder Metallabdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu bekiesen.

9.4 Anpflanzen von Bäumen

Es ist pro Grundstück mindestens ein hochwachsender Baum (heimisches Gehölz) zu pflanzen oder zu erhalten.

9.5 Abgrabungen und Auffüllungen

Geländeveränderungen bis $\pm 1,00$ m sind zulässig, wenn sie im Anschluß an Nachbargrundstücke mit diesen abgestimmt werden. Sie sind im Baugesuch mit allen Anschlüssen an öffentliche Straßen, Nachbargrundstücke und Nachbargebäude darzustellen.

10. Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen sind nur mit lebendem Gehölz (Hecken oder Buschgruppen) zulässig. Zusätzlich sind hinterpflanzte, naturbelassene Holzzäune bis 80 cm Höhe erlaubt. Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sind nach dem Nachbarschaftsrecht zu gestalten. Mauern über 30 cm Höhe sind nicht zulässig.

11. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbaufertigstellung (Abnahme) entsprechend der Baubescheidbestimmungen zu behandeln. (Verputz und Anstrich, Fassadenverkleidung, Sichtmauerwerk usw.)

Das Bürgermeisteramt oder Landratsamt kann Farbproben am Bau verlangen.

12. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten. (Satzungsgemäßer Anschlußzwang)

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsgesuch in 3-facher Fertigung einzureichen. Die Art und Zusammensetzung gewerblicher Abwässer ist dabei zu benennen.

Drainagenwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist an dem im Baugrundstück liegenden Drainagenanschluß anzuschließen.

14. Stromversorgung

Für die Stromversorgung gelten die jeweils geltenden "Allgemeinen Versorgungsbedingungen" (AVB) des Kraftwerkes Laufenburg.

15. Bodenfunde

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. 61229
(Dr. J. Aufdermauer, "Hegau-Museum", 7700 Singen, Telef. 07731/
Zutagegekommene Funde sind umgehend gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

16. Ausnahmen und Befreiungen

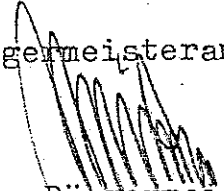
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

17. Verstöße

Verstöße gegen den Bebauungsplan sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO.

Hilzingen, den 4. April 1979

Bürgermeisteramt


Riede, Bürgermeister