Gemeinde Hilzingen
Bebauung Gewann "Kellhof"
Landkreis Konstanz

rechtsverbindlich
seit 09.01.1975

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

A. Rechtsgrundlagen:

1. § 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, Seite 341).

2. § 1 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I Seite 1147).

3. § 1 und 2 Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

4. § 3 Abs. 1, § 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. LS. 351).

B. Festsetzungen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet; für die Nutzung gilt § 4 der BauNVO.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 3
Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachformen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgeblich.

3. Für die Geschoßzahlen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgeblich.

4 Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen sind die blauen Baugrenzen maßgeblich.

5. Für die Stellung der Garagen bzw. deren Anordnung am Hauptbaukörper und deren Dachausbildung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgeblich.

§ 4
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände nach § 5 und der festgesetzten Breite der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan mit eingetragenen Baugrenzen. Dabei darf das Maß der im Bebauungsplan angegebenen baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sowie Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO nicht zugelassen.

§ 5
Grenz- und Gebäudeabstände

1 Bei der offenen Bauweise muß die Summe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes - auf den gleichen Grundstück gemessen - mindestens betragen:

bei 2-geschossigen Gebäuden 10,00 m
bei 1-geschossigen Gebäuden 8,00 m,

wobei der geringste Abstand bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 4,00 m, bei 1-geschossigen Gebäuden mindestens 3,00 m betragen muß bzw. es gelten die Maßeintragungen der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen im Bebauungsplan.

Soweit im Bebauungsplan vermerkt, kann der seitliche Grenzabstand für Garagen oder andere Nebengebäude wegfallen. Wenn die Garagen am Baukörper angebaut sind, gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstände für Garagen.

§ 6
Gestaltung der Bauten

1. Für die Grundrißform der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan mit dazugehörigen Schnitten. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Gemeinde bzw. der Baupolizeibehörde.

2. Für die Dachneigung, die Trauf- und Sockelhöhen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Sockelhöhe gilt die OK Fußboden des Eingangsgeschosses, bezogen auf die Meereshöhe.

3. Die äußere Gestaltung der Bauten soll dem ländlichen Charakter des Dorfes angepaßt sein. Für den Bau sind bodenständige Materialien zu verwenden. Kunststoffe sollen am Äußeren der Gebäude nicht verwendet werden. Am Außenputz sind auffällige Muster zu vermeiden; der Putz ist in hellen Farbtönen zu streichen. Als Dachdeckung sollen unglasierte Tonziegel oder Ziegel mit dunkelbrauner Farbe oder dunkelgrau engobierter Asbestzementschiefer verwendet werden.

Die Nebengebäude haben sich dem Hauptbaukörper eindeutig unterzuordnen; sie sind architektonisch gut einzufügen. Die Gestaltung ist dem Hauptbaukörper anzupassen. Die Verwendung von dunkel lasiertem oder getöntem Holz wird empfohlen (Balkonbrüstungen, Gesimse, Tore usw.).

4. Für den Ausbau der Dachräume sind die §§ 66, 67 + 68 Abs. 6 Satz 1 der LBO maßgebend.

5. Dachgauben sind zugelassen. Die Länge der Gauben darf höchstens 1/4 der Länge des Hauptdaches betragen.

Die Dachformen des Motels werden gemeinsam zwischen dem Staatl. Amt für Denkmalspflege, der Baupolizeibehörde und der Gemeinde Hilzingen festgelegt. Diese Festlegung ist bindend.

6. Auffüllen eines Kniestockes ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zugelassen.

§ 7
Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Für die Form und Stellung der Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Soweit die Garagen angebaut sind, ist das Dach des Hauptbaukörpers sinngemäß weiterzuführen bzw. abzuschleppen. Vor der Garage ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine befestigte, nicht eingefriedigte Einstellfläche je Wohnung für Pkw anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche je Pkw soll betragen: 2,50 x 6,00 m.

2. Ein Raum für Gartengeräte etc. ist in Verbindung mit den Garagen anzuordnen (oder im Hauptbaukörper unterzubringen).

Fortsetzung § 7

2 Nebengebäude und Garagen nach Ziff. 1 + 2 müssen eingeschossig sein und die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 8
Einfriedungen

1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Um die Einheitlichkeit zu gewährleisten, bestimmt die Gemeinde die Art der Ausführung von Fall zu Fall. Als Material sind zugelassen:

a) Hecken
b) einfache Holzzäune, evtl. mit vor- oder hintergepflanzten Hecken
c) Naturstein
d) Beton

Die Abgrenzung zur Straße soll durch Steinplatten aus Naturstein oder Beton, Höhe 10 cm über Straßen- bzw. Gehweg-Oberkante, erfolgen. Auf der Straßenseite ohne Gehweg ist die Einfriedung mindestens 50 cm von der Hinterkante des Bordsteines zu setzen.

2 Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 0,70 m gemessen von OK Gehweg nicht überschreiten.

3 Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Anstellung von baulichen Anlagen jeglicher Art nur bis zu einer Höhe von 0,70 m auf OK Fahrbahn gemessen zulässig; § 4 Abs. 2 gilt sinngemäß.

4 Entlang der Bundesstraße 314 ist zwingend ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung anzuordnen. Die Durchbildung des Lärmschutzwalles erfolgt im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde. Der Lärmschutzwall ist mit einer Wasserrinne an die Bundesstraße anzuschließen. Das Anlegen eines für Kinder nicht überkletterbaren Zaunes entlang der Bundesstraße wird vorgeschrieben.

5. Zur B 314 besteht Zufahrts- und Zugangsverbot.

§ 9
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1 Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke darf durch Aufschüttungen oder Abtragungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ausnahmen siehe § 8 Abs. 3. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Im Zweifelsfall entscheidet der Bürgermeister im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und dem Landschaftspfleger über Eingriffe in den vorhandenen Geländeverlauf.

Fortsetzung § 9

2. Vorgärten sind unmittelbar nach Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3. Auf den bestehenden Baumbestand ist weitgehend Rücksicht zu nehmen. Das Anliegen der Gemeinde, die Siedlung mit Bäumen zu durchgrünen, ist von den Bauträgern zu unterstützen.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 200 m2 ein großkroniger oder hochwachsender Baum zu erhalten oder zu pflegen. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Bepflanzung gilt im Sinne eines Grünordnungsplanes.

5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10
Bestehende Bebauung

Die an das allgemeine Wohngebiet angrenzende, bereits bestehende, landwirtschaftliche Bebauung bleibt erhalten. Der Ausbau bzw. die Erweiterung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Das gleiche gilt für die bestehende Wohnbebauung, solange nachbarliche Belange dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 11
Entwässerung

Das Baugebiet "Kellhof" wird über das bestehende bzw. zu erweiternde Kanalnetz an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Die in diesem Zusammenhang vom planenden Ingenieur auszuarbeitenden Pläne und Berechnungen sind verbindlich. Ebenfalls verbindlich sind die von der Gemeinde aufgestellten Satzungen.

§ 12
Planvorlage

1. Neben den in der Planvorlage-VO genannten Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen, sofern dies zur Beurteilung eines Bauvorhabens notwendig ist. Die Notwendigkeit ist grundsätzlich gegeben, wenn von den im Bebauungsplan festgesetzten Typen bzw. Dachformen abgewichen wird.

Fortsetzung § 12

2. Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstige, geeignete Demonstrationsmittel so dargestellt werden, daß eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude in Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist.

§ 13
Ausnahmen und Befreiungen

1. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1.1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.

2. Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. BBauG.

Hilzingen, den 3. Mai 1974

Bürgermeisteramt:

GEMEINDE HILZINGEN

Bürgermeister