

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB- vom 08. Dez. 1986 ( BGBI I, Seite 2253
2. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches -DVO BauGB- vom 25. Aug. 1987 (GBI. Seite 325)
3. Hinweise des Innenministeriums zu den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches vom 15. Juli 1987 ( GABI. Seite 729)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung BauNVO - vom 15. Sept. 1977 (BGBI I Seite 1763) geändert durch die Änderungsordnung vom 19. Dez. 1986 ( BGBI I, Seite 2665)
5. Hinweise des Innenministeriums zur Anwendung der Baunutzungsverordnung 1977 - Baunutzungshinweise 1977 - vom 03. April 1978 (GABI, Seite 394
6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1981 PlanzV 81 - vom 30. Juli 1981 (BGBI I, Seite 833)
7. Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 28. Nov. 1983 (GBL, Seite 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Febr. 1988 (GBL, Seite 55)

### B. Festsetzungen

#### § 1 Geltungsbereich

Die Bebauungsänderung gilt für die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke Nr. 4929/1 und 4929/4

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsteil des Baugebietes ist Mischgebiet (MI). Für die Nutzung gilt § 6 der BauNVO mit der zusätzlichen Maßgabe, daß etwa ein Drittel, mindestens jedoch 30 % der Gebäude-Netto-Grundrißfläche nach DIN 277 gewerblichen Zwecken dienen muß. Dies gilt jedoch nicht für die bestehende Bebauung im Norden und das darauf südlich folgende Baugrundstück des Grundstücks Nr. 4929/1.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch die Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl GRZ und Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

§ 4 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Reihenhausbebauung und verdichtete Bauweise im südlichen Teil ist die Planeintragung maßgebend.

2. Die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachformen sind im Bebauungsplan eingetragen.

3. Für die Stellung und den Standort der Garagen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgeblich. (siehe dazu auch § 8)

§ 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

2. Im Bebauungsplan sind Flächen eingetragen, auf welchen Geh- und Fahrrechte noch zu bestimmen sind, falls entsprechende Grundstücksteilungen erfolgen.

§ 6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Landesbauordnung. Für die Grenzgaragen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan, mit teilweiser Längenfestsetzung für die Grenzbebauung nach § 73, Abs. 1, Ziff. 6 LBO.

§ 7 Gestaltung der Bauten

1. Für die Grundrissform der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

2. Für die Dachneigungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Wandhöhen (als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) dürfen bei eingeschossiger Bauweise max. 3,80 m, bei zweigeschossiger Bauweise max 6,70 m betragen.

3. Die äußere Gestaltung der Bauten soll dem ländlichen Charakter des Dorfes angepaßt sein. Als Dachdeckung sollen unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine in roter oder brauner Farbe verwendet werden.

4. Dachgauben (auch Dacheinschnitte / sog. "Negativgauben") sind zugelassen. Die Länge der Gauben darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

## § 8 Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Die nicht zwingend festgesetzten Einzel- und Doppelgaragen können freistehend oder in die Hauptgebäude integriert angeordnet werden.
2. Die Gemeinschaftsgaragen sind zwingend an den im Bebauungsplan eingetragenen Stellen zu errichten.
3. Die zusätzlich nach der "VwV Stellplätze" notwendigen PKW-Stellplätze sollen entsprechend dem Planeintrag angelegt werden.
4. Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig sein und sind mit 18-28° geneigtem Satteldach zu versehen. Dabei darf die Wandhöhe höchstens 2,60 m betragen.

## § 9 Einfriedungen

1. Für die Einfriedungen gelten die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

## § 10 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Hierfür gelten unverändert die Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes.

## § 11 Planvorlage

Nach § 53, Abs. 3 LBO kann verlangt werden, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstige geeignete Demonstrationismittel so dargestellt werden, daß eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist.

## § 12 Gemeinschaftsantennen

Für die zusammenhängenden Gebäudeblöcke ist eine Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben. Die Anlage ist durch den Bauträger oder eine Privatgemeinschaft der Mieter bzw. Bauherren zu erstellen und zu unterhalten. Das Rechtsverhältnis ist privatrechtlich schriftlich zu regeln.

## § 13 Heizungsanlagen

Für die zusammenhängenden Gebäudegruppen wird eine Sammelheizung empfohlen.

§ 14 Sichtschutzanlagen

Im Bereich der angrenzenden Grundstücke Nr. 9541, 9542 und 9543 sind Sichtschutzanlagen angeordnet. Diese sollen als Holz-Pallisaden, Holzflechtzäune oder dergleichen ausgeführt werden. Die Höhen sind im Plan eingetragen.

Im gegenseitigen Einvernehmen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern kann auf die Sichtschutzanlagen auch verzichtet werden.

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 16 Bodenfunde

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen ist, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Baubeginn von Erschließungs- oder anderen Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

Zutagekommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (Tel. 07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn archäologische Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

§ 17 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 05.10.1988



Der Bürgermeister