

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

zum Bebauungsplan

„HINTER BÜHL“

Gemarkung Hilzingen
Gemeinde Hilzingen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.95 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (GBl.S.521).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Zulässig sind die in
§ 4, Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF)
- die Zahl der Vollgeschosse

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungs-
schablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet WA1 0,3 und im Plangebiet WA 2 0,4
nicht überschreiten. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung erfolgt nur aus Gründen der Beitragsbemessung nach der
Wasserversorgungs-, Abwasser- und Erschließungsbeitragssatzung der
Gemeinde Hilzingen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich des Plangebietes WA 1 kann aufgrund der Wandhöhenbegrenzung
das zweite Geschöß jedoch nur ein anrechenbares Dachgeschöß sein.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte
werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Rohfußbodenhöhe des ersten voll-
ständig oberirdisch liegenden Geschosses. Sie ist für das jeweilige Bau-
grundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt. Für die
Baufenster 16 und 17 ist die Höhe entsprechend dem Geländeverlauf
abgestuft festgelegt.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (sie ist im Pangebiet WA 1 auf 3,75 m, im Plangebiet WA 2 auf 6,50 m festgelegt).

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche (sie ist im Plangebiet WA 1 auf 8,25 m, im Plangebiet WA 2 auf 10,60 m festgelegt).

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

4. **Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen ausgenommen sind jedoch die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche A1 ist der bisher verdolte Verlauf des „Steiner Bächle“ freizulegen. Die Uferzonen werden naturnah gestaltet, ein technischer Verbau ist ausgeschlossen. Eine mäandrierende Linienführung soll die Grundlage zur Ansiedelung neuer Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere bilden.

Zur Ufersicherung und zur Vermeidung unerwünschter Gewässer-Überwärmung sind Gehölze entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste anzupflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als zweischüriges Grünland anzulegen.

- 6.2 Die im Plan mit A 2 bezeichnete Fläche ist als Baum- und Strauchbiotop auszubauen. Dazu soll der vorhandene Obstbaumbestand beim zu öffnenden Bachlauf durch Heckensträucher ohne Groß Laubgehölze entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste ergänzt werden.

Im Südteil der Fläche A 2 wird der bisher verdolte Bachlauf „Steiner Bächle“ ebenfalls freigelegt. Es gelten hierfür die Festsetzungen entsprechend Ziff. 6.1 sinngemäß.

- 6.3 Der Südost-Uferstreifen des vorhandenen Bachlaufes (im Plan mit A 3 bezeichnet) ist mit Weiden-Erlen-Gebüsch zur Abschirmung und Beschattung des Wasserlaufes zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als zweischüriges Grünland anzulegen.

7. Pflanzgebote
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen PfG 1 sind zur Eingrünung des Ortsrandes Hecken ohne Groß-Laubgehölze, nach beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

- 7.2 Die vorhandene Ufersaum-Bepflanzung nordwestlich des offenen Bachlaufes ist zu erhalten, soweit es sich um standortgerechte Bäume handelt. Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen sind entsprechend der beiliegenden Pflanzliste vorzunehmen.
- 7.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu erhalten oder entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- 7.4 Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

8. Bodenfunde
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: (07 61) 2 07 12-0 und dem Kreisarchäologen, Schloßstraße 2, 78224 Singen, Tel.: (0 77 31) 6 12 29 zu melden.

9. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

- 9.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Anlage zum Bebauungsplan „Hinter Bühl“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf im Plangebiet WA 1 30 - 45 Grad, im Plangebiet WA 2 28 - 38 Grad betragen. Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

10.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung, zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Dachgauben sind zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Die Gaubenform (Schlepp-, Spitz- oder sonstige Form) ist nicht festgesetzt. Der obere Aufsatzpunkt (Gaubenfirst) muss deutlich (mind. 50 cm) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen, entweder durch eine Erdschicht von mind. 40 cm oder durch eine Substratschicht von mind. 8 cm, mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern bepflanzt.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche zulässig.

11. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

- 11.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser darf nicht eingefriedigt werden.
- 11.3 Bei Anordnung von Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung, muss der Abstand mind. 0,50 m betragen.

12. Stellplatzverpflichtung
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 12.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

13. Bodenaushub
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 13.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.
- 13.2 Belebte Bodenschichten sind beim Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Abfuhr von Überschussmaterial ist nur auf Ackerflächen zulässig (keine Überschüttung von magerem Grünland)

14. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

- 14.1 Auf den Baugrundstücken Nr. 1 - 11 ist das Dachniederschlagswasser über muldenartig ausgebildete Grünflächen zu führen und dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Die rinnenförmig oder muldenartig hergestellten Grünflächen sollen ermöglichen, daß die Wässer gestaut, allmählich versickert und verdunstet werden und nur überschüssige Mengen zeitverzögert dem Kanal zugeleitet werden. Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge für die artenbewässerung und als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen von den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

- 14.2 Für die Baugrundstücke Nr. 12 - 17 gilt sinngemäß die Ziffer 14.1, jedoch ist der Überlauf dem Bachlauf „Steiner Bächle“ zuzuführen.
- 14.3 Die Ausführung der Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser muß den Regeln der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV-Arbeitsblatt A 138) entsprechen.
- 14.4 Die Funktionsfähigkeit aller Versickerungsanlagen ist auf Dauer durch die entsprechende Pflege und Wartung zu erhalten.
- 14.5 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht total versiegelt werden. Sie sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen zu befestigen und wasserdurchlässig auszuführen.

SONSTIGES

15. Ausnahmen und Befreiungen

- 15.1 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.
Für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO 1996.

16. Ordnungswidrigkeiten

- 16.1 Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, den 29.09.1998

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL. 07731/66253 FAX 63858

