

Gemeinde Hilzingen  
Landkreis Konstanz

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### zum Bebauungsplan "Breiter Wasmen I" Gemarkung Hilzingen

#### A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. I 1998, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

#### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

##### 1.1 Nicht zugelassen werden:

- Einzelhandel für Nahrungs- und Genußmittel
- Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke  
(§ 8 Abs. 3 Ziff. 2. BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3. BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH, FDH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

## **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 bzw. 0,6.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

### **2.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):**

max. 0,5 m über dem Straßenkörper (Gehweg Hinterkante), gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze

### **2.2.2 Traufhöhe (TH):**

Die Traufhöhe wird gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

### **2.2.3 Firsthöhe (FH):**

Die Firsthöhe bemißt sich bei geneigten Dächern von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

### **2.2.4 Flachdachhöhe (FDH):**

Die Höhe bei Flachdächern wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

## **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend den Planeintragungen ist ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zulässig.

## **3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Sichtflächen / Stellung baulicher Anlagen**

- 3.1 Gemäß der Nutzungsschablone gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bzw. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Bei der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge max. 75 m betragen.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedungen und dergleichen von mehr als 80 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche freigehalten werden.
- 3.4 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

#### **4. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **5. Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersickerung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfügt, durchlässig anzulegen.

#### **6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 1 a BauGB) -**

Die entlang des Gießwiesengrabens und am künftigen südlichen Rand des Gewerbegebietes, sowie im östlichen Planbereich ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 1 a BauGB) -, sind mit standort- und landschaftsgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Beiliegende ökologische Bestandsaufnahme und der Gestaltungsplan mit Hinweisen zur Grünordnung vom 08.06.1999, sowie die Pflanzenliste vom 16.06.1997 sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

#### **7. Freileitung des EKS / KWL**

Im nördlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung des EKS, bez. eine 20 kV-Freileitung des KWL. Die Leitungsführung ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist möglich. Dabei müssen die geforderten Abstände nach DIN VDE 0210 zu den spannungsführenden Leiterseilen eingehalten werden.

Bauobjekte entlang der Leitungstrasse sind dem EKS, bzw. dem KWL zur Überprüfung der Sicherheitsabstände und zur Zustimmung vorzulegen.

#### **8. Verkehrssicherheit auf der BAB A 81**

Von den ansiedelnden Betrieben dürfen während der Bauzeit und des Betriebs keine Emissionen ausgehen, die die Verkehrssicherheit auf der BAB A 81 beeinträchtigen.

Auf die durch den Verkehr auf der BAB A 81 ausgehende Lärmsituation wird hingewiesen.

Lärmschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet können nicht zu Lasten des Baulastenträgers der BAB A 81 durchgeführt werden.

#### **9. Bodenfunde**

Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen, sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden.

## **10. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag.

# **C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)**

## **11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **9.1 Dachneigung**

Es sind Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen.

### **9.2 Dachform**

Als Dachform werden Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer festgesetzt. Dachaufbauten, Dachgaupen und Dacheinschnitte werden zugelassen. Die Länge von Dachgaupen und Dacheinschnitten darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

Rundbogen- und tonnenförmige Hallen sind nicht zugelassen.

Die Farbe der Dachdeckung wird bei geneigten Dächern in allen Braun- und Rottönen, bei anderen Farben nur in gedeckter Abtönung zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen.

## **13. Grünordnung / Bepflanzung**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beiliegenden Anbauempfehlung bzw. Pflanzenliste vom 16.06.1997 zu pflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Baumaßnahme vorzunehmen.

## **14. Einfriedigungen**

Zulässig sind Hecken, Holzzäune und Drahtzäune. Zur Einfriedigung der betrieblichen Anlagen und der Grundstücke sind Hecken und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m, Holzzäune bis max. 1,20 m, zugelassen.

## **15. Auffüllungen und Abgrabungen**

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

## D. Sonstige Regelungen

### 16. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

Für Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

### 17. Ordnungswidrigkeiten

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

Hilzingen, den 08.06.1999

Bürgermeisteramt Hilzingen

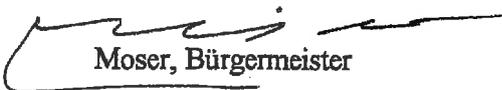
- Ortsbauamt -

78247 Hilzingen

Der Planer:

  
Fechtig, Bauamtsleiter

Bürgermeisteramt:

  
Moser, Bürgermeister

