

Hilzingen, Kreis Konstanz, Bebauungsplan Breite III

Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsverbindlich
seit 06.03.1975

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach günstigem und schön gelegenem Bauland für Wohnzwecke ist in Hilzingen durch die Nähe von Singen sehr groß. Der Gemeinderat beschloß daher am ~~12.7.1973~~ den Bebauungsplan Breite III aufzustellen.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die bestehende Bebauung, im Süden durch das Freibadgelände, im Westen und Norden durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

2. Einfügung in den Flächennutzungsplan

Das Baugebiet entspricht den Festlegungen im Flächennutzungsplan.

3. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird durch eine Ringstraße (Straße A), die an die Straßen 3846/57 und 3846/61 und an die alte Bundesstraße, jetzige Ortsverbindungsstraße, angeschlossen wird, und durch 7 Stichstraßen verkehrsmäßig erschlossen. Die Straße B soll den Anschluß in den nördlichen Bereich ermöglichen. Öffentliche Parkplätze sind in Form von Parkstreifen vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung ist von der Geländegestalt her problemlos.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

4. Bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfaßt ca. 6,6 ha. Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es wurde eine differenzierte Bauweise, die freistehende Einfamilienhäuser, Atriumhäuser und eine kleinere Blockbebauung umfaßt, angestrebt.

5. Kostenschätzung

Laut eines groben Kostenüberschlags des Ingenieurbüro Freese betragen die Gesamterschließungskosten (Verkehrsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung, Entwässerung, Wasserversorgung mit Energieversorgung) DM 950.000,-.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aufgrund des § 8 ff BBauG vom 23.6.1960, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 in Verbindung mit der BauNVO 1968, Bundesgesetzblatt 1, Seite 1237, berichtigt 1969 Seite 11 und der LBO in der Fassung vom 11.4.1972 ausgearbeitet.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung des Lageplanes und der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO):
Entsprechend den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone)

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO):
Entsprechend den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone)

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und LBO):
Entsprechend den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone)

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.21 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

b₁ Gartenhofhäuser

Die schematische Gebäudeeindeichnung im Bebauungsplan ist maßgebend. Die Gebäude sind als Gartenhofhäuser und soweit angegeben, zwingend im Grenzbau zu bauen.

b₂ Kettenhäuser

Die Gebäude müssen im Grenzbau an den seitlichen Eigentums-
grenzen, die nicht Straßengrenzen sind, gebaut werden.
Garagen sind einheitlich entweder in das Haus einzubeziehen,
oder einheitlich im Grenzbau an das Hauptgebäude anzubauen.

1.3 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, sofern es sich um Gebäude handelt.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 e BBauG und § 12 BauNVO und § 7 Abs. 3 LBO).

Es ist der Garagenerlaß vom 25.7.1973 (Gesetzblatt Nr. 18, S.325) anzuwenden. Die Anzahl der Garagen richtet sich nach diesem Erlaß. Garagen sind auf überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen möglich, auf Grundstücksgrenzen nur bis zu einer max. Länge von 6.00 m. Vor Garagen ist ein nicht eingefriedeter Stellplatz von mindestens 5.50 m Länge anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 11o LBO)

2.1 Dachform, Gebäudehöhe und Dachneigungen

- 2.11 Es gelten die Einschriebe im Lageplan. Dachausbauten sind allgemein zulässig, jedoch ohne Dachaufbauten. Dachausschnitte sind nur in einer Länge von maximal $\frac{1}{3}$ der Firstlänge erlaubt. Die Dachneigung bei b_1 und b_2 beträgt $18^\circ - 22^\circ$; Kniestöcke bis max. 0,30 m Höhe sind zulässig.

Bei b_1 (Gartenhofhäuser) sind Pultdächer mit Gefälle zum Gartenhof vorgesehen.

Bei b_2 (Kettenhäuser) sind nach außen fallende Pultdächer vorgesehen. Die Lichtstufe bei gegeneinanderlaufenden Pultdächern ist gering zu halten (1-2 m).

Bei Typ A₁ ist eine halbggeschossige Versetzung der Geschosse anzustreben.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt die Dachneigung $18^\circ - 28^\circ$.

- 2.12 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, bezogen auf Oberkante Straßendecke, bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,70 m betragen. Zweigeschossige Gebäude sollen talseitig auch nur zweigeschossig in Erscheinung treten.

- 2.13 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. Einzelstehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

2.2 Farbgebung

Alle Baukörper sind in hellen Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

2.3 Abgrabungen und Auffüllungen

Geländeänderungen sind bis $\pm 1,00$ m zulässig. Geländeänderungen sind im Baugesuch mit allen Anschlüssen an öffentliche Straßen, Gehwege, Nachbargrundstücke und Nachbargebäude darzustellen. Auf die Nachbargrundstücke ist bei Abgrabungen und Auffüllungen Rücksicht zu nehmen.

2.4 Freileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Elektrische Zuleitungen (Stark- und Schwachstrom) sind im Baugebiet zu verkabeln.

2.5 Einfriedigung

Die Einfriedigung entlang öffentlicher Straßen und Plätze, darf max. 0.7 m betragen. Es wird vorgeschlagen, lebende Hecken und einfache Holzzäune zu verwenden.

2.6 Bepflanzung

Der Strauch- und Baumbewuchs längs des Steppachs ist zu erhalten. Pro 300 qm Baugrundstück ist ein großer Baum zu pflanzen.

2.7 Sichtdreiecke sind freizuhalten von jeglichen Gegenständen. Die Höhe der Bepflanzung darf max. 0.70 m betragen.

2.8 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

3. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

Übersichtsplan 1:5000

Begründung

Textteil zum Bebauungsplan

Bebauungsplan mit Zeichenerklärung

Längenschnitte: Straße A

R + S, Ravensburg

Orts- und Regionalplanung

Dipl. Ing. Dieter Rädle SRL

Dipl. Ing. Stefan Saeger ORL/ETHZ

Mai 1974

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 11o LBO)

2.1 Dachform, Gebäudehöhe und Dachneigungen

- 2.11 Es gelten die Einschriebe im Lageplan. Dachausbauten sind allgemein zulässig, jedoch ohne Dachaufbauten. Dachausschnitte sind nur in einer Länge von maximal $\frac{1}{3}$ der Firstlänge erlaubt. Die Dachneigung bei b_1 und b_2 beträgt $18^\circ - 22^\circ$; Kniestöcke bis max. 0.30 m Höhe sind zulässig.



Bei b_1 (Gartenhofhäuser) sind Pultdächer mit Gefälle zum Gartenhof vorgesehen.

Bei b_2 (Kettenhäuser) sind nach außen fallende Pultdächer vorgesehen. Die Lichtstufe bei gegeneinanderlaufenden Pultdächern ist gering zu halten (1-2 m).



Bei Typ A1 ist eine halbggeschossige Versetzung der Geschosse anzustreben.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt die Dachneigung $18^\circ - 28^\circ$.

- 2.12 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, bezogen auf Oberkante Straßendecke, bei eingeschossigen Gebäuden max. 0.50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0.70 m betragen. Zweigeschossige Gebäude sollen felseitig auch nur zweigeschossig in Erscheinung treten.

- 2.13 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. Einzelstehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

2.2 Farbgebung

Alle Baukörper sind in hellen Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

2.3 Abgrabungen und Auffüllungen

Geländeänderungen sind bis ± 1.00 m zulässig. Geländeänderungen sind im Baugesuch mit allen Anschlüssen an öffentliche Straßen, Gehwege, Nachbargrundstücke und Nachbargebäude darzustellen. Auf die Nachbargrundstücke ist bei Abgrabungen und Auffüllungen Rücksicht zu nehmen.

Ergänzung zu 2.11 lt. Gemeinderatsbeschluß v. 30.10.1975

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurde die Dachneigung für das Hauptdach $18^\circ - 28^\circ$ sowie für die steilere Dachseite max. 53° durch Gemeinderatsbeschluß festgelegt bzw. erweitert.

Ergänzung für junges Baugeliet

