

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

# KIRCHHOFÄCKER – 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG SCHLATT AM RANDEN

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### INHALT

|    |                          |   |
|----|--------------------------|---|
| A. | GRUNDLAGEN               | 2 |
| B. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 3 |
| C. | HINWEISE                 | 8 |

## A. GRUNDLAGEN

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

### 2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst das Grundstücke Flst Nrn.: 282 Teil, 282/2 Teil

### 3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofäcker – 1. Änderung“ erstrecken sich auf einen Teil des Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofäcker“ rechtsgültig seit dem 02.07.2009. Diese werden für den Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofäcker – 1. Änderung“ aufgehoben und durch diese ersetzt.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

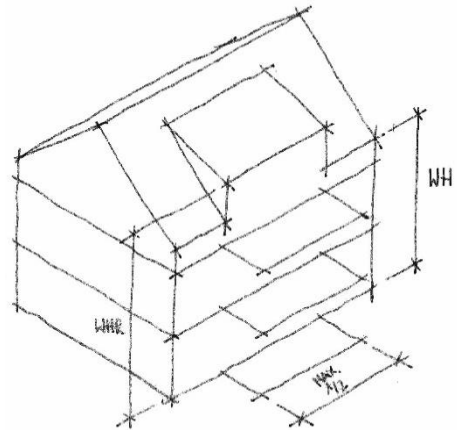
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1. Dachform Satteldach (SD)

Dachneigung: 20 – 45 Grad

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

Bei Satteldächern und am First höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge unterbrochen werden.

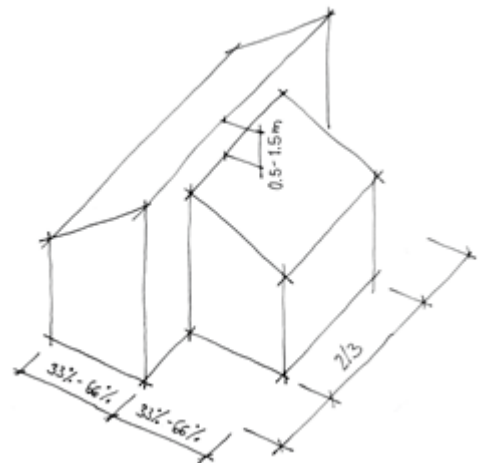


#### 1.2. Dachform gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer (GP)

Dachneigung: 20 – 45 Grad

Der Höhenversatz gegenläufiger Pultdächer (GP) muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tieferliegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).

Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens  $\frac{2}{3}$  der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.



#### 1.3. Dachform Pultdächer (PD)

Dachneigung: 15 – 25 Grad

Pultdächer sind nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig und sollten möglichst hangparallel erstellt werden.

#### 1.4. Flachdächer (FD)

Dächer mit Dachneigungen unter 5° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

#### 1.5. Dächer allgemein

Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

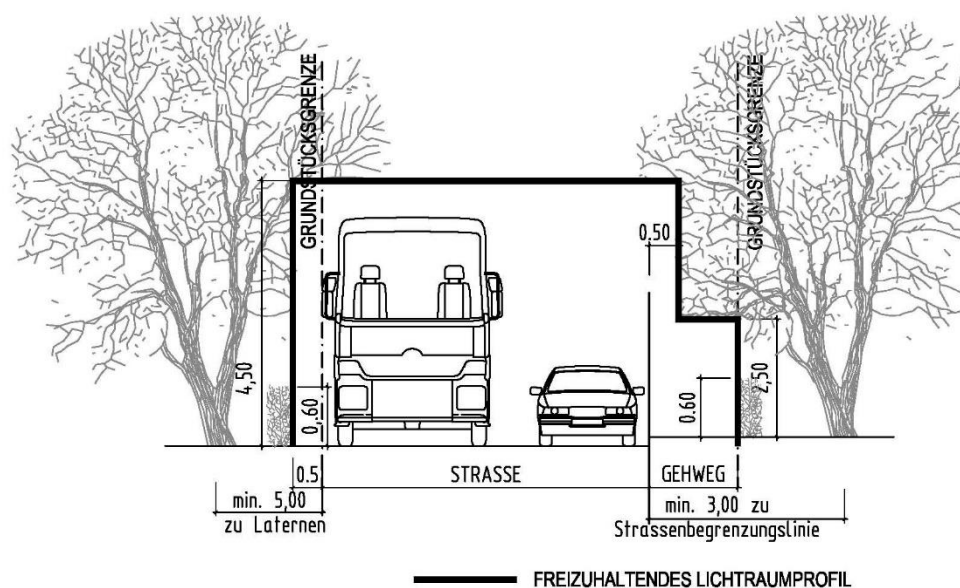
Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

## 2. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet in einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

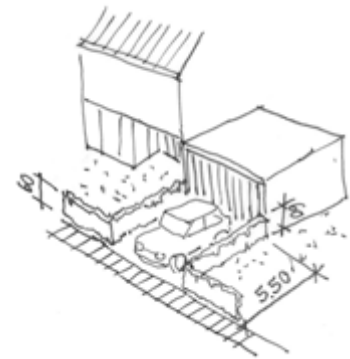
### 3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), sowie Holzlattenzäune oder Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Tote Einfriedungen (Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von toten Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.



Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Grundstückszufahrten und sogenannte „Stauräume“ vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

Jegliche Einfriedung mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

### 4. ANTENNENANLAGEN UND FREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 + 5 LBO

Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

## 5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 1,00 m betragen.

## 6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

## 7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

### 7.1. Auffüllungen / Geländeänderungen

Das Gelände des Plangebiets ist auf die angrenzenden Straßen durch Aufschüttungen gleichmäßig bis auf Oberkante der Straßenbegrenzung anzupassen. Aufschüttungen dürfen nur innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche erfolgen.

Im Bereich der Grünfläche G2 ist das Gelände auf die Ebene der angrenzenden Ackerfläche anzugleichen. Im nördlichen Bereich an der Grenze zum Schutzstreifen des Friedhofs ist das Gelände ebenfalls auf die Ebene der angrenzenden Grünfläche des Schutzabstands anzugleichen. Böschung sind in diesen beiden Bereich nicht zulässig.

Begrenzt auf die Fläche von Terrassen dürfen innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche Aufschüttungen bis maximal auf EFH-Höhe erfolgen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Bereich der westlichen Grundstücke das Kellergeschoss talseitig möglicherweise in Erscheinung tritt. In Teilbereichen kann vermutlich aufgrund der Anfüllhöhen auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden.

### 7.2. Stützmauern

Stützmauern sind nur innerhalb der der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche für Aufschüttungen mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern sind Entlang von Straßen und Gehwegen nicht zulässig

## **8. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

### **8.1. Regenwasserbehandlung**

Anfallendes Regenwasser ist über einen Regenwasserspeicher zu führen. Dieser muss mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt, und ein zusätzliches Puffervolumen mit 3 m<sup>3</sup> aufweisen. Durch eine integrierte Schwimmerdrossel muss innerhalb eines Tages das Puffervolumen entleert und ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

### **8.2. Brauchwassernutzung**

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

## **9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

## **10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## C. HINWEISE

### 1. BEBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Kirchhofäcker – 1. Änderung“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

### 2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

### 3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

Hilzingen, 04.11.2020

Bürgermeister:

Planer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_