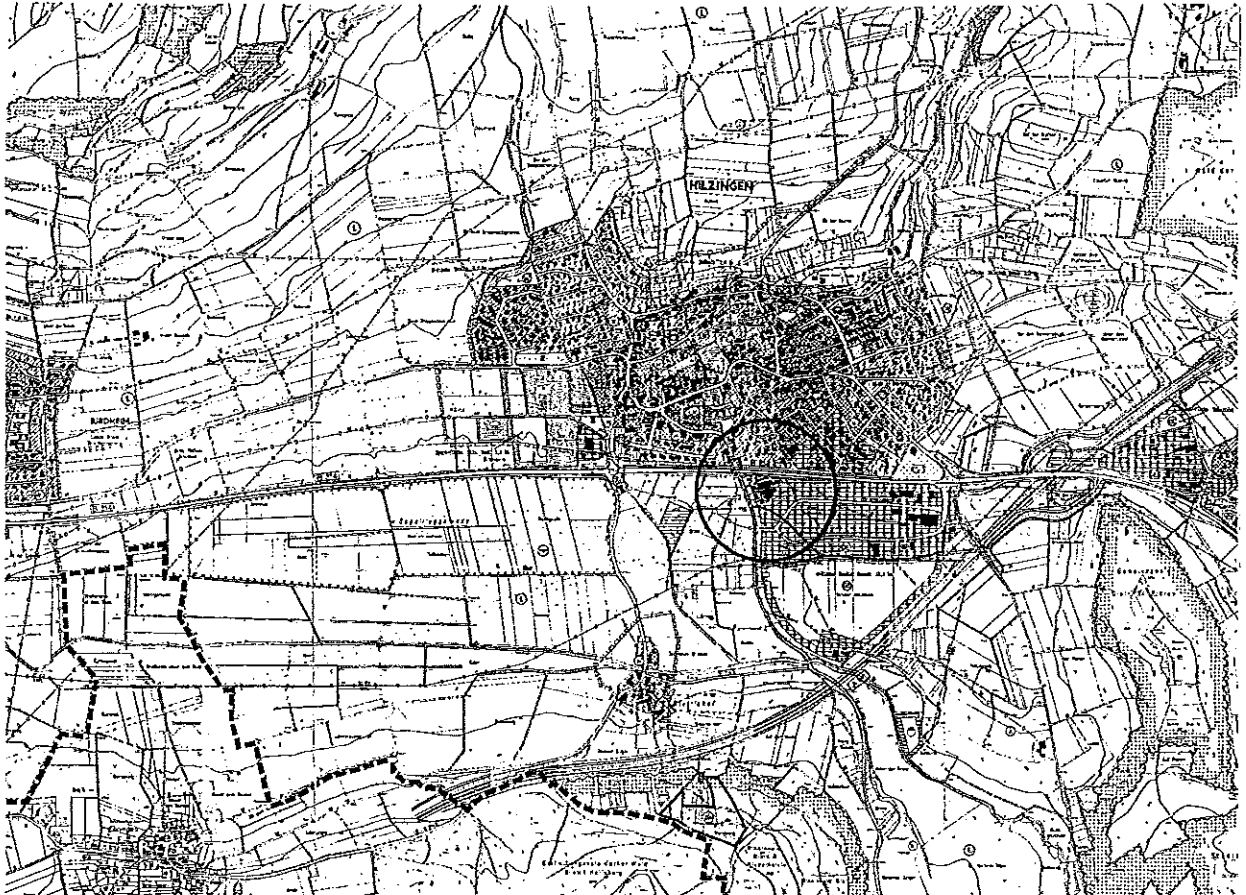


BEBAUUNGSPLAN



Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan



HILZINGEN
Landkreis Konstanz

*Gemeinde mit
Tradition, neu
fortschritt.*

Gießwiesen, 2. Änderung
Gemarkung Hilzingen

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
zum Bebauungsplan "Gießwiesen", 2. Änderung
Gemarkung Hilzingen

A. Allgemeines

Diese Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes „Gießwiesen“, 1. Änderung. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl I S.2141) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) sind vermischt mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1985 (GBl 1995 S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S.521).

B. Festsetzungen

Grundsätzlich gilt der Textteil des Bebauungsplanes „Gießwiesen“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 19.12.1991. Abweichend für das Teilplangebiet „Bereich H2“ werden jedoch folgende Festsetzungen getroffen:

zu Ziff. 1. Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

zu Ziff. 1.1 Ausnahmsweise werden zugelassen:

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird nicht zugelassen.

zu Ziff. 1.2 Nicht zugelassen werden:

- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO

zu Ziff. 2.1 Höhe der baulichen Anlage

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Maßgebend ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der auf den Grundstücken bereits vorhandenen Gebäude. Diese ist für Neubauten und Erweiterungen zu übernehmen.

Zweigeschossige Bauweise:

Bei Dachneigung 30 °- 45 ° max. Firsthöhe 12 m

zu Ziff. 3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

zu Ziff. 5. Dachform und Dachdeckung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° – 45°. Ansonsten gelten die Bestimmungen unverändert.

zu Ziff. 7: Stellplätze und Garagen

Folgende Festsetzung wird nach Satz 1, Absatz 1 eingefügt:

Da die L 190 noch nicht endgültig ausgebaut ist, muss bei Garagen mit direkter Ein- und Ausfahrt zur L 190 eine Baugrenze von 8 m, gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand, eingehalten werden.

zu Ziff. 8: Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.

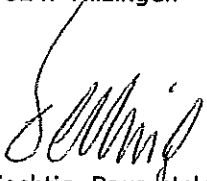
Darüber hinaus werden für das Plangebiet (Teilbereich H2) folgende Festsetzungen getroffen:


18. Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer sollten grundsätzlich einer Versickerung zugeführt werden. Infolge der im Plangebiet vorhandenen nicht sickerungsfähigen Böden wird ersatzweise empfohlen, zur zeitverzögerten Ableitung der Dach-Niederschlagswässer Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 cbm Fassungsvermögen je 240 qm Dachfläche anzulegen und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Hilzingen, den 20.03.2001

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen


Fechtig, Bauamtsleiter


Moser, Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gießwiesen", 2. Änderung Gemarkung Hilzingen

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am 26.09.2000 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Teilgebiet „Bereich H2“ des Bebauungsplanes „Gießwiesen“, 1. Änderung, Gemarkung Hilzingen, rechtsverbindlich seit 19.12.1991 zu ändern.

2. Abgrenzung

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 8681, 8881/1, 8683 (Teil), 8683/1 und 8686 der Gemarkung Hilzingen entsprechend der dargestellten Umgrenzung im Rechtsplan.

3. Anlass für die Planänderung

Auf den bisher dem Gewerbegebiet (GE) zugeordneten Grundstücken findet keine gewerbegebietstypische Nutzung statt. Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8681, 8683/1 und 8686 war schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Auf dem Grundstück Nr. 8681/1 befand sich bis vor Kurzem das Lagergebäude (Gths) eines Kleinstbetriebes des Gipserhandwerks. Dieser hat seinen Betrieb mittlerweile aufgegeben und abgemeldet.

Die Wohngebäude entsprechen damit von Anfang an nicht den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1 des Bebauungsplanes, wonach ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber zulässig sind. Ferner ist den Grundstückseigentümern durch die bisherigen Festsetzungen die Möglichkeit verwehrt, die Wohnnutzung zu erweitern.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll daher die tatsächliche Nutzung festschreiben und den Grundstückseigentümern ermöglichen, auf den verhältnismäßig großen Grundstücken die Wohnnutzung zu erweitern.

4. Umfang der Bebauungsplanänderung

Das Teilgebiet „Bereich H2“ soll entsprechend der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO umgewandelt werden. Die Festsetzungen des Textteiles werden den Anforderung der Umgebung und den Bedürfnissen entsprechend angepasst.

5. Konflikte

In den Bereichen, in denen das künftige Mischgebiet (MI) und das Gewerbegebiet (GE) zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch – im Sinne der „Bildung einer Art von Mittelwert“ – zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die Belästigungen erfahren. (Urteil BVG). Konkrete Immissionen sind durch die Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8683 (Teil) und 8685 vorhanden. Die betroffenen Bürger werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen.

Um mögliche Immissionen und Störungen gegenüber der im Mischgebiet überwiegenden Wohnnutzung auszuschließen, werden Tankstellen nicht zugelassen. Im übrigen Plangebiet (GE Gießwiesen) und im neuen GE Breiter Wasmen ist diese Nutzung zulässig und vorhanden.

6. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Nach § 13 BauGB wird hierzu das vereinfachte Verfahren angewandt. Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hilzingen, den 20.03.2001

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen



Fechtig, Bauamtsleiter


Moser, Bürgermeister