

2. Änderung des Bebauungsplanes

"Kriechwies - Hinter-Hofen",

Gemarkung Hilzingen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis der Planänderung

Das Grundstück Flst.Nr. 8629/3 soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 25.06.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kriechwies - Hinter-Hofen", der als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO - festsetzt. Das Vorhaben widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung (§ 31 BauGB) liegen nicht vor. Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, daß sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll sich nicht nur auf das Grundstück Flst.Nr. 8629/3, sondern auf einen weiteren Teilbereich zwischen der Hinter-Hofen-Straße, Roseneggstraße und Heilsbergstraße erstrecken. Die betroffenen Grundstücke sind von der Art ihrer baulichen Nutzung her durchweg mischgebietstypisch.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

- Änderung der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet (MI) - gemäß § 6 BauNVO.
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet (MI) - gemäß § 6 BauNVO -.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (Z): II (Höchstgrenze)

3.3 Verkehrsplanung

Die von der Planung betroffenen Grundstücke werden durch die bereits vorhandenen Straßen - Hinter-Hofen-Straße, Roseneggstraße und Heilsbergstraße - erschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nrn. 8621, 8622, 8624, 8629/2, 8629/3, 8629/7, 8629/1 und 8629/4.
Es umfaßt eine Fläche von 0,9689 ha.

5. Gestaltung der Gebäude

Das Änderungsgebiet ist bereits weitestgehend bebaut. In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung wird bei Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden eine Dachneigung von 22 bis 35°, bei Gewerbebetrieben von 0 bis 15°, und als Dachform Satteldach und Flachdach festgesetzt. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten werden Rundbogen- und tonnenförmige Hallen nicht zugelassen.

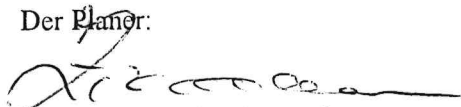
6. Ver- und Entsorgung

- Das Planungsgebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt.
- Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation. Sämtliche häuslichen Abwässer werden der Sammelkläranlage zugeführt.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhr-Zweckverband mit Sitz in Rielasingen-Worblingen.

Hilzingen, den 08.10.1996

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen

Der Planer:


Zimmermann, Ortsbaumeister

Bürgermeisteramt:


Moser, Bürgermeister