

## **VEREINFACHTE ÄNDERUNG nach § 13 BauGB**

zum Bebauungsplan „Kellhof“  
der Gemeinde Hilzingen

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGB1. I S. 2353), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.94 (BGB1. I S 766)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.90 ( BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGB1. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.90 (BGB1. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GB1. S. 770, berichtigt GB1 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.93 (GB 1 Seite 533).

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Planänderung ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

### **3. Art der baulichen Nutzung**

Das Änderungsgebiet gliedert sich in die folgenden 3 Teilbereiche:

#### **3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziff. 1 - 3 können zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch ausgeschlossen.

### 3.2 Sondergebiet (1) - SO<sub>1</sub> -

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufsmarkt und Mischnutzung“.

Zulässig sind:

- Einkaufsmarkt, max. 700 qm Verkaufsnutzfläche, entsprechend § 11, Abs. 3, Ziff. 2 BauNVO.
- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

### 3.3 Sondergebiet (2) - SO<sub>2</sub> -

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr und das Beherbergungsgewerbe“.

Zulässig sind:

- Hotel- (Motel-) gebäude
- Restaurant (Schank- und Speisewirtschaft)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 4. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Änderungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Maximale Wandhöhe und
- Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen

- 4.1 Die im Planzeichen angegebene Zahl der Vollgeschosse, entsprechend § 20 BauNVO, gilt als Obergrenze.

4.2 Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschoß-Fußbodenhöhe. Die Traufhöhen und die Firsthöhen der Pultdächer werden festgelegt durch den Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachsparren und Außenkante Gebäudewand. Für die Firsthöhe von Satteldächern gilt sinngemäß der Schnittpunkt der Sparrenoberkanten.

## 5. Bauweise

Für das Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise „o“ gemäß § 22 BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

## 7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

## 8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

## 9. Stellplätze und Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der LBO (Abstandsflächen § 6 LBO und Abweichung von den Abstandsflächen § 7 LBO) zulässig. Bei Anordnung der Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßenbegrenzung muß der Mindestabstand 0,50 m betragen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze in den Sondergebieten SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> entsprechend der LBO kann gesamthaft, d. h. ohne Berücksichtigung der gemeinsamen Gebietsgrenze, erfolgen.

## 10. Gebäudegestaltung

### 10.1 Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen sind im Plan eingetragen. Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

## 10.2 Dachform

Die zulässigen Dachformen sind im Bebauungsplan eingetragen. Dabei steht

SD für Satteldach  
PD für Pultdach

Flachdächer sind als Teildachflächen größerer Gebäudekörper bei sonst überwiegend geneigten Hauptdachflächen zulässig.

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.

Anlagen zur Energieeinsparung und Energiegewinnung können bei angepaßter Gestaltung auf den Dachflächen zugelassen werden.

## 11. Sonstige Festsetzungen

### 11.1 Angrenzung zur Bundesstraße B 314 / Kreisstraße K 6143

Im Süden des Änderungsgebietes ist zur Bundesstraße B 314 hin, ein nicht überbaubarer Streifen von 20 m - ab dem Fahrbahnrand der Hauptfahrspur der B 314 gemessen - ausgewiesen.

Der im Westen zur Kreisstraße K 6143 angeordnete, nicht überbaubare Streifen ist 10 m breit.

Den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren ist bekannt, daß der südliche und westliche Bereich des Änderungsgebietes im Einwirkungsbereich von klassifizierten Straßen liegen. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von den klassifizierten Straßen ausgehenden und auf Gebäude einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

### 11.2 Ein- und Ausfahrt

Die Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße K 6143 wird in der Nordwestecke des Plangebietes angeordnet. Im Bereich der Kreuzung B 314 / K 6143 ist entsprechend der Eintragung im Plan eine Einfahrt zur Anlieferung des Einkaufsmarktes zulässig. Die Andienung des Verbrauchermarktes hat grundsätzlich von dieser Einfahrt in Vorwärtsfahrt über die nördliche Ausfahrt zu erfolgen. Die im Bereich der Andienung des Verbrauchermarktes gelegenen Parkstände sind ausschließlich dem Personal vorbehalten. Bei der Anlage der Ein- und Ausfahrten sind die Schleppkurven für Lastzüge (Anhang 4 zur EAE 85) zu beachten. In den übrigen, an die Bundesstraße und die Kreisstraße angrenzenden Bereichen, sind Ein- und Ausfahrtsverbote angeordnet.

### 11.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entsprechend dem Eintrag des Planzeichens (Sichtdreiecke) im Bebauungsplan, sind Flächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten sind.

#### 11.4 Bestehende Versorgungsleitungen

Im westlichen und südwestlichen Bereich (Grundstücke Flst.-Nr. 7465/1 und 8656) verläuft teilweise ein 20-kV-Kabel des Kraftwerks Laufenburg. Dieses Kabel ist dinglich gesichert.

### 12. Grünordnung

#### 12.1 Einfriedigungen

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

#### 12.2 Anpflanzungen

Im Süden und im Westen des Plangebietes sind Baum-Alleen mit hochwachsenden Laubbäumen zur Eingrünung des Ortsrandes anzulegen. Die große Zahl der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls mit Baumpflanzungen aufzulockern.

#### 12.3 Abschirmung

Zur Abschirmung des Flst.-Nr. 13834 (Bahnhofstraße 14) werden entlang dieser südlichen Grundstücksgrenze 6 Garagen sowie überdachte Stellplätze mit geschlossener Rückwand erstellt. Die Garagen und die überdachten Stellplätze werden den privaten Wohnungen und dem Hotel- und Moteltreiber zugeordnet. Die verbleibenden 3 offenen Stellplätze werden durch eine dichte Heckenbepflanzung abgeschirmt. Nach Osten zum bestehenden WA werden die Parkplätze durch eine Busch- und Heckenbepflanzung, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 13839, abgeschirmt.

Der Übersichtsplan der Parkplätze und Außenanlage des Flst.-Nr. 7465/7 wird in Bezug auf die Anordnung der nördlichen und östlichen nachbarrechtlichen Schutzmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage zum Bebauungsplan).

#### 12.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.

### 13. Bodenfunde

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

14. Ausnahmen und Befreiungen

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

15. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Hilzingen, den 14.09.95

  
Der Bürgermeister:

Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT  
ERWIN WIESER  
UNTERE GIESSWIESEN 16  
78247 HILZINGEN  
TEL. 07731/66253 FAX 66858