

VEREINFACHTE ÄNDERUNG nach § 13 BauGB

zum Bebauungsplan „Kellhof“
der Gemeinde Hilzingen

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis der Planänderung

Der bisher gültige Bebauungsplan vom 03.05.74 wurde bisher im Bereich des Änderungsgebietes nicht vollzogen.

Er weist dort ein Sondergebiet - SO - mit der Zweckbestimmung „Motel und Museum“ aus. Die überbaubare Fläche ist sehr eng gefaßt und liegt direkt auf dem in zwei Röhren verdohnten Mühlbach. Die zulässige Geschosßzahl ist mit 1 - 4 Geschossen festgelegt. Die Vorstellungen der Gemeinde Hilzingen zu weiteren baulichen Entwicklungen haben sich seit der Planaufstellung geändert und erfordern damit die Änderung des Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Das Änderungsgebiet umfaßt die Grundstücke Nr. 7465/1, Nr. 8656, Nr. 13834 sowie den südlichen Teil des Bachgrundstückes Nr. 8163.

3. Ziele und Zweck der Planänderung

Die Nutzung der bestehenden Gebäude im Norden des Änderungsgebietes soll durch die entsprechende Ausweisung weiterhin gesichert werden.

Im größeren Teil des Änderungsgebietes soll eine Fläche zur Errichtung eines Einkaufsmarktes (Einzelhandel) zur notwendigen Versorgung der Gemeinde im Bereich des täglichen Bedarfs ausgewiesen werden. Entsprechend einem vorliegenden Gutachten, erfolgt die Grundversorgung der privaten Haushalte für den kurz- und mittelfristigen Bereich zu etwa 70 - 80 % auswärts.

Im Lebensmittelbereich fließen 57 % der Kaufkraft in umgebende Gemeinden ab.

Im weiteren Bereich wird die bisher schon vorgesehene Bebauung mit einem Motel ermöglicht werden. Diesem soll ein Restaurant angeschlossen werden.

4. Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet gliedert sich in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden und in zwei Sondergebiete im Süden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen sind einheitlich mit 0,4 ausgewiesen. Die Geschoßflächen staffeln sich entsprechend der Geschoßzahl von 0,6 bis 1,0.

4.3 Bauweise, städtebauliche Gestaltung

Die Bauformen in den Sondergebieten ergeben sich aus der Art der Nutzung und lassen massive Baukörper erwarten. Deshalb werden höhere Ansprüche an die Architektur, die Anordnung und Gliederung der Gebäude gestellt.

Die Bebauung wird am Ortseingang wesentlich das Ortsbild prägen und soll gleichzeitig mit entsprechender Grünordnung den Ortsrand abrunden.

5. Verkehr

Die Verkehrserschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt von der Zwinghofstraße. Eine Zufahrt von dort in die Sondergebiete wird nicht zugelassen.

Die Sondergebiete werden von der Dietlishofer Straße mit Ein- und Ausfahrt an der Nordwestecke des Änderungsgebietes erschlossen. Eine zweite Einfahrt - für die Belieferung des Verkaufsmarktes ist mit Zustimmung der Straßen- und Verkehrsbehörden im Südwesten angeordnet. 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. Durch die Belegung dieser Parkstände kann eine Gefährdung der Marktbesucher durch den Andienungsverkehr weitgehendst ausgeschaltet werden.

Die innere Erschließung ist Sache der Bauherren oder Grundstückseigentümer, wobei gegenseitige Geh- und Fahrrechte zu bewilligen sind.

Die Anordnung der notwendigen Pkw-Stellplätze ist entsprechend der Einzeichnung im Plan als Vorschlag anzusehen. Die Nachweise der erforderlichen Anzahl sind entsprechend der Landesbauordnung zu führen.

6. Grünordnung

Der West- und Südrand des Planungsgebietes ist gleichzeitig Ortsrand. Es wird deshalb die notwendige Eingrünung mit einer Allee aus hochwachsenden Laubbäumen verlangt.

An der Ostseite ist die Abschirmung des Sondergebietes zum benachbarten Allgemeinen Wohngebiet durch Pflanzung von Baum- und Buschgruppen vorzunehmen. Die Ansprüche des Nachbarn auf dem Grundstück Nr. 13839 in Bezug auf Sichtschutz oder auf Freihaltung der Belichtung, sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

7. Sonstiges

Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gesichert.

Hilzingen, den 14.09.95


Der Bürgermeister:

Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL. 077 31/66253 FAX 63858

