

GEMEINDE HILZINGEN

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gießwiesen"

- Erläuterungsbericht und Begründung

Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am 04.12.1990 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Gießwiesen" (-GE- gem. § 8 BauNVO), Gemarkung Hilzingen, rechtsverbindlich seit 08.12.1983, zu ändern.

Anlaß für die Planänderung

Der am 08.12.1983 in Kraft getretene Bebauungsplan "Gießwiesen" weist als Maß der baulichen Nutzung fast ausschließlich 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze) aus. Um eine optimalere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan "Gießwiesen" dahingehend geändert werden, daß in Teilbereichen die zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht, sowie die Grundflächen- und Geschosßflächenzahlen den heutigen Befürfnissen angepaßt werden.

Umfang der Bebauungsplanänderung

- Bereich A

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,6
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,8
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 8 m, max. Höhe bei Flachdach 6 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich B

- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,0
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich C

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,6
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich D

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,6
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich E

- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,0
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich F

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III (Höchstgrenze)
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 2,4
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 16 m, max. Höhe bei Flachdach 12 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Sockelhöhe gelten die Höhen der Straßen "Obere Gießwiesen" und "Untere Gießwiesen", bei durchgehenden Grundstücken je bis Grundstücksmitte.

- Bereich G

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III (Höchstgrenze)
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,6
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,8
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 16 m, max. Höhe bei Flachdach 12 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich H 1

- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,0
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich H 2

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,3
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich J

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 1,0
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich K

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 1,0
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 12 m, max. Höhe bei Flachdach 9 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.

- Bereich I

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III (Höchstgrenze)
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 1,8
- Höhe baulicher Anlagen: bei Dachneigung 38° max. Firsthöhe 16 m, max. Höhe bei Flachdach 12 m über die jeweils örtlich festgelegte Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens). Dazwischen kann geradlinig interpoliert werden.
- Park- und Stellplätze sollen nach Möglichkeit nicht versiegelt sondern mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfügt, versehen werden.
- Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche im Nord-Westen (neue Flst.-Nr. 8606/7) um ca. 95 m nach Osten
- Verbreiterung des Verbindungsweges zwischen den Straßen "Obere- und Untere Gießwiesen"
- Änderung der Trasse des Fuß- und Radweges (Flst.-Nr. 94/4) im Nordosten entsprechend dem tatsächlichen Ausbau
- Neuaufnahme einer Verkehrsfläche im Südosten als Verbindung in die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes "Gießwiesen"
- Die zulässige Dachneigung beträgt max. 38°. Rundbogen- und tonnenförmige Hallen sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung ist bei Verwendung von Trapezblechen, Wellplatten o.ä. in mattdunklen Farbtönen (nicht schwarz) auszuführen. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Bepflanzung. Bei Eindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen hat diese in roter oder brauner Farbe zu erfolgen.
- Ausnahmsweise werden zugelassen:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)
 - Der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Nicht zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe über 750 m² Verkaufsfläche
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO.
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
 - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der Bundesstraße 8 314 dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen generell nicht errichtet werden. Der rechtmäßige Bestand wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO

Hilzingen, den 24.09.1991

Bürgermeisteramt:




Moser
Bürgermeister