

GEMEINDE HILZINGEN

Bebauungsplan "Gießwiesen", 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 833)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)

B. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1 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)
Wohngebäude und Wohnungen dürfen nur im Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude oder später errichtet werden.
- 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.

1.2 Nicht zugelassen werden:

- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der Bundesstraße B 314 dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen generell nicht errichtet werden. Der rechtmäßige Bestand wird durch diese Festsetzung nicht berührt.
- Einzelhandelsbetriebe über 750 m² Verkaufsfläche
- Schrottlagerplätze/Altmaterialbetriebe

...

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): max. 0,50 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze
- Im Bereich F gilt als Bezugspunkt für die Festlegung der Sockelhöhe die Höhe der Straßen "Obere- und Untere Gießwiesen", bei durchgehenden Grundstücken je bis Grundstücksmitte

Eingeschossige Bauweise:

- 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.

Zweigeschossige Bauweise:

- 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.

Dreigeschossige Bauweise:

- 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.

3. Bauweise

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hier darf die Gebäudelänge max. 75 m betragen.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist, soweit sie im Plan durch Planzeichen festgelegt ist, verbindlich.

5. Dachform und Dachdeckung

- 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.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

7. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf Sichtflächen und Flächen mit Pflanzfestsetzungen.

Park- und Stellplätze sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nach Möglichkeit nicht total versiegelt, sondern mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, mit Sand verfugt, versehen werden.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedungen und dergleichen von mehr als 80 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche freigehalten werden.

9. Grünflächen, Pflanzgebot

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Das Baugebiet ist gemäß Planeintrag mit Grünstreifen für flächenhafte Sichtschutzbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern versehen, die den Einblick von der freien Landschaft und von den öffentlichen Verkehrsflächen verhindern sollen. Die Abstandsflächen zwischen den Begrenzungen der Straßen bzw. Wege und der straßenseitigen Gebäudeflucht sind als Grünflächen oder Stellflächen für Kfz. anzulegen und zu unterhalten.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände es zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend den beiliegenden Pflanzenlisten der Beratungsstelle für Landespflege Obst- und Gartenbau, Stockach, vom 25.04.1991, zu pflanzen und/oder zu erhalten, Die Bauverwaltung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten dieses Gebot.

Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

Die Pflanzenlisten Nrn. I bis V der Beratungsstelle für Landespflege Obst- u. Gartenbau, Stockach, vom 25.04.1991, sind Bestandteil der Bebauungsvorschriften.
(Anlage) ...

Entlang des Gießwiesengrabens muß die vorhandene Bepflanzung erhalten bleiben; abgängige Bäume und Sträucher sind jeweils zu ersetzen.

10. Einfriedungen

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedungen das Maß von 1,60 m nicht übersteigen.

11. Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Bei in Hangrichtung übereinandergelegenen Grundstücken sind Böschungen oder Stützmauern (max. 80 cm hoch) zulässig.

12. Sicherung des Verkehrs

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) -§ 9- anzuwenden. Es dürfen keine Bauten zugelassen werden, deren Immissionen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. der B 314 beeinflussen könnten.

13. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB

14. Sicherung von Bodenfunden

Zutage kommende Funde von frühgeschichtlichen Siedlungsresten und Gräbern sind im Boden zu belassen und umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden. Bis zum Abschluß evtl. notwendiger Bergungsarbeiten sind die Bauarbeiten auszusetzen.

15. Allgemeines

- Bei der Erteilung von Baubewilligungen, die im Sicherheitsstreifen der Hochspannungsleitung Thayngen-Singen liegen (siehe Planzeichnung), ist auf die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu achten und das Versorgungsunternehmen zu hören.
- Lärmschutzmaßnahmen für Wohnungen können nicht zu Lasten des Baulastenträgers der Bundesautobahn, B 314 bzw. der L 190 durchgeführt werden.
- Die Lagerung von Reifen für Kraftfahrzeuge über den Eigenbedarf hinaus ist unzulässig

16. Bauvorlagen

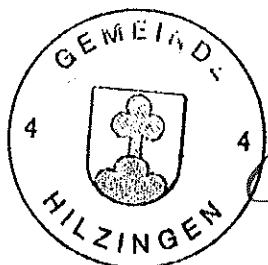
Neben den in der Bauvorlagenverordnung genannten Unterlagen für Baueingaben kann die Gemeinde und die Baurechtsbehörde verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Latten, Stangen oder sonstige geeignete Demonstrations-

mittel so dargestellt werden, daß eine einwandfreie Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände für den Nah- und Fernbereich möglich ist. Zur weiteren Beurteilung können Gemeinde und Baurechtsbehörde die Vorlage von Geländeschnitten fordern. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

17. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Hilzingen, den 24.09.1991




Moser
Bürgermeister