

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 8 öffentlich (Presse: ja)	Amt Bauverwaltung
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 023.222 621.41 - RS
Sitzung am: 04.06.2019	Datum: 23.05.2019
Bebauungsplan "Klostergasse", Gemarkung Hilzingen - Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16.10.2018 hat der Gemeinderat die vom Planungsbüro Nocke aus Konstanz, gemeinsam mit dem beauftragten Büro faktorgrün, ausgearbeiteten städtebaulichen Kenndaten für eine künftige Vermarktung des Areals Klostergasse in Hilzingen beschlossen. Hierzu gehören die Nutzungsschablone vom 01.10.2018 und der zeichnerische Teil M 1:500 vom 08.10.2018. Diese Kenndaten bildeten die Grundlage für den anschließenden europaweiten Teilnahmewettbewerb, welcher jedoch am 03.05.2019 erfolglos, d.h. ohne Angebote bzw. Teilnahmeanträge endete.

Da die o.g. städtebaulichen Kenndaten ausdrücklicher Gegenstand des europaweiten Teilnahmewettbewerbs waren, ist eine wesentliche Abweichung hiervon künftig nicht mehr statthaft, da ansonsten eine erneute europaweite Ausschreibung erforderlich wird. Diese Kenndaten dienen daher als verbindliche Grundlage für die künftige Bauleitplanung im Bereich des Klostergassenareals. In der heutigen Sitzung soll mit dem Aufstellungsbeschluss das entsprechende Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klostergasse" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.

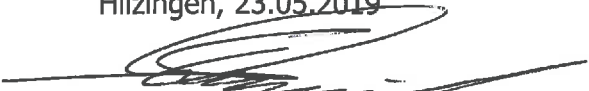
Beschlussvorschlag:

Für den im Planentwurf, zeichnerischer Teil M 1:500 vom 14.02.2019 dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften erhält die Bezeichnung "Klostergasse".

Anlagen:

- Daten- und Nutzungsziffern vom 01.10.2018
- Überarbeiteter Planentwurf, zeichnerischer Teil M 1:500 mit Legende vom 14.02.2019

Hilzingen, 23.05.2019


Schmidt, SGL Bauverwaltung

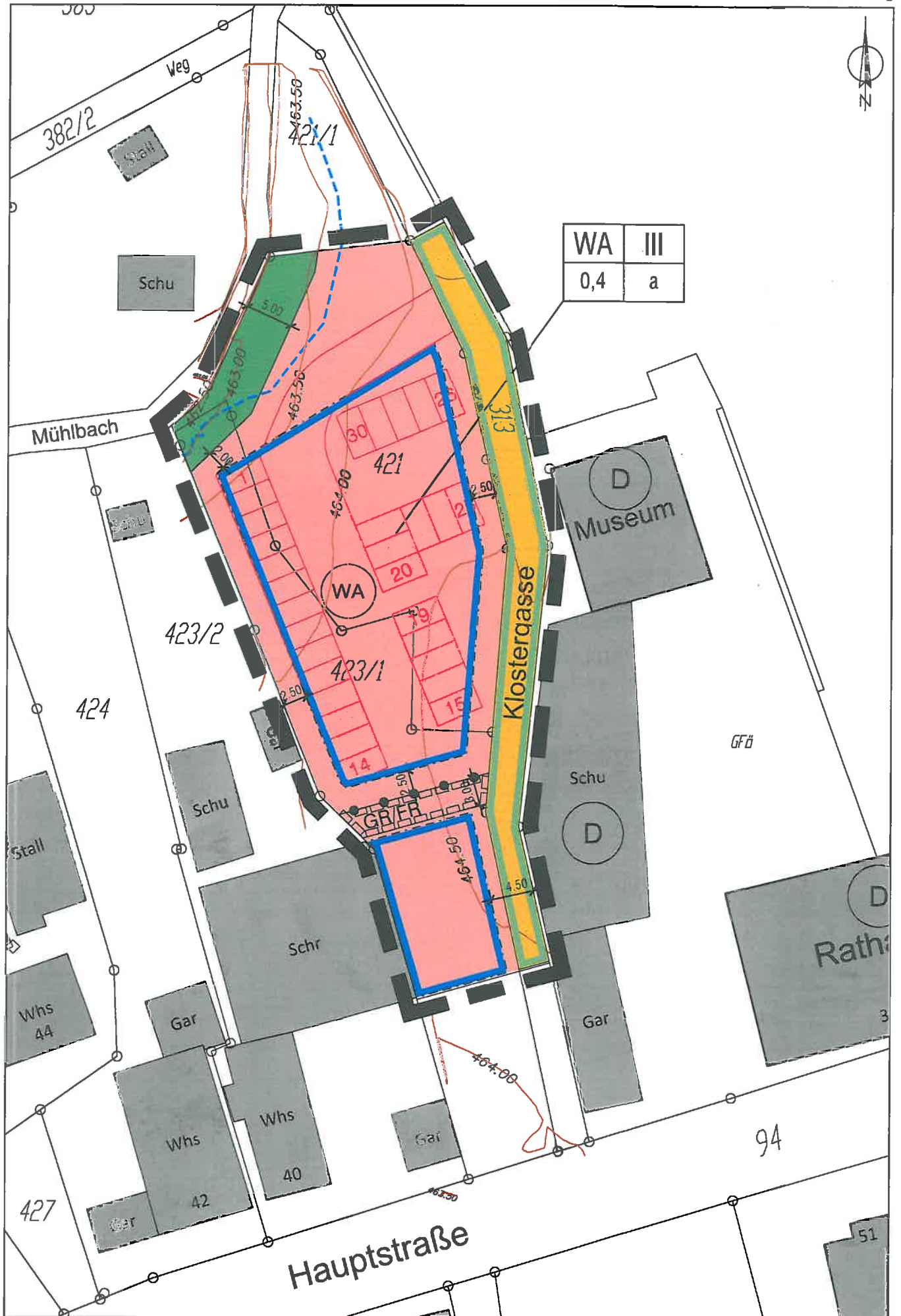
Gemeinde Hilzingen

Bebauung Klostergasse

Vorschläge für Daten und Nutzungsziffern für die künftige Bebauung

Art der baulichen Nutzung	WA Platzgebäude: gewerbliche Nutzung im EG		
Maß der baulichen Nutzung	Vollgeschosse	Wohnbebauung Platzgebäude	III II
	Grundflächenzahl	Wohnbebauung Platzgebäude	0,4 s.unten
	Unterbauung des Grundstücks insgesamt bis zu einer GRZ von max. 0,7.		
	Bauweise	abweichende Bauweise: max. Gebäudelänge 20 m	
Überbaubare Grundstücksfläche	Siehe Planzeichnung Abstand zum Bach und zu HQ 100 – hier kann z.B. die zu begründende Fläche angelegt werden.		
Anzahl Wohneinheiten (WE)	Abhängig von der Zahl der Stellplätze Stellplätze in der Tga: ca. 30 Stellplätze möglich (Die Stellplätze für die Nutzung des Platzgebäudes ist auch in der Tga unterzubringen, mindestens für evtl. Wohnnutzung; Stellplätze für gewerbliche EG-Nutzung evtl. oberirdisch) 30 Stellplätze = 15 WE bei 2 Stellplätze je WE Hinweis bei 30 Stellplätzen in der Tga ist nur unter dem Platzgebäude wenig Platz für Fahrräder, Keller, Waschküche, Technik usw.) Alternativen: weniger WE oder weniger St je WE		

Größe Baugrundstück	1.596 m ² Wohnbebauung 1.317 m ² Platzgebäude 279 m ²	
Größe überbaubare Grundstücksfläche	1.009 m ² Wohnbebauung: 822 m ² Platzgebäude: 187 m ²	Nutzbare Fläche bei GRZ von 0,4: ca. 526 m ² Platzgebäude wegen historischer Rahmenbedingungen: ca. komplette Überbauung des Grundstücksteils



Allgemein



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse



max. zulässige Grundflächenzahl

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	a	GRZ	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



abweichende Bauweise:
Gebäuelänge max. 20 m

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche:
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



HQ 100



Kulturdenkmal



Mit Rechten zu belastende Flächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Gehrecht



Fahrrecht