

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„ZWISCHEN-WEGEN II“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMLTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN
10. KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Gemeinde Hilzingen. Es schließt an die bestehende Bebauung des früheren Plangebietes „Zwischen-Wegen“ an. Im Süden wird es durch die Hohentwielstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Twielfeld) begrenzt. Im Norden reicht es mit einem Baugrundstück über die verlängerte Staufenstrasse hinweg.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind in der Planzeichnung des Rechtsplanes (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt :

Brutto-Bauland	3,5013 ha
Teilflächen der Staufenstrasse und Hohentwielstraße, die nicht ausschließlich dem Plangebiet dienen (1/2)	<u>0,1197 ha</u>
Plangebietsfläche	3,621 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Plangebiets „Auf-Bühl II“ (1994) und „Hinter Bühl“ (1998) sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine starke Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Darüber hinaus ist auch ein geringerer Bedarf an Grundstücken für Reihenhausteile zu verzeichnen. Die Gemeinde Hilzingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

1.3 Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Hilzingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauffolgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.4 Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat zuvor über die möglichen Alternativstandorte zur baulichen Erweiterung des Ortes anhand der vorgenannten Belange und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes beraten.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu tangieren oder zu verletzen. Es rundet die bauliche Entwicklung im Osten des Ortes ab.

Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im Laufe diesen Jahres wieder aufgenommen. In der Darstellung des Fortschreibungsentwurfs des Flächennutzungsplanes von 1990 ist das neu zu bebauende Gebiet zum größten Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gemäss § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

1.6 Bezug zum Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan macht Aussagen zum Eingriff und Natur und Landschaft. Die dabei zur Minderung der Beeinträchtigung vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan behandelt.

1.7 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplan gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Anbindung der Bebauung an die Struktur der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines neuen Ortsrandes. Die geplante Bebauung muss sich an die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur anpassen. Die Beschränkung auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 soll eine strukturuntypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindern. Die Gebäude sollen maximal zweigeschossig sein und sich damit dem Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung anpassen.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 8.

2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Dazu wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Besonderer Wert wird auf die Erhaltung des vorhandenen Feldheckenbiotops und auf Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken gelegt. Hierzu werden flächenbezogene Pflanzgebote angeordnet. Zusätzlich erhalten die Erschließungsstraßen Straßenbäume in ausreichend großen Bauminselfen.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden die Straßenbreiten möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer werden größtenteils zu einem Versickerungsbecken geleitet. Darüber hinaus wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Zisternen zur Nutzung und Rückhaltung des Regenwassers anzulegen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Erschließung und Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

2.3 Sonstige Planungsziele

Die Hauptsammelstraßen sollen das Plangebiet jeweils etwa zu gleichen Teilen an die Hohentwielstraße und die Staufenstrasse anschließen. Sie werden deshalb nicht durchgehend angelegt sondern münden jeweils in verkehrsberuhigte Spielstraßen. Damit soll das Durchfahren des Plangebietes behindert und erreicht werden, dass die Hauptverkehrsströme verteilt nach Norden und Süden fließen.

Die stärker verdichteten Bereiche (Reihenhäuser) werden ebenfalls jeweils etwa zur Hälfte direkt an die getrennt geführten Hauptsammelstraßen angebunden.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Westen und Süden wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine gewisse dorftypische Mischnutzung ermöglicht werden, die auch nicht störende kleine Handwerksbetriebe, Bürotätigkeiten und Freiberufler, insbesondere Neugründungen in der Aufbauphase zulässt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,3 für Einzel- und Doppelhäuser, 0,4 für Reihenhäuser
- Höhe der baulichen Anlagen (Einzel- und Doppelhäuser: Wandhöhe 6,00; Firsthöhe 8,40 m; Reihenhäuser: Wandhöhe 6,50; Firsthöhe 10,00m).
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

4. VERKEHR

4.1 Äußere Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Plangebietes soll auf die bestehenden, zum Ortszentrum führenden Haupteerschließungsstraßen verteilt werden. Im Norden ist dies die Staufenstrasse (Verbindungsstraße zu den Staufenhöfen) und im Süden die Hohentwielstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Twielfeld).

Die Hohentwielstraße soll am östlichen Ortseingang eine Verschwenkung zur Geschwindigkeitsdämpfung der ortseinwärts fahrenden Fahrzeuge erhalten.

Die nach Osten und Norden führenden Feldwege (Wirtschaftswege) werden an das Straßennetz angebunden.

4.2. Innere Verkehrserschließung

Hauptsammelstraßen mit einseitigem Gehweg führen bis zur Mitte des Plangebietes und sind dort an verkehrsberuhigte Straßen (Spielstraßen) angebunden. Damit soll das direkte Durchfahren des Plangebietes erschwert werden.

Alle Erschließungsstraßen erhalten ausgewiesene PKW-Längsparkplätze in Kombination mit Straßenbäumen.

Bei Straßen ohne ausgewiesene Gehwege müssen Grenzbauten auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befinden sich am Friedhof und an der Kreuzung Hauptstraße/Braungasse. Die fußläufige Entfernung vom Plangebiet beträgt zwischen 570 und 820 m. Die Linienbusse in Richtung Singen und Tengen verkehren tagsüber etwa stündlich.

4.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund des fehlenden direkten Anschlusses an das regionale Bahnnetz „Seehas“ wird in Hilzingen der öffentliche Personennahverkehr von den berufstätigen Einwohnern nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nicht in unmittelbarer Nähe. In der Folge wird eine überdurchschnittliche Anzahl von Kraftfahrzeugen in den einzelnen Haushaltungen erwartet. Dies wird in der Festsetzung der Zahl der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken berücksichtigt. Zur grünordnerischen Gestaltung der Erschließungsstraßen werden Bauminseln i.V.m. Parkbuchten angelegt. Daraus ergibt sich eine Reduzierung der sonst möglichen Anzahl an Parkplätzen entlang der Straßen.

Im Zentrum des Plangebiets ist die Bebauung durch Reihenhäuser vorgesehen. Da die Größe der Reihenhaushausgrundstücke die Anordnung von Stellplätzen und Garagen i.d.R. auf dem Grundstück der Hauptbebauung nicht zulässt, werden im Bebauungsplan Flächen zur Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen ausgewiesen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die zuständige Behörde hat den Einzelfall nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG und § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB („screening“) zu prüfen und festzustellen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG gehört der Bebauungsplan aufgrund der Flächengröße zu den vorprüfungspflichtigen Vorhaben.

5.2 Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro Eberhard & Partner, Konstanz, dargestellt.

5.3 Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Grünordnungsplan macht der Planer Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

5.4 Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen im Rechtsplan und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes und in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Die Kosten für den Ankauf und die Bereitstellung von Kompensationsflächen sowie für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Umlegung auf den Grundstücks-Verkaufspreis refinanziert.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) werden über den Regenwasserkanal zum größten Teil in einem zentralen Absetzbecken zur Versickerung gebracht. Den Bauherren wird empfohlen, auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser (Zisternen) für die Gartenbewässerung anzulegen, die Versiegelung möglichst gering zu halten, durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. Niederschlagswasser auf dem Grundstück in geeigneter Weise versickern zu lassen.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

6.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung der geplanten Gebäude erfolgt aus einer neu zu errichtenden Trafostation, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, über Niederspannungs-Erdkabel. Netzbetreiber ist das Kraftwerk Laufenburg.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird von der Telekom Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Das Gas- und Elektrizitätswerk Singen wird das Plangebiet mit Erdgas versorgen.

6.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom Zweckverband bzw. öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

7.1 Spielplätze

Für die Kleinkinder und die Kinder im Grundschulalter wird im Zentrum des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Dieser ist über die Spielstraßen und die anschließenden Gehwege ohne Überquerung der Hauptsammelstraßen erreichbar.

Die größeren Kinder und Jugendlichen werden die freie Landschaft und die verkehrsberuhigten Straßen zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

7.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich der Hohentwielstraße, in der Mitte des Ostrandes, und zur Sicherung des Biotops an dem nach Osten führenden Feldweg vorgesehen. Ferner werden kleine Einzelflächen für Straßenbäume ausgewiesen und mit Pflasterbund-Einfassungen gesichert. Als Straßenbäume werden geeignete Laubbäume ausgewählt.

7.3 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Eingeplant ist der Standort einer unterirdischen Glassammelstelle sowie einer Trafostation.

7.4 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Hauptschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Zwischen Wegen II“.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Flachgeneigte und flache Dächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zugelassen, da sie von ihrer Art und Oberfläche her in der Regel nicht ortstypisch sind. Es wird für solche Dächer deshalb eine Begrünung verlangt.

8.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

8.4 Ökologische Ziele

Durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung umgesetzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3,6261 ha	100,0 %
davon : Teilflächen der Staufenstrasse und der Hohentwielstrasse, die nicht ausschließlich dem Plangebiet dienen (Ansatz 1/2)	0,1197 ha	3,3 %
Brutto-Bauland	3,5064 ha	96,7 %
<hr/>		
Bruttobauland :	3,5064 ha	100,0 %
davon : Netto-Bauland (WA 1 bis WA 3)	2,7260 ha	77,7 %
Teilflächen der Staufenstrasse und der Hohentwielstrasse, die dem Plangebiet dienen (Ansatz 1/2)	0,1197 ha	
Straßen, Wege, Parkplätze, Bauminseln	0,4878 ha	
	0,6075 ha	17,3 %
Feldwege	0,0131 ha	0,5 %
Spielplatz und Park	0,0891 ha	2,5 %
Öffentliche Grünflächen, Trafostation	0,0707 ha	2,0 %

9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	<u>Anzahl</u>	<u>WE je Einheit</u>	<u>WE</u>	<u>Bewohner je WE</u>	<u>Bewohner</u>
Einfamilienhäuser	30	1,4	42	3,1	130
Doppelhaushälften	10	1,0	10	3,0	30
Reihenhausteile	15	1,0	15	2,5	38
Summen :	55		67		198

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 67 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 200 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland sind dies 57 Einwohner je Hektar

10. Kosten

10.1 Kosten öffentliche Erschließung


- Kanalisation und Regenwasserbehandlung ca. 465.000,00 Euro
- Straßen, Gehwege, Grünanlagen ca. 450.000,00 Euro
- Trinkwasserversorgung ca. 120.000,00 Euro
- Straßenbeleuchtung (Erdarbeiten) ca. 45.000,00 Euro
- Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Spielplatz) ca. 150.000,00 Euro

10.2 Planungskosten

- Bauleitplanung ca. 20.000,00 Euro
- Tiefbauplanung ca. 125.000,00 Euro
- Grünordnungsplanung ca. 5.000,00 Euro

Hilzingen, 01. Oktober 2002

Der Bürgermeister:


Moser

Der Planer:

DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 7892-0 FAX: 7892-29

