

BEBAUUNGSPLAN



Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan



Twiefeld
Gemarkung Hilzingen

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Twiefeld“, Gemarkung Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Ortsteil „Twiefeld“. Es umfasst den südöstlichen Teil der bestehenden Bebauung und die daran angrenzenden Gebiete im Nordwesten und im Süden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt (jeweils einschließlich der genannten Grundstücke)

- im Süden durch die Grundstücke Flst.Nrn. 9420-Teil, 8464/2, 8465-Teil, Weggrundstücke 8415 und 6167/6-Teil,
- im Osten durch die Grundstücke Flst.Nrn. 6167/3-Teil, 6982/45-Teil, 6982/48-Teil, 6982/47-Teil, 6982/46, 6982/44-Teil, 6982/35, 13938, 13928, 13939, 13926, 13941 und 8409,
- im Norden durch das Weggrundstück 8408-Teil und die Grundstücke Flst.Nrn. 14019, 14021 und 8412,
- im Westen durch die Straßengrundstücke Flst.Nrn. 8388-Teil, 8415, 9489-Teil, 94/7-Teil und die Grundstücke Flst.Nrn. 8464/2-Teil und 8464/4-Teil.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 9,65 ha.

1.2 Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Teil des Planungsgebietes lag bis zum 18.02.1999 im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hegau“.

Die damalige Landschaftsschutzgrenze war an Grundstücksgrenzen orientiert und folgte keiner natürlichen, ablesbaren Geländeformation. Im überplanten Gebiet sind außer vier Birnbäume, keine landschaftsprägende Elemente vorhanden. (Siehe Stellungnahme vom Planer des Landschaftsplanes).

Die Birnbäume werden als dominierende Elemente in die Planung mit einbezogen. Siehe dazu auch Punkt „Begründung“.

Damit das Landschaftsbild und der Blick zum Hohentwiel möglichst wenig beeinträchtigt werden, wird die Höhenentwicklung der Gebäude von Süden nach Norden von zwei- auf eingeschossige Bebauung abgestuft.

1.3 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat die Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben. In der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes werden die neu zu bebauende Gebiete wie folgt ausgewiesen:

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, im südlichen Bereich jeweils eine Teilfläche als Sondergebiet (Sporthallen), als Gewerbegebiet und als Fläche für Freisportanlagen.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes wird im Osten als Wohnbaufläche, im Mittelbereich und im Westen als Mischgebiet ausgewiesen. Sie ist im Flächennutzungsplan von 1980 bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

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

1.4 Bedarf

Aus folgenden dringenden Gründen ist es erforderlich, dass die Gemeinde Hilzingen, vor Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan aufstellt:

- Im Zeitraum der letzten 8 Jahre wurde kein neuer Bebauungsplan aufgestellt.
- Es gibt derzeit über 50 einheimische Bauinteressenten, für die keine Grundstücke zur Verfügung stehen.
- Durch das fehlende Grundstücksangebot sind starke Rückgänge an jungen Familien und damit auch sinkende Schülerzahlen an der Grund- und Hauptschule Hilzingen zu verzeichnen.

Jahr:	Schülerzahl:
1980	304
1981	293
1982	265
1983	261
1984	249
1985	238
1986	217
1987	200

1.5 Anlass der Planaufstellung

Aus dem Bedarf nach Ziff. 1.4 ergibt sich die Notwendigkeit der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Ortsteil Twiefeld hatte bisher kaum infrastrukturelle Einrichtungen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes war unzureichend. Um diesen Missstand zu beheben, wurde z.B. für die Abwasserbeseitigung bereits größere Investitionen vorgenommen. Weitere erhebliche Aufwendungen sind notwendig. Diese Investitionen sind dann wirtschaftlich vertretbar, wenn dem eine entsprechende Mindest-Einwohnerzahl gegenüber steht. Daraus ergibt sich eine Notwendigkeit zur Erweiterung der Wohnbauflächen.

Für die Grundversorgung des täglichen Bedarfs stehen im angrenzenden Baugebiet „Weidgang“ Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung.

Im überwiegend bereits bebauten südöstlichen Teil des Planungsgebietes sind noch Baulücken vorhanden. Um hier eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, wird dieser Teil in die Planung mit einbezogen.

Der neu zu bebauende Teil des Plangebietes ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Damit kann die große Nachfrage nach Bauland befriedigt und bevorzugt für ortsansässige Bürger preisgünstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden.

2. Bebauung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der bereits bestehenden Bebauung im Süden und Osten wird diese und der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise werden kleine nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Abs. 3 Satz 1 und 2 zugelassen.

Der Bereich der bestehenden Bebauung von der Mitte nach Osten wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung festgesetzt. Das Grundstück der bestehenden Gaststätte und Pferdehaltung ist als Dorfgebiet, der übrige Bereich mit vorhandenem Kleingewerbe und Wohnhäusern als Mischgebiet festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets ist nach Westen eine kleine Gewerbegebietsfläche (GE) ausgewiesen. Zur Deckung des Bedarfs an Sporteinrichtungen für die Gesamtgemeinde wird ein Sondergebiet (Tennishallen mit Restaurant) und eine Sportfläche (Tennisplätze) angeordnet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im verdichteten Teil des Wohngebietes, um den geplanten Dorfplatz, wird zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,35 – 0,4 und GFZ 0,7 – 0,8 festgesetzt.

Für die Einzelhausbebauung im nördlichen Teil wird eingeschossige Bebauung (I+D) mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 festgeschrieben.

Im südlichen und im südöstlichen Teil ist eine teilweise Bebauung vorhanden. Die noch unbebauten Grundstücke sollen in der Nutzung an die vorhandene Bebauung angeglichen werden. Bei zweigeschossiger Bauweise wird GRZ 0,4 und GFZ 0,7 bei eingeschossiger Bauweise GRZ 0,4 und GFZ 0,6 festgesetzt.

Das Planungsgebiet grenzt im westlichen Teil an das Gewerbegebiet „Forsterbahnried“ an. Das hier anschließende Grundstück Flst.Nr. 8412 hat eine sehr dichte Baumbepflanzung, weshalb auch der vorhandene Baumbestand durch die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Forsterbahnried“ ist eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht erwünscht. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher bei zweigeschossiger Bauweise mit GRZ 0,1 und GFZ 0,2 sehr niedrig festgesetzt.

Für den Bereich der bestehenden Gaststätte mit Pferdehaltung wird zweigeschossige Bauweise mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 bestimmt, um eine Störung des angrenzenden Wohngebietes durch die Pferdehaltung zu minimieren. Das niedrige Maß der baulichen Nutzung schafft hier die nötigen Freiflächen.

Im Gewerbe- und Sondergebiet wird bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise (mit Firsthöhenbegrenzung) eine mittlere Verdichtung durch die Festsetzung von GRZ 0,4 – 0,45 und GFZ 0,5 – 0,6 angestrebt.

2.3 Bauweise, städtebauliche Gestaltung

Mittelpunkt des Planungsgebietes und damit des Ortsteils Twiefeld soll ein neu anzulegender Dorfplatz werden. Dazu ist die Stelle eines vorhandenen, alten und hochgewachsenen Birnbaumes bestimmt worden. Der Platz soll als Kommunikationszentrum, Treffpunkt usw. für den Ortsteil Twiefeld dienen und entsprechend ausgestaltet werden. Nutzungsmischung und Mehrfachnutzung im Bereich des Dorfplatzes fördern außenraumbezogene Aktivitäten. Durch schleifende Übergänge zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen soll die sozialräumliche Rolle des Dorfplatzes erreicht werden.

Um den Dorfplatz gruppieren sich verdichtete Bauformen als Kettenhäuser im engeren und Reihenhäuser im weiteren Bereich. Als Dorfgrundrissform wird ein eigenständiges „haufendorfarmiges“ Gebilde mit deutlicher Verwandtschaft zu vorhandenen Siedlungsformen des hiesigen Raumes gewählt.

Der Randbereich des Planungsgebietes, im besonderen der nördliche Teil der Neubebauung, wird weniger verdichtet. Hier wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. (Näheres siehe Bebauungsvorschriften).

Um den Landschaftsverbrauch für die Sporthalle im Sondergebiet möglichst gering zu halten, wird hier durch die besondere Bauweise „b1“ eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.

Bei dem kleinen ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Gebäudelängen von mehr als 50 m nicht möglich, so dass die offene Bauweise den Anforderungen genügt.

3. Verkehr

3.1 Verkehrsanbindungen (überörtlich)

Vom Westteil des Planungsgebietes führt eine wenig befahrene, gut ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße zum Hauptort Hilzingen. Sie wird nicht von übergeordneten Straßen gekreuzt und dient damit als sicherer Verkehrsweg. Im Süden ist ein gut ausgebauter Anschluss an die B 314 mit Bushaltestelle vorhanden. Parallel zur B 314 führt ein Wirtschafts- und Radweg nach Singen. Der Radweg wird zur Gemeindeverbindungsstraße nach Hilzingen weiter geführt.

3.2. Fahrradverkehr

Das neu geplante Wohngebiet wird durch eine Ringstraße mit angesetzten kleinen Stichstraßen mit Wendemöglichkeit erschlossen. An diese Ringstraße werden auch die vorhandenen Zufahrten zur Außenbereichsbebauung im Norden angebunden. Ebenfalls wird zur bestehenden Bebauung im Osten eine Querverbindung angelegt.

Entlang der Ringstraße werden einseitige Parkbuchten mit dazwischen liegender Baumbepflanzung vorgesehen. Diese sind so angeordnet, dass größtenteils hier durch eine Beschattung des Straßenraumes erfolgt.

Die Hauptzufahrtstraße von der B 314, zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung, ist vorhanden und bleibt größtenteils unverändert. Im Einmündungsbereich der Straße „Forsterbahnried“ wird die Erschließungsstraße durch eine Ausrundung dem Verkehrsfluss angepasst.

Das Gewerbe- und Sondergebiet sowie die Sportflächen werden im südwestlichen Teil direkt an die Einfahrt zur Buswendeschleife an der Bundesstraße angeschlossen. Dadurch und durch das angeordnete Ein- und Ausfahrtsverbot an der Nordseite des Gewerbe- und Sondergebietes wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen.

Die interne Erschließung des Gewerbe- und Sondergebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Hierzu ist die Straßenführung im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Die Straßen im teilweise bereits bebauten Plangebietsteil sind vorhanden und sollen im derzeitigen Zustand belassen bleiben.

3.3 Fußläufiger Verkehr

Entlang der geplanten Ringstraße ist ein einseitiger Gehweg hinter den Parkbuchten verlaufend vorgesehen. Er erweitert sich im Bereich der vorhandenen Birnbäume zu kleinen Plätzen.

Einseitige Gehwege sind auch entlang der Anschlussstraßen zur bestehenden Bebauung geplant.

Von Nordwesten und Südosten sind quer verlaufende Fußwege als Verbindung zum Dorfplatz festgesetzt.

Der von der Bushaltestelle kommende Fußweg wird südlich der vorhandenen Birkenallee durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt und zur Einmündung der Ringstraße weiter geführt.

3.4 Ruhender Verkehr

Um geordnetes Parken ohne Beeinträchtigung der Fahrbahnbreite zu ermöglichen, sind an der Ringstraße von der Fahrbahn abgesetzte Parkbuchten vorgesehen. Dadurch wird auch der im Bereich der verdichteten Bebauung notwendige höhere Parkplatzbedarf (Besucherparkplätze) gesichert.

Die privaten Stellplätze sind im Bereich der Einzel- und Kettenhausbebauung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei der Reihenhausbauung sind teilweise Gemeinschaftsgaragen festgesetzt (näheres siehe Planeintrag). Im Gewerbegebiet, Sondergebiet und im Bereich der Sportflächen sind größere zusammenhängende Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

4. Grünflächen, Pflanzgebot, Lärmschutz

4.1 Grünflächen, Pflanzgebot

Im geplanten Wohngebiet sind vier erhaltenswerte größere Birnbäume vorhanden. Um deren Erhalt zu sichern, werden sie durch die Planung in den öffentlichen Bereich übernommen. (Siehe auch Stellungnahme des Planers „Landschaftsplan“).

Die bestehende dichte Baumbepflanzung im westlichen Teil des Mischgebietes wird durch die Anordnung einer privaten Grünfläche (Obstbaumanlage) erhalten.

Entlang der Ringstraße sind höher wachsende Bäume zur Unterbrechung der Parkbuchten für den ruhenden Verkehr und zur Durchgrünung der verdichteten Bebauung angeordnet.

An der Haupteinfahrtsstraße ist eine einseitige Birkenallee vorhanden die zu erhalten ist. Im Bereich der geplanten Straßenausrundung wird die Allee ergänzt.

Zum Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft ist ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen. Dieser und ein Pflanzgebot mit höherwachsenden Bäumen auf den Baugrundstücken soll am Nordwestrand den Naturbezug schaffen und ökologische und klimatische Funktionen erfüllen.

Zwischen der im Südosten bereits vorhandenen Bebauung und dem Neubauteil des Planungsgebietes wird ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzung angeordnet.

Für alle Neuanpflanzungen sind höher wachsende Bäume (heimisches Gehölz, bevorzugt Laubbäume) zu wählen.

4.2 Lärmschutz

Die Autobahn A 81 befindet sich in ca. 240 m Entfernung und wird im gesamten Gebiet abgesenkt geführt. Im Bereich der Brücke über die Gemeindeverbindungsstraße nach Hilzingen wurde von seiten der Bundesstraßen-Behörde ergänzend eine Lärmschutzwand erstellt. Aufgrund dieser Tatsachen ist der Verkehr auf der Autobahn im geplanten Baugebiet von der Geräuschkulisse her kaum wahrzunehmen.

Die im Süden verlaufende B 314 befindet sich in einem Abstand von 200 m zu den ausgewiesenen Wohnbauflächen und grenzt unmittelbar an die Sonder- und Gewerbeflächen. Hier ist beabsichtigt, entlang des Wirtschaftsweges an der B 314 einen Lärmschutzwall mit einer Sohlenbreite von 10 m und einer Höhe von 3 m zu errichten. Durch diesen Lärmschutzwall in Verbindung mit der zu erwartenden Bebauung der Sonderbauflächen wird eine optimale Lärmschutzwirkung erwartet.

5. **Folgeeinrichtungen**

Da im Bereich des Planungsgebietes kein Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, haben die Kleinkinder auf den jeweiligen Wohngrundstücken ausreichende Spielflächen. Für die größeren Kinder bietet sich der Dorfplatz mit dem durchgehenden Fußwegesystem sowie die angrenzende freie Landschaft als Spielmöglichkeit an. Auf einen gesondert ausgewiesenen Spielplatz im Planungsgebiet wird daher verzichtet.

Weitere öffentliche Folgeeinrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Hauptschule sind im Kernort Hilzingen vorhanden. Weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien) befinden sich in Singen.

6. **Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet wird von der EnergieDienst GmbH mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen. Ausreichende Mengen stehen zur Verfügung.

Das gesamte Gebiet ist an die Sammelkläranlage Ramsen angeschlossen. Der Hauptsammler von Twiefeld nach Hilzingen und der Anschluss der bestehenden Bebauung des Planungsgebietes an die Kanalisation ist bereits vorhanden. Damit ist die ordentliche Entsorgung des Gebietes gewährleistet.

7. **Städtebauliche Daten**

7.1 Flächen

Gesamtflächen des Planungsgebietes

- Brutto-Bauland -

ca. 9,65 ha = 100,0 %

davon:

- Wohngebiet (WA)	ca. 4,37 ha	=	45,3 %
- Mischgebiet (MI)	ca. 0,72 ha	=	7,5 %
- Dorfgebiet (MD)	ca. 0,22 ha	=	2,3 %
- Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,76 ha	=	7,9 %
- Sondergebiet (SO)	ca. 0,99 ha	=	10,2 %
- Sportgebiet (Tennisplätze)	ca. 0,35 ha	=	3,6 %
- öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall)	ca. 0,16 ha	=	1,7 %
- private Grünfläche u. Koppelfläche	ca. 0,44 ha	=	4,6 %
- Verkehrsfläche einschließlich verkehrs- begleitendes Grün	ca. 1,64 ha	=	16,9 %

7.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Im geplanten Neubaugebiet sollen 39 Reihen- und Kettenhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Bei 1,2 WE je Gebäude und einer Belegungsdichte von 3,2 EW/WE ergeben sich hieraus ca. 150 Einwohner.

Ferner sind 24 Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise (I+D) geplant. Bei 1,5 WE je Gebäude und einer Belegungsdichte von 3,5 EW/WE ergeben sich daraus ca. 126 Einwohner.

Im Bereich der bestehenden Bebauungen können etwa 11 weitere Wohneinheiten errichtet werden. Bei gleicher Belegungsdichte (3,5 EW/WE) ist hier ein Zugang von 38 Einwohner anzusetzen.

Im Gewerbe- und Sondergebiet wird mit etwa 5 Wohneinheiten gerechnet. Bei einer Belegungsdichte von 3,5 EW/WE ergeben sich für diesen Bereich 18 Einwohner.

Somit beträgt der rechnerische Gesamtzugang zur vorhandenen Einwohnerzahl für das Plangebiet etwa 332 Einwohner.

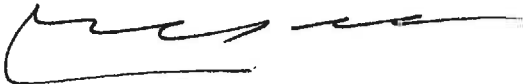
8. Kosten der Erschließung

- Kanalisation	ca. 995.000,00 DM
- Straßen, Gehwege, Radwege, Plätze und verkehrs begleitende Grünanlagen	ca. 730.000,00 DM

- Stromversorgung (EnergieDienst GmbH)	ca. 30.000,00 DM
- Trinkwasserversorgung	ca. 320.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 80.000,00 DM
- zzgl. Nebenkosten, Vermessungskosten	ca. 200.000,00 DM

Hilzingen, 25.09.2001

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 66253 FAX: 63478

