

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„VOR DER HOHLEICH“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Schlatt a.R.

INHALT

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

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Westrand des Teilortes Schlatt am Randen der Gemeinde Hilzingen.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die K 6141 und das angrenzende Wohnbaugelbiet „Hinter Erlen“, im Norden durch das Mischgebiet „Kirchhofäcker“ und im Süd-Westen grenzt der Feldweg Flst.Nr. 227 an die Überplanung an.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.
Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,1689 ha

Anlass der Planaufstellung

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Plangebiets „Hinter Erlen II“ (1991) und „Hinter Erlen“ (1979) sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. 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.

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 darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat zuvor über die möglichen Alternativstandorte zur baulichen Erweiterung des Ortes anhand der vorgenannten Belange und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes beraten. Die Fläche des Plangebiets bildet die Verbindung zwischen dem Plangebiet „Kirchhofäcker“ und der vorhandenen Mischbebauung des alten Ortskerns. Das Gebiet „Vor der Hohleichen-Süd“ hingegen liegt außerhalb des Randes des bebauten Ortszusammenhangs. Trotzdem werden nachfolgend die Konsequenzen für die Erschließung dieser weiteren Entwicklungsfläche in den Bereichen Randeingrünung und Erschließung berücksichtigt.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus.

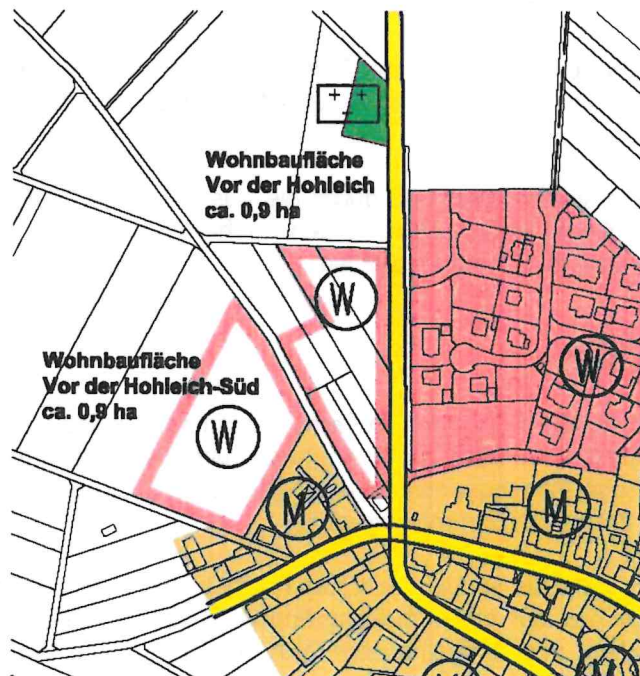
Es rundet die bauliche Entwicklung des Ortes im Westen ab. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die geringfügige Überschreitung der Grenzen im Nordwesten des Plangebiets kann trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. So sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 28.02.1975 - 4 C 74/72) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan vom Entwicklungsgebot des § 8 BauGB so lange zulässig, wie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt.

Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Fortschreibung berichtigt.



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

Städtebauliche Gestaltung

Schlatt am Randen ist geprägt durch zwei Entwicklungsprozesse. Der Kernort entstand über viele Jahrhunderte zunächst als Haufendorf mit starker landwirtschaftlicher Prägung. In seiner weiteren Entwicklung breitete sich der Ort fingerartig an den Straßen und Wegeachsen aus. Dies zeigt sich unter anderem an der ungewöhnlichen Lage der Pfarrkirche am Ortsrand an der Verbindungsstraße nach Thayngen.

Die in den 70er und 90er Jahren entstandenen Wohnbaugebiete sind in der Anlage als Einfamilienhausgebiete mit offener und aufgelockerter Bauweise und individueller Gestaltung der Häuser angelegt. Andererseits ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellt besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend dem Ortsbild einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelwohnhäusern. Sofern die Grundstücksgröße es zulässt, ist auch der Bau von Reihenhäusern denkbar.

Die Grundstücke sind rein südorientiert und durch die ausgewiesene Firstrichtung, sowie teilweise die Staffelung der Gebäudefluchten, wird den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Südwestseite des Plangebietes nicht auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Deshalb soll hier auf eine Randeingrünung verzichtet werden. Die Eigenart des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren wird die Straßenbreite möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Um jedoch sicherzustellen, dass das Regenwasser innerhalb des Plangebiets wieder dem Untergrund zugeführt wird, wird am Nordrand des Plangebiets eine öffentliche Retentionsmulde vorgesehen.

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.

3. BEBAUUNG

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Osten wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

4. VERKEHR

Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Kreisstraße K 6141 „Büßlinger Straße“. Im Gegensatz zum früheren Wohngebiet „Hinter Erlen“, soll sie zur Erschließung der direkt angrenzenden Häuserzeile herangezogen werden. Mit Ausweisung des Baugebiets verschiebt sich der Ortseingang des bebauten Zusammenhangs in den Bereich des Friedhofs, so dass die Kreisstraße künftig die Funktion einer Sammel- bzw. einer dörflichen Hauptstraße übernimmt. Eine Anordnung von direkten Ausfahrten fördert bei ausreichenden Sichtverhältnissen aktiv die Geschwindigkeitsreduktion. Zudem soll der Anbauverbotsbereich auf einen Abstand von 5 m reduziert werden. Aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens ist mit keiner Lärmbeeinträchtigung und mit keiner Notwendigkeit eines weiteren Ausbaus der Kreisstraße über die vorhandene Grundstücksbreite hinaus zu rechnen.

Für den Ausbau eines Gehwegs bis zum Friedhof hat die Gemeinde bereits bei der Ausweisung des Plangebiets „Hinter Erlen“ das Flurstück 353/1 reserviert. Dieser Gehweg soll nun jedoch nicht auf diesem Grundstück östlich der Kreisstraße, sondern direkt am Plangebiet angrenzend errichtet werden.

Im Plangebiet „Kirchhofäcker“ wurde am Südrand bereits der Anschluss einer Sammelstraße an die Kreisstraße eingeplant. Der Anschlussknoten sitzt etwa 20 m nördlich zur Straße „Im Bohl“. Ein zweiter neuer Anschlussknoten im südlichen Bereich des neuen Plangebiets soll in Verbindung mit dem Anschluss der Straße „Hinter Erlen“ einen gleichmäßigen Versatz bilden, eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer fördern und durch die abwechslungsreichen Verkehrssituationen zur Geschwindigkeitsreduktion beitragen.

Das Baugebiet liegt an einer klassifizierten Kreisstraße. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Innere Verkehrsführung

Die zwei neuen Straßen sollen bereits für den Ausbau des Plangebiets „Vor der Hohleichen - Süd“ ausreichend dimensioniert werden. Sie sind als Sammelstraßen mit 5,50 m Breite und mit einseitigem Gehweg, durch einen Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt, geplant. Sie bilden im Endausbau eine Ringstraße zur Ableitung des Anliegerverkehrs.

Das Plangebiet „Vor der Hohleichen“ wird durch eine Wohn- / Spielstraße erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut. Sie verbindet die beiden Sammelstraßen und bildet bis zur Weiterführung des Plangebiets „Vor der Hohleichen - Süd“ einen Erschließungsring. Um den Charakter des Wohnwegs und die künftige Ausweisung als Spielstraße deutlich zu machen wird die Fahrbahnbreite teilweise auf 3,50 m eingeschränkt. Ausweichstellen mit 5,50 m Breite bieten die Möglichkeiten des Begegnungsverkehrs LKW-PKW. Durch die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzinseln soll optisch die Geschwindigkeit reduziert und der Charakter einer gemeinsamen Fläche für Fußgänger und Fahrzeuge verdeutlicht werden.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über die Gehwege entlang der Sammelstraßen und der „Büßlinger Straße“. Die nach Norden und Westen führenden Feldwege (Wirtschaftswege) werden an das Straßennetz angebunden. Der am südlichen Rand des Plangebiets vorhandene Feldweg soll bis zur weiteren Erschließung des Plangebiets „Vor der Hohleichen - Süd“ erhalten bleiben. Er könnte später bis zur ersten Sammelstraße als Spielstraße ausgewiesen werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 30 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich im Ortszentrum an der Kreuzung Zollstraße – Bahnhofstraße. Die fußläufige Entfernung vom äußersten Grundstück des Plangebiets beträgt ca. 470 m. Die Linienbusse in Richtung Singen und Tengen verkehren tagsüber etwa stündlich.

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem geringen Verkehrstakt, werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nur im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

In der Wohnstraße ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich an den möglichen Zufahrten und den geplanten Stellplätzen orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen. Wenn im Bereich neben Grundstückszufahrten öffentliche Stellplätze angeordnet sind, besteht die Möglichkeit, die Lage von Stellplatz und Grundstückszufahrt zu tauschen, sofern der Endausbau der Erschließungsstraße noch nicht abgeschlossen ist.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt 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 das Planungsbüro 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.

Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

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

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über das bestehende Öko-Konto der Gemeinde Hilzingen. In den textlichen Festsetzungen werden die dafür verwendeten Maßnahmen dargestellt und der Wert der Maßnahme beziffert.

Landwirtschaft

Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasserbeseitigung

Die Dimensionierung des Kanalsystems soll nicht nur für das Gebiet „Vor der Hohleichen“ ausgelegt werden, sondern auch den späteren Anschluss des Gebiets „Vor der Hohleichen – Süd“ ermöglichen.

Einziger Anschlusspunkt an die vorhandene Kanalisation befindet sich im Bereich der Kreuzung „Büßlinger Straße“ – „Im Bohl“ im Baugebiet „Hinter Erlen“. Dort ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden, die in den Hauptsammler der „Zollstraße“ mündet. Aufgrund der geringen Querschnittsreserve kann jedoch nur das Schmutzwasser der neuen Plangebiete über diesen Anschluss beseitigt werden. Die verunreinigten Abwässer werden so der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt. Der Kanal liegt in einer Tiefe von etwa 2,50 m. Aufgrund der Topographie wird es deshalb nicht möglich sein, die nördlichen Grundstücke auf Kellersohle zu entwässern.

Aus den vorgenannten Gründen wird das Plangebiet „Vor der Hohleichen“ im Trennsystem entwässert. Das unbelastete Regenwasser soll zunächst in privaten Mulden zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Dieser wird zu einer neu zu erstellenden öffentlichen Regenwasserrückhaltegrube am Nordrand des Plangebiets geführt werden. Deren Notüberlauf wird über Leitungen und vorhandene Gräben dem Riederbach zugeführt.

Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen. Deren Überlauf muss an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

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.

Strom, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird vom ELEKTRIZITÄTSWERK des Kantons Schaffhausen AG, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donauessingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Müllbeseitigung

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

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet „Vor der Hohleichen“ wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet. Da das Plangebiet „Vor der Hohleichen – Süd“ mit etwa 20 Einfamilienhäusern deutlich größer sein wird, sollte in diesem Planbereich ein öffentlicher Spielplatz geprüft werden.

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind außer Bauminseln keine weiteren öffentlichen Grünflächen geplant. Aufgrund der lockeren Bebauung und der künftigen Weiterführung der Bebauung im Plangebiet „Vor der Hohleichen – Süd“ wird auf eine Randeingrünung verzichtet. Da ein bituminös befestigter Feldweg mit ausgewiesenem Flurstück die Bebauung von den landwirtschaftlichen Flächen trennt, ist auch kein Schutzstreifen für die Bearbeitung und zum Schutz vor Eintrag von unverträglichen Stoffen notwendig.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere Folgeeinrichtungen

Kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Schlatt am Randen vorhanden. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Teilort Riedheim vorhanden. Eine Grund- und Werkrealschule und eine private Realschule gibt es im Kernort der Gemeinde Hilzingen und weitere Folgeeinrichtungen in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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 – Vor der Hohleichen“.

Orts- und Landschaftsbild

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

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.

Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes

Brutto-Bauland		1,1689 ha	100,00 %
davon	Netto-Bauland (WA 1 und WA 2)	0,8152 ha	69,74 %
	Straßen	0,1706 ha	14,59 %
	Gehwege	0,0344 ha	2,94 %
	Feldweg	0,0058 ha	0,50 %
	Parkplätze	0,0210 ha	1,80 %
	Öffentliche Grünflächen	0,0426 ha	3,64 %
	Regenwasserrückhaltung	0,0794 ha	6,79 %

Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	14	1,33	19	3,0	57
Summen :			19	3,0	57

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 57 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,0279 ha sind dies 55 Einwohner je Hektar.

10. Kosten

Kosten öffentliche Erschließung

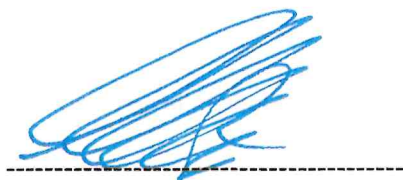
▪ Kanalisation, Retentionsmulde, Drainage	ca.	360.000,00 Euro
▪ Wasserversorgung	ca.	45.000,00 Euro
▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen	ca.	220.000,00 Euro
▪ Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen	ca.	37.000,00 Euro

Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca.	10.000,00 Euro
▪ Grünordnungsplanung	ca.	6.000,00 Euro

Hilzingen, 05.02.2013

Bürgermeister :



Planer :

