

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan

„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“

Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 856

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



Satzung
über den Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857
Gemarkung Hilzingen

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ vom 30.07.2015
§13 BauGB Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Flurstücke Nrn. 15854, 15 855, 15 856 und 15 857 Gemarkung Hilzingen gemäß beigefügtem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

- | | |
|--|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil - Geltungsbereich | vom 25.02.2020 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 25.02.2020 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 3. Begründung zum Bebauungsplan | vom 25.02.2020 |
|---------------------------------|----------------|

§ 3

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ (rk. 30.07.2015) werden durch den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ (rk. 30.07.2015) gelten weiterhin.

§ 4

Inkrafttreten

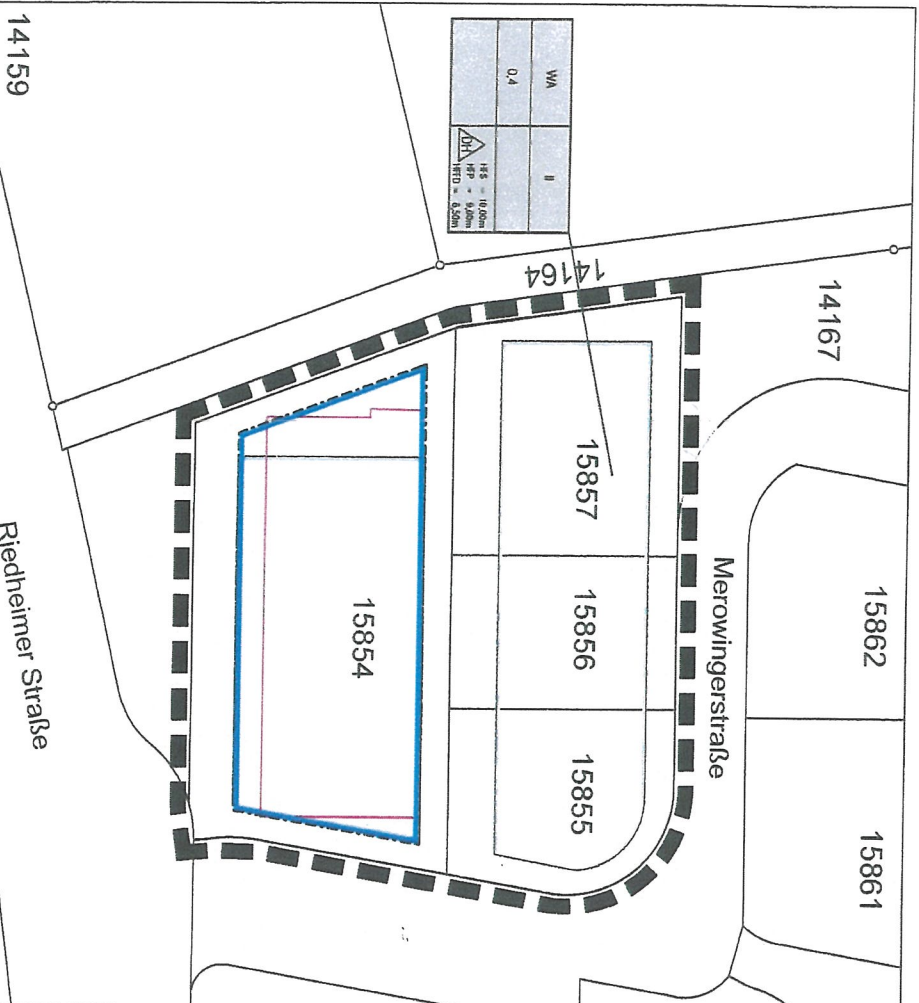
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den

Bürgermeister / in

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



14159 Riedheimer Straße

Bestand

Gebäude

Grundstücksgrenzen

Baugrenzen Bebauungsplan
"Beim Stenoachwiesla"

Bestehende Nutzungsschablonen

WAS	H
GSE 0.6	H ₁ = 8.95 H ₂ = 7.90 HTD = 8.50
	H ₃ = 9.60 H ₄ = 9.60 HTD = 8.50

WAS	H + TG
GSE 0.6	H ₁ = 8.95 H ₂ = 7.90 HTD = 8.50
	.

geänderte Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 offene Bauweise

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

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

Füllschema Nutzungsschablone	
Art der beruflichen Nutzung	Zeit der Vollgeschosse
max. GRZ	
	Bauweise mit Gebäudetypen

Bebauungsplan

"Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"
M 1:500
Gemarkung Hiltzingen

Planfertigung

Radolfzell, den 25.02.2020

Katasterauszug Gemeinde Hülzingen vom 12.12.2019

Bebauungsplan gem. § 13 BaugB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss am 2020
Öffentliche Auslegung Beschluss am

durchgeführt vom bis einschließlich

Berichterstattung Träger öffentlicher Belange am

Beschluss über Bedenken und Anregungen am

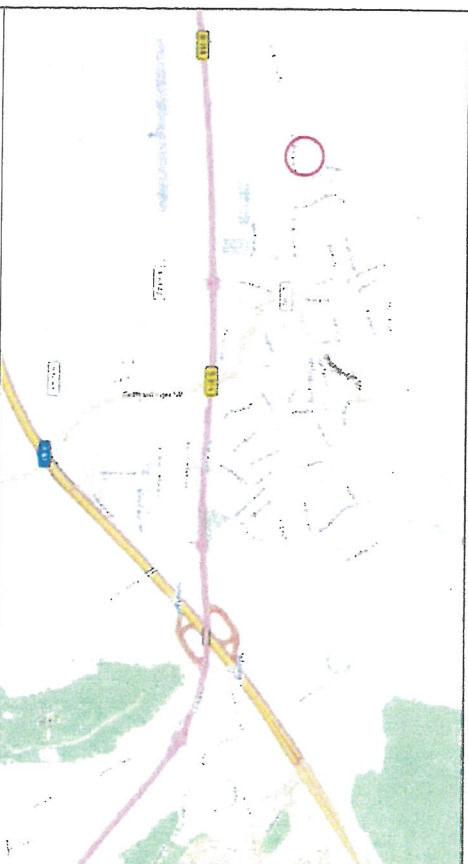
Satzungsbeschluss am

Ausfertigung der Satzung

Hilzingen, den

....., Bürgermeister / in (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung



planungsfuchs
Waltraut Fuchs
Seestraße 41
78315 Radolfzell
Dipl.-Ing. (FH)
78315 Radolfzell
tel 07732 988 2250
mobil 01737553333
mailto:planungsfuchs.de
www.planungsfuchs.de

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Gemarkung Hilzingen

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ vom 30.07.2015 werden durch die folgenden Festsetzungen geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ 30.07.2015.

1. Bauweise

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

Es ist die offene Bauweise – nur Doppelhäuser und Hausgruppen - festgesetzt

Hilzingen, den 25.02.2020

Begründung
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“

Gemarkung Hilzingen

§13 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

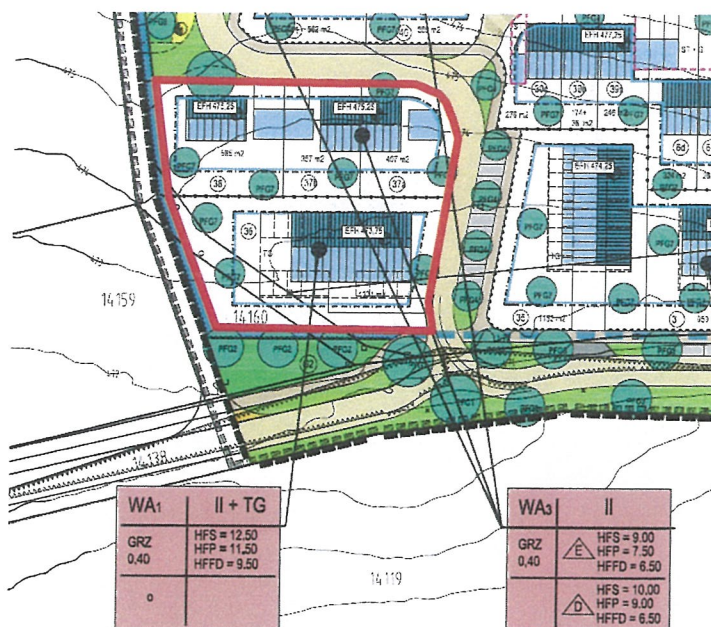
Für das Gebiet „Beim Steppbachwiesle“ im Nordwesten der Gemeinde Hilzingen wurde 2015 ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Riedheimer Straße in Richtung Nordwesten.



Mit dem Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ sollten vorwiegend Grundstücke für klassischen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Im südlichen Bereich des Plans sind Teilbereiche für Geschosswohnungsbau; Doppel- und Reihenhausbebauung ausgewiesen.

In diesem Teil des Plangebiets entsteht auf einem Grundstück, das ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehen war, eine Kinderbetreuungseinrichtung. Nördlich daran angrenzend ist ein Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das nordöstliche Grundstück wird derzeit ebenfalls für die Kinderbetreuungseinrichtung benötigt.

Ausschnitt Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“



Die Grundstücke Flst. Nrn. 15 856 und 15 857 wurden von einem Investor erworben, der auf den beiden Grundstücken eine durchgehende Reihenhausbauung verwirklichen will. Da in Hilzingen großer Bedarf insbesondere im Segment preisgünstiger Wohnungsbau für junge Familien besteht, soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung für die beabsichtigte Bauweise geschaffen werden.

Da das bestehende Baufenster auch auf dem Grundstück Nr. 15 855 überbaubare Fläche ausweist, ist dieser in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht so langfristig die bauliche Nutzung des Grundstücks, welches derzeit noch für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden soll.

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 war ursprünglich ein Baufenster mit einer Nutzungsschablone für eine Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Da nun eine Kinderbetreuungseinrichtung gebaut wird, ist das Baufenster in seiner Länge nicht ausreichend. Es soll deshalb auf die geplante Bebauung angepasst werden. Die Art der Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – WA – muss nicht verändert werden, da Kinderbetreuungseinrichtungen in einem WA grundsätzlich zulässig sind.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Beim Steppbachwiesle“ sollen unverändert weiter gelten.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

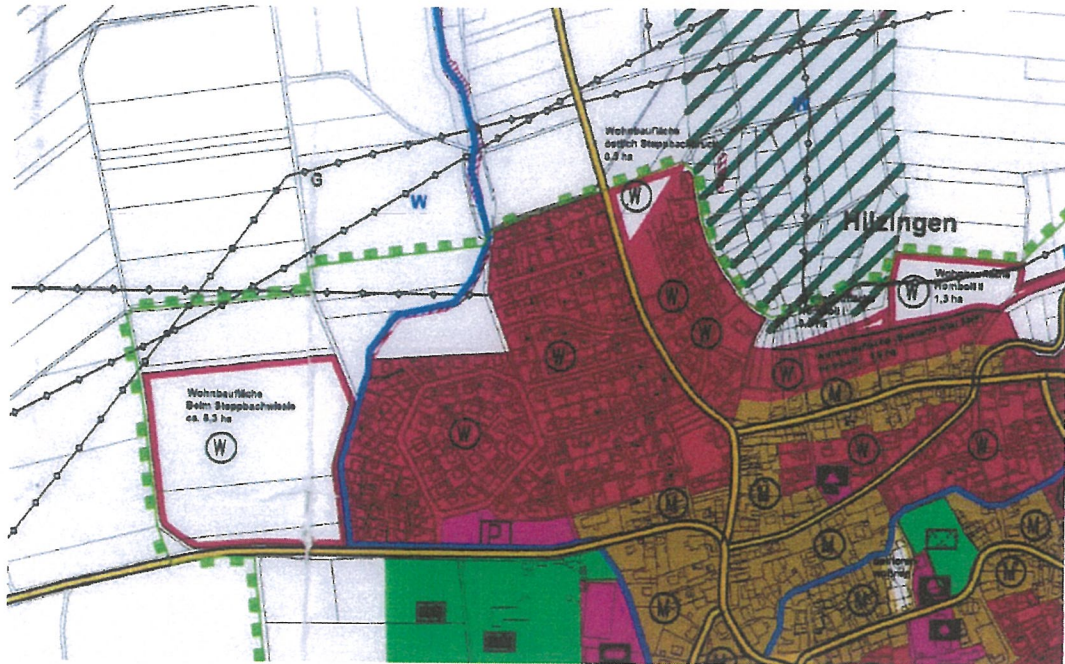
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2.577 qm. Sie sind im Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ als WA 1 und WA 3 ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen an der Merowingerstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigelegten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, 2006 in Kraft getreten, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen

4. Verfahren nach § 13 BauGB

Das geplante Vorhaben kann aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- der Bebauungsplan und die Änderung begründen nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

5.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle

Bauweise

Für die Grundstücke Nrn. 15 857 und 15 856 gilt die Nutzungsschablone WA₃ mit folgenden Festsetzungen:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,40

nur **Einzelhäuser** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 9,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 7,50m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

nur **Doppelhäuser** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

Nutzungsschablone überholt

WA ₃	II
GRZ 0,40	 HFS = 9.00 HFP = 7.50 HHFD = 6.50
	 HFS = 10.00 HFP = 9.00 HHFD = 6.50

Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung geänderte planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Die Bebauungsplanänderung sieht die Änderung der Bauweise von „Einzel- oder Doppelhausbebauung“ in die Bauweise „Doppelhäuser und Hausgruppen“ vor, um die Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,40

nur **Doppelhäuser und Hausgruppen** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

Nutzungsschablone neu

WA ₃	II
GRZ 0,40	
	 HFS = 10.00 HFP = 9.00 HHFD = 6.50

Baugrenzen

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 wird das Baufenster auf das geplante Bauvorhaben mit einer Kinderbetreuungseinrichtung angepasst. Die Baugrenze wird auf den Mindestgrenzabstand von 2,50m nach Osten und Westen verlängert. Die Tiefe des Baufenster mit 18,85 m muss nicht verändert werden.

Die Nutzungsschablone mit den Nutzungsdaten muss ebenfalls nicht verändert werden, da sich die geplante Kindertagesstätte in Art der Nutzung, Bauweise, maximalen Höhen und Geschosigkeit innerhalb des Rahmens bewegt.

Die GRZ wird auf dem Grundstück Nr. 15 854 überschritten. Da Nebenanlagen und Stellplätze für die Kindertagesstätte auf dem Grundstück Nr. 15 855 angelegt werden, ist die GRZ für beide Grundstücke unter 0,4.

WA ₁	II + TG
GRZ 0,40	HFS = 12.50 HFP = 11.50 HHFD = 9.50
0	

Alle anderen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Da der östliche Teil des Grundstücks an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 14 164 (Weg + Retentionsfläche) nicht gänzlich von der Verkehrsfläche „Merowinger Straße“ anfahrbar ist, muss ggf. ein Überfahrtsrecht über das Grundstück Nr. 14 167 (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) eingetragen werden. Das Pflanzgebot PFG2 darf nicht entfallen und muss deshalb in der Lage verändert werden.

Hilzingen, den 25.02.2020

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de