

Gemeinde Hilzingen

Bebauung Gewann Hinter Hofen-Spitz

Begründung

Mit der Überbauung des Gebietes Hinter Hofen-Spitz wird die bestehende Baulücke zwischen den Baugebieten Hinterhofen I und Hinterbühl geschlossen. Den jetzigen Abschluss des Baugebietes bildet die B 314 im Osten und Norden und der Friedhof, bzw. die bestehende Gärtnerei im Süden bzw. Südwesten.

Das Gelände ist nahezu eben und für eine Wohnbebauung geeignet. Bis jetzt werden die Grundstücke zum Teil gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Das überplante Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,30 ha. Es ist vorgesehen die Bebauung in zwei Abschnitten vorzunehmen und zwar als ersten Abschnitt der Bereich zwischen Friedhof und Stichstrasse HCE und als zweiten Bauabschnitt das übrige Gebiet bis zur Kurve der Bundesstrasse (später Ortsstraße).

Bebauung

Es ist reine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnbauten vorgesehen und zwar in offener Bauweise. Zur Erreichung der städtebaulichen Dichte, welche der Siedlung intime Innenräume mit Kinderspielflächen und Ruhezonen geben soll, ist ein Teil der Gebäude als Reihenhäuser vorgesehen.

Es sind folgende Haustypen geplant:

3 Stück eingeschossige Einfamilienhäuser

8 Stück zweigeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser

1 Stück dreigeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser
" " " " ~~als Reihenhäuser~~

16 Stück zweigeschossige Reihenhäuser
Wohnreihen als

1 Stück dreigeschossige Wohngebäude als Reihenhäuser

Die Art der Haustypen geht aus dem Bebauungsplan, den Symbolschnitten M 1 : 1000 und aus den Schnitten mit Angaben der Sockelhöhen im Maßstab 1 : 100 hervor.

Durch das Ansteigen der Geschosshöhen soll eine Differenzierung in der Firsthöhe erfolgen, sodass die Räumlichkeit der Freiflächen im Grundriss auch in einer entsprechenden Ausformung der Aufrisslinien der Dächer wiederkehren würde. Dabei sind die dreigeschossigen Gebäude nicht höher als die unmittelbar anschliessenden landwirtschaftlichen Wohn- und Ökonomiegebäude. Die Maßstäblichkeit der Bebauung wahrt dörflichen Charakter.

Erschliessung

Die Erschliessung des Wohngebietes erfolgt von der jetzigen Bundesstrasse aus über eine Erschliessungsschleife HEF. Von dieser aus führen Stiche in das Innere des Baugebietes (AB und CD). Die Stichstrassen haben an den Endpunkten genügend grosse Wendplätze. In Quer- und Längsrichtung des Baugebietes laufen Gehwege mit Ausformungen für Plätze der Erholung. Die Gemeinde übernimmt sämtliche Strassen, Wege und Plätze als Eigentum.

Kinderspielplätze

In dem Baugebiet sind drei Kinderspielplätze angeordnet und zwar im Anschluss an die Wendeplatte A 1 Stück und an die Wendeplatte B 2 Stück. Mit der Durchführung der Fusswege ist der Anschluss an andere Baugebiete gegeben, sodass die Kinderspielplätze auch von den Gebieten Hinterhofen I und später, wenn die Bundesstrasse verlegt ist auch vom Gebiet Hinterbühl benutzt werden können.

Parken und Garagen

Es ist für jede Wohneinheit ein privater Einstellplatz und eine Garage anzulegen bzw. zu bauen. Bei den Reihenhäusern mit unmittelbarem Anschluss an die Stichstrassen, sowie bei den eingeschossigen Wohngebäuden sind die Garagen einzubauen. Für die rückwärts liegenden Gebäude sind in beiden Hälften des Baugebietes Reihengaragen angeordnet. Art des Einbaues der Garagen siehe Schnitte.

Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Kabel; hier gelten die Vorschriften der Gemeinde und des Lieferwerkes.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.
Die Satzungen der Gemeinde gelten sinngemäss.

Entwässerung

Sämtliche Abwässer aus Wohnhäusern sowie Oberflächen- und Regenwässer werden in die örtliche Kanalisation und von dieser der Sammelkläranlage der Gemeinde Hilzingen zugeleitet. Die Abführung erfolgt in südwestlicher Richtung.

Die Abwassersatzungen der Gemeinde gelten sinngemäss.

Verfahren

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist für den ersten Bauabschnitt das Messprüfverfahren beschlossen. Für den zweiten Bauabschnitt soll das Umlegungsverfahren nach § 45 ff. des Bundesbaugesetzes beschlossen werden.

Berechnungen zum Bauland und Erschliessung:

1. Kosten der Erschliessung

Mit der Erschliessung des Baugebietes Hinter Hofen-Spitz werden der Gemeinde folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Kanalisation	DM	50'000.-
b) Wasserversorgung	DM	24'000.-
c) Stromversorgung	DM	—
d) Strassen, Wege und Plätze	DM	130'000.-
e) Beleuchtung	DM	20'000.-
f) Unvorgesehenes und Vermessung	DM	24'000.-

Kosten insgesamt: DM 248'000.-

2. Flächen

- a) überbautes Gebiet
- b) Anteil Strassen und Gehwege
- c) Wege und Plätze
- d) Parkplätze öffentlich

3,3 ha
} 15 %

Anteil der öffentlichen Flächen

Reines Bauland

Hilzingen, den

Bürgermeisteramt:

Bürgermeister