

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Auf Bühl II" der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet schließt im Osten an den bebauten Ortsrand der Gemeinde Hilzingen an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Grundstücke:

- Flurstück-Nr. 8308/2 Straße (Teil)
- Flurstück-Nr. 8332, 8333, 8336 und 8337
- Flurstück-Nr. 8338 Weg (Teil)

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,1668 ha.

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In der Planfassung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Baugebietes "Auf Bühl II" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

1.3 Bedarf

Aus folgenden Gründen ist es erforderlich, daß die Gemeinde Hilzingen, vor Abschluß der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan aufstellt:

- In den zuletzt von der Gemeinde Hilzingen zuvor erworbenen und dann erschlossenen Neubaugebieten stehen derzeit keine Bauplätze für Wohnbebauung mehr zur Verfügung.
- Geringfügig noch vorhandene Baulücken in älteren Baugebieten und im Bereich der Bebauungen ohne Bebauungsplan sind im privaten Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten.

- Seit dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan sind nahezu gleich viele Bewerbungen einheimischer Bürger für ein Baugrundstück bei der Gemeinde eingegangen, wie künftig Bauplätze bereitgestellt werden können. Es besteht neben Einfamilien- und Reihenhäusern auch ein erheblicher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen.
- Das Baugebiet dient somit zur Abdeckung der örtlichen Nachfrage.
- Die Grundstücke des Plangebietes sind ausschließlich im Eigentum der Gemeinde (bzw. ist deren Kauf durch Vorverträge gesichert).

2. Bebauung

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
- Zahl der Vollgeschosse	(Z)	1
- Höhe baulicher Anlagen	(H)	
- aufgeteilt nach Wandhöhe	(HW)	3,25-3,75 m in Abhängigkeit zur Dachneigung
Firsthöhe	(HF)	8,35 m

Am Südrand des Baugebietes gelten folgende Kenngrößen für das Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
- Zahl der Vollgeschosse	(Z)	2
- Höhe baulicher Anlagen	(H)	
- aufgeteilt nach Wandhöhe	(HW)	6,00-6,50 m in Abhängigkeit zur Dachneigung
Firsthöhe	(HF)	11,10 m

Die Höhenangaben (H) beziehen sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoß.

Grundlage der Festsetzung ist die Anpassung an die in Hilzingen vorhandene und landschaftstypische Siedlungsform.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Priorität in der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes hat die Vernetzung des Siedlungsgefüges mit der freien Landschaft, zumal der Flächennutzungsplan eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten vorläufig nicht zuläßt.

Die Überbauung wird am Verlauf der Topographie orientiert, die Landschaftskonturen sollen nicht weiter verstärkt werden. Es ist deshalb im Bereich der Kuppe im Norden des Plangebietes eine eingeschossige Bebauung und in der Tallage des Südostrandes die Erhöhung auf zwei Geschosse geplant.

Der innere Grundriß des Plangebietes wird an den bestehenden Ortskern angefügt und ist so gestaltet, daß einförmige Gebäudestellungen vermieden werden. Wechselnde Fristrichtungen sollen die Ortssilhouette prägen, wobei die Bauränder jeweils traufständig zur freien Landschaft stehen.

2.4 Sonstige Planungsziele

Das Plangebiet soll als ergänzender Teil des bestehenden Siedlungsgefüges verstanden und gestaltet werden.

Unter dem Gesichtspunkt flächensparender Bebauungen erfolgt eine gewisse Verdichtung durch die Anordnung von Mehrfamilien-Wohnhäusern am Südrand und einer Reihen-/ Doppelhausbebauung im Mittelbereich. Die Grundstücksgrößen im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser sind im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung relativ klein gehalten.

Nach der Planungsvorgabe sollen an der südlichen Erschließungsstraße fünf Mehrfamilienwohnhäuser entstehen. Die einzelnen Grundstücke sind nicht in der Lage, alle erforderlichen Stellplätze und Garagen oberirdisch aufzunehmen. Hiergegen sprechen auch städtebauliche Gründe. Auch wird - damit sich das Baugebiet landschaftlich harmonisch einbindet - besonderen Wert auf eine ordentliche Begrünung gelegt. Dies ist nur möglich, wenn auf den Baugrundstücken - trotz relativ kleiner Grundstücksflächen - noch entsprechende Freiräume vorhanden sind. Ein weiterer Aspekt liegt in der Absicht, den ruhenden KFZ-Verkehr im Bereich der verdichteten Bebauung möglichst konzentriert unterzubringen. Das öffentliche Interesse rechtfertigt - neben den städtebaulichen Gründen - die Forderung mit je einem Tiefgaragen-Stellplatz je WE.

Bei den übrigen Gebäuden ist 1 Stellplatz je WE als Garage oder überdachter Stellplatz erforderlich. Für diese Forderung sprechen öffentliche Belange und städtebauliche Gründe. Ein weiterer Aspekt ist die geminderte Belästigung. Von Garagen gehen in der Regel geringere Lärm- und Geruchsbelästigungen aus als von offenen Stellplätzen. Dies wirkt sich auf das Wohnen, die Ruhe und Erholung in der Umgebung positiv aus und rechtfertigt die ggfs. höheren Baukosten.

3. Verkehr

3.1 Allgemeines

Das Straßennetz im Planungsgebiet wird bestimmt durch die Nord-Süd-Durchquerung, die den Anschluß an zukünftige Baugebiete entsprechend dem Flächennutzungsplan herstellen soll. Die nicht geradlinige Führung und der Versatz der seitlichen Anschlußstellen soll auch in einem später durchgängigen Verlauf verkehrsberuhigend wirken.

3.2 Verkehrsbezug und Funktion der Hohentwielstraße

Die Hohentwielstraße ist Gemeindeverbindungsstraße zum Ortsteil Twielfeld, der seit einiger Zeit eine stärkere Entwicklung erfährt. Es ist deshalb mit einer Zunahme der Verkehrsfrequenz zu rechnen.

Am Ortseingang wird zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit eine Grüninsel in Straßenmitte angelegt. Die Mittelinsel wird auch als Querungshilfe geplant.

Der Anschluß des Plangebietes an die Hohentwielstraße erfolgt konzentriert an einer Stelle. Die Anliegergrundstücke entlang der Hohentwielstraße erhalten keine direkte Zufahrtsmöglichkeit sondern werden vom Innern des Baugebietes aus erschlossen.

In ihrer Funktion hat die Hohentwielstraße sowohl den Fahrradverkehr (insbesondere der Schüler) nach/von Twielfeld und Singen aufzunehmen als auch den gesicherten Fußgänger-Zugang zum Naherholungsgebiet am Ortsrand des Dorfes zu gewährleisten. Es ist daher die Anlage eines kombinierten, vom Straßenraum durch einen Grünstreifen getrennten, Geh- und Radweges vorgesehen.

3.3 Innere Straßenerschließung

Die weitere Straßenerschließung erfolgt durch Stichstraßen mit Wendeanlagen. Sie sind als Spielstraßen konzipiert.

Der in Ziff. 9 der Bebauungsvorschriften geforderte Stauraum mit 5,50 m ist wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erforderlich. Hierdurch ist ein ordnungsgemäßes Ein- bzw. Ausfahren in die bzw. aus den Garagen gewährleistet. Zudem werden so zusätzliche (nicht anrechenbare) Stellplätze geschaffen.

3.4 Südliche Randabschlußstraße

Der Feldweg Flst.-Nr. 8338 wird als Verlängerung der Straße "Auf Bühl" ausgebaut.

Diese Straße ist Erschließungsstraße für die zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser am Südrand des Plangebietes und soll deshalb zusätzlich mit Längsparktaschen ausgestattet werden.

4. Maßnahmen zur Grünordnung

4.1 Erfassung und Bewertung der ökologischen Grundlagen

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es ist keinerlei Baum-, Strauch- oder Heckenbepflanzung vorhanden. Die ökologische Bedeutung ist daher als niedrig einzuschätzen.

Ebenfalls gering ist die klimarelevante Funktion des Gebietes, weil es sich um eine gut durchlüftete Flachkuppe am Ortsrand handelt.

4.2 Nutzungsverträglichkeit

Die in klimatologisch-lufthygienischer Hinsicht notwendigen Luftaustauschbewegungen werden durch die Bebauung geringer Höhe (ein- und zweigeschossig) nicht wesentlich beeinflusst.

Die Bodenversiegelung soll jedoch - vor allem im privaten Bereich - so gering als möglich gehalten werden um die Grundwasserbildung und die ausreichende Wasserverdunstung zur Förderung des Mikroklimas größtenteils zu erhalten.

Die Veränderung der natürlichen Silhouette des Landschaftsbildes ist als verträglich einzustufen und wird durch Ortsrand-Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen.

4.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Am zukünftigen östlichen Siedlungsrand wird durch ein Pflanzgebot die landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper mit einer standortgerechten Bepflanzung vorgegeben. Das für die Fernwirkung und die Randsilhouette wichtige "Großgrün" in Form von höherwachsenden Bäumen ist im Plan festgesetzt.

Die Nord- und Südseite des Planungsgebietes wird entsprechend dem Flächennutzungsplan nicht auf Dauer Siedlungsrand sein. Trotzdem soll auch hier eine Randeingrünung durch Pflanzstreifen und Baumreihen im öffentlichen Straßenbereich erfolgen. Diese Baumreihen schaffen gleichzeitig behagliche Aufenthaltsbereiche.

Die Baumbepflanzung auf dem Grünstreifen entlang der Hohentwielstraße dient auch der Reduzierung der Aufheizung des Straßenkörpers und damit dem thermischen Ausgleich der sonst überwärmten Randstruktur.

Die Eigenart des Plangebietes mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und einzelstehenden Wohnanlagen läßt eine ausreichende Durchgrünung in Form der Hausgärten erwarten. Im Bereich des geplanten Spielplatzes sind auf öffentlicher Fläche entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen. Die Vorschrift über die Begrünung der Flachdächer steht im Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung und findet ihre Begründung darin, daß diese Dächer wesentlich zur Durchgrünung des Baugebietes mit beitragen. Bei kleineren Dachflächen - unter 40 qm - kann auf die Begrünung verzichtet werden.

5. Folgeeinrichtungen

Für Kinder stehen auf den Wohnungsgrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Zusätzlich wird im Westteil des Plangebietes ein Spielplatz angelegt.

Die weiteren Folgeeinrichtungen wie Kindergartenplätze, Grund- und Hauptschule, Ladengeschäfte und lokale Zentren sind in annehmbaren Entfernungen vorhanden.

6. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

Die Anbindung an das Erdgasnetz und die Versorgung durch das Gaswerk Singen ist möglich.

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation und den Sammler der Gemeinde Hilzingen. Bis zur Nutzung des Baugebietes wird der Anschluß der Gemeinde an die Verbandskläranlage in Ramsen vollzogen sein.

7. Städtebauliche Daten7.1 Flächen

Gesamtfläche des Planungsgebietes

- Brutto-Bauland -

ca. 2,17 ha = 100 %

davon:

- Wohngebiet (WA)

ca. 1,49 ha = 68,7 %

- öffentl. Grünstreifen

ca. 0,05 ha = 2,3 %

- Fußweg, Gehweg, Radweg

ca. 0,15 ha = 8,3 %

- Spielplatz

ca. 0,03 ha = 1,4 %

- Verkehrsflächen, öffentl. Parkplätze

ca. 0,45 ha = 19,3 %

7.2 Wohneinheiten und Einwohner

Nutzungsart	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	13	1,4	18	3,1	56
Hausteile	7	1,2	8	3,0	24
Mehrfamilienhäuser	5	10,0	50	2,6	130

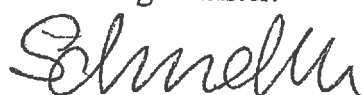
zu erwartender Zugang an Einwohnern:**210**8. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

- Kanalisation	ca.	976.000,-- DM
- Straßen, Gehwege, verkehrsbegleitende Grünanlagen	ca.	480.000,-- DM
- Trinkwasserversorgung	ca.	130.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	63.000,-- DM
- Nebenkosten, Vermessungskosten	ca.	50.000,-- DM

Hilzingen, den 13.04.1999

Der Bürgermeister:

i.V. Schneble,
Bürgermeisterstellvertreter

Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
 UNTERE GIESSWIESEN 16
 78247 HILZINGEN
 TEL. 0 77 31 / 6 62 53 FAX 6 38 58

