

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

### **„SCHWÄRZENGARTEN“**

Ortsteil Weiterdingen  
Gemarkung Hilzingen

#### **INHALT**

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

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Weiterdingen. Es schließt im Süden an das zum größten Teil bebaute Plangebiet „Schlossgarten III“ (rechtsverbindlich seit 24.06.1993) an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird gebildet aus den Grundstücken:

- von Westen nach Osten  
Flst. Nr. 2995/3, 2995/2, 2995/1, 2992 und
- im Osten aus einem Teil der Strasse Flst. Nr. 6/1
- im Süden aus einem Teil des Feldweges Flst. Nr. 3009

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,4312 ha.

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Das zuletzt von der Gemeinde überplante Baugebiet „Schlossgarten III“ ist zum größten Teil bebaut. Die bisher unbebaute Teilfläche im Westen mit etwa 0,4700 ha kann wegen fehlender Verkaufsbereitschaft des Eigentümers derzeit von der Gemeinde nicht erschlossen und nicht der Bebauung zugeführt werden.

Es besteht jedoch weiterhin eine starke Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Die Gemeinde Hilzingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben (bzw. den Erwerb durch Vorverträge gesichert) und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

### **1.3 Bezug zum Flächennutzungsplan**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilzingen wurde am 01.10.2002 in Auftrag gegeben. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das neu zu bebauende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

### **1.4 Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu tangieren oder zu verletzen.

Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft werden in einem Grünordnungsplan abgehandelt und gehen in die Planung ein. Es wird auf die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplanes verwiesen.

**1.5 Bezug zum Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird neu aufgestellt. Die vorliegenden Erkenntnisse der alten Fassung sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

**1.6 Bedarf und Abwägungsgebot**

Der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ortsteil 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 darauffolgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

**1.7 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**

**2.1 Städtebauliche Gestaltung**

Das Plangebiet bildet die südliche Fortsetzung der Bebauung „Schlossgarten III“ und wird gegenüber dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet den endgültigen südlichen Ortsrand bilden.

Die Anbindung der Bebauung an die Strukturen der bestehenden Bebauung ist das wichtigste Ziel der städtebaulichen Gestaltung. Dabei soll die vorhandene Dichte, Struktur und Kubatur des vorangegangenen Plangebietes „Schlossgarten III“ Maßstab sein. Damit wird auch eine Verflechtung der Siedlungselemente mit der freien Landschaft begünstigt. Flache und sehr flach geneigte Dächer sind nicht orts-typisch. Sie werden deshalb nur für Nebengebäude zugelassen und müssen begrünt werden.

**2.2 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.

Besonderer Wert wird auf die Eingrünung des Ortsrandes mit Hochstamm-Obstbäumen gelegt. Hierzu wird entlang des Feldweges ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, welcher zur Nutzung den angrenzenden Baugrundstücken angeboten wird. Darüber hinaus werden flächenbezogene Pflanzgebote angeordnet. Zusätzlich erhalten die Erschließungsstraßen Straßenbäume in ausreichend großen Bauminseln.

Bisher ist in diesem Bereich des Ortsteiles Weiterdingen ein Mischwasser-Kanalsystem vorhanden. Im Plangebiet sollen jedoch die nicht oder schwach verunreinigten Dachwasser separat abgeleitet und dem Breitegraben zugeführt werden. Dazu wird am Südrand des Plangebietes ein offener Wassergraben angelegt. Die dort angrenzenden Grundstücke müssen die Dachwässer diesem Graben zuleiten. Für die übrigen Grundstücke wird im Straßenraum ein Regenwasser-Sammelkanal verlegt, der auch die Straßenentwässerung aufnimmt. Dieser Kanal wird in ein auf dem Grundstück Flst.Nr. 2228 anzulegendes Regenwasserbehandlungsbecken geleitet. Der Überlauf mündet in den Breitegraben.

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.

### 2.3 Sonstige Planungsziele

Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies ermöglicht, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht und befürwortet.

## 3. BEBAUUNG

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Norden wird das Planungsgebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine gewisse dorftypische Mischnutzung ermöglicht werden, die auch nicht störende kleine Handwerksbetriebe, Bürotätigkeiten und Freiberufler, insbesondere Neugründungen in der Aufbauphase zulässt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl 0,3
- Höhe der baulichen Anlagen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

---

#### 4. VERKEHR

##### 4.1 Äußere Verkehrsanbindung

Die Haupteerschließung erfolgt von Osten her durch die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Hilzingen. Für die mögliche spätere Weiterführung nach Westen wurden auf der Basis eines städtebaulichen Entwurfes zwei Straßenspannen gewählt, die auf die spätere Funktion als Wohnsammelstraße ausgelegt sind. Die Straßenstücke erhalten deswegen einen einseitigen Gehweg. Sie enden vorläufig kurz vor dem Westrand des Plangebietes um auszuschließen, dass Teile des angrenzenden Außenbereichs als erschlossen gelten.

##### 4.2. Innere Verkehrserschließung

Die beiden Haupteerschließungsstraßen werden durch eine Querspange in Nord-Süd-Richtung verbunden. Diese bildet zwar vorläufig zusammen mit den Haupteerschließungsstraßen eine Schleife. Im Hinblick auf die mögliche Weiterführung der Bebauung nach Westen soll diese Spange als Spielstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ausgeführt werden.

An der Hilzinger Straße wird der einseitig vorhandene Gehweg weitergeführt. Die Straße erhält am Südrand des Plangebietes eine Verschwenkung und ein so genanntes „Baumtor“ um den ortseinwärts fließenden Verkehr zu bremsen.

Eine Fußwegverbindung am nördlichen Rand in das angrenzende Plangebiet „Schlossgarten III“ kann in späterer Zeit in Richtung Ortsmitte weitergeführt werden. Sie nimmt gleichzeitig einen notwendigen Entwässerungskanal auf.

##### 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Ortsteil Weiterdingen befinden sich zwei Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“. Die fußläufige Entfernung vom Plangebiet beträgt mindestens 500 m (Nordostrand), höchstens 700 m (Südwestrand). Die Linienbusse in Richtung Hilzingen verkehren tagsüber etwa stündlich, zu den Hauptnutzungszeiten etwa halbstündlich. In Richtung Engen gibt es 7 Abfahrten zwischen 7.00 und 18.00 Uhr, davon zu Hauptnutzungszeiten etwa stündlich. Zwischen 19.00 und 6.00 Uhr ruht der öffentliche Personennahverkehr.

#### 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

##### 5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG und § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB („screening“) hat ergeben, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

##### 5.2 Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

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

### 5.3 Bewertung des Eingriffes

Im Textteil zum Grünordnungsplan macht das bearbeitende Büro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Es wird eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes festgestellt, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich durchgeführt werden müssen.

### 5.4 Maßnahmen

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen im Rechtsplan und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes und in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Da eine Vermeidung, Minimierung und vollständige Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, werden im Grünordnungsplan Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes formuliert.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Die Kosten für den Ankauf und die Bereitstellung von Kompensationsflächen sowie für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Umlegung auf den Grundstücks-Verkaufspreis refinanziert.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Die verunreinigten Abwässer werden der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer (Dachwässer) werden über einen anzulegenden Wassergraben mit entsprechender Retentionsfähigkeit oder über einen gesonderten Regenwasserkanal dem vorhandenen Vorfluter Breitegraben zugeführt. Auf den Grundstücken müssen Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser (Zisternen) für die Gartenbewässerung angelegt werden.

### 6.2 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.

### 6.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfeldern, für die Telekommunikation von der TELEKOM, Donaueschingen, installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten. Eine Erdgasversorgung ist derzeit nicht möglich.

---

6.4 Müllbeseitigung

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

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

7.1 Spielplätze

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

Aus diesen Gründen ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet nicht vorgesehen.

7.2 Öffentliche Grünflächen

Der Eingrünungs- und Bachlauf-Streifen am südlichen Rand des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche angelegt und den angrenzenden Bauherren zur Pflege und Nutzung angeboten. Weitere öffentliche Grünflächen entstehen am Ostrand des Plangebietes im Zusammenhang mit den dort vorgesehenen Straßenalleeebäumen. Die straßenbegleitenden Bäume im Innern des Plangebietes erhalten dazu ausgewiesene Grüninseln. Als Straßenbäume werden geeignete Laubbäume ausgewählt.

7.3 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.2 Weitere Folgeeinrichtungen

Ein zweigruppiger Kindergarten, eine Grundschule, eine Sport- und Mehrzweckhalle sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Weiterdingen vorhanden. Weitere Folgeeinrichtungen wie Hauptschule, Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich in der Zentralgemeinde Hilzingen.

8. BEGÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Teilortes Weiterdingen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Schwärzengarten“.

## 8.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen, zur Dachform und zur Gebäudestellung getroffen. Damit soll die Bebauung weitestgehend dem angrenzenden Baugebiet "Schlossgarten" angepasst werden.

## 8.3 Verkehr

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

## 8.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund des fehlenden direkten Anschlusses an das regionale Bahnnetz „Seehas“ und der verhältnismäßig großen Entfernung zu den Bushaltestellen wird der öffentliche Personennahverkehr von den berufstätigen Einwohnern des Plangebietes voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner sind keine örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) vorhanden. Die Folge ist eine überdurchschnittliche Anzahl von Kraftfahrzeugen in den einzelnen Haushaltungen. Daher werden entlang der Erschließungsstraßen 13 öffentliche PKW-Parkplätze angelegt.

## 8.5 Ökologische Ziele

Durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz und zur Ableitung der Oberflächenwässer sollen die Erkenntnisse aus dem Grünordnungsplan umgesetzt werden.

# 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

## 9.1 Flächenbilanz

Gesamtflächen des Planungsgebietes :

▪ Brutto-Bauland -	ca. 1,4312 ha	=	100,0 %
davon:			
▪ Wohngebiet WA (Bauplätze)	ca. 1,0218 ha	=	71,4 %
▪ Verkehrsflächen			
a) Strassen, Gehwege, Parkplätze	ca. 0,2707 ha	=	18,9 %
b) Feldweg	ca. 0,0310 ha	=	2,2 %
▪ Öffentliche Grünflächen	ca. 0,1077 ha	=	7,5 %

---

9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Im geplanten Neubaugebiet könnten je nach Nutzung der Möglichkeit für Doppelhausbebauung etwa 22 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 3,1 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 68 Personen.

10. Kosten

10.1 Kosten öffentliche Erschließung

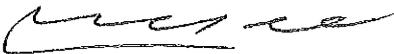
▪ Kanalisation	ca. 348.000,00 Euro
▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen	ca. 317.000,00 Euro
▪ Stromversorgung	ca. 90.000,00 Euro
▪ Trinkwasserversorgung	ca. 91.500,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca. 53.500,00 Euro

10.2 Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca. 15.000,00 Euro
▪ Tiefbauplanung	ca. 79.500,00 Euro
▪ Grünordnungsplanung	ca. 5.000,00 Euro

Hilzingen, 15. Juli 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER**  
FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER  
UNTERE GIESSWIESEN 1B  
78247 HILZINGEN  
TEL. 07731-7892-0, FAX 7892-29  
E-MAIL: INFO@WIESER-ONLINE.DE

