

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Abwasserbeseitigung
11. Kosten
12. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

GEMEINDE HILZINGEN

Bebauungsplan "SCHLOSSGARTEN III", Weiterdingen

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Weiterdingen der Gemarkung Hilzingen (Gewann "Beim Schloßgarten").

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch den alten Ortsteil der Gemeinde Weiterdingen tangiert. Im westlichen Bereich schließt sich eine neuere Wohnbausiedlung an (Schloßgarten II). Im südlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die bewirtschaftet werden.

Im östlichen Bereich liegt der Gemeindefriedhof von Weiterdingen.

Im Plangebiet sind 10 Grundstücke bzw. Teilgrundstücke vorhanden.

Es handelt sich um die Flst.-Nr. 21/Teil, 22/2, 23, 2989, 2990, 2988/1, 2988, 6/1, 2225, und 2228.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,98 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Die Gemeinde hat beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es wird angestrebt, für die Eigenentwicklung der Gemeinde weitere Bauflächen auszuweisen. Zweck des Bebauungsplanes ist es, die zusätzlichen Bauflächen der Wohnnutzung zuzuführen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung; städtebauliche Zielsetzung:

Der sich derzeit in Aufstellung bzw. Fortschreibung befindende Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Wohnbauflächen aus.

Das Plangebiet fügt sich an die bestehende Ortsrandlage an und stellt insgesamt eine städtebaulich harmonische Abrundung der Gesamtsituation dar.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, der ständigen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken Rechnung zu tragen und für die einheimische Bevölkerung baureife Flächen zur Verfügung zu stellen.

Das geplante Baugebiet ist entsprechend den dort vorhandenen Siedlungsformen kleinteilig strukturiert, sodaß der lockere, gestreute Übergang zur freien Landschaft erhalten bleibt. Riegelförmige Bauformen im Randbereich sind daher bewußt vermieden.

Flächensparendes Bauen wird dadurch erreicht, daß die "offene Bauweise" auf relativ sparsamen Grundstückszuschnitten erfolgt.

Weitere einschränkende Festsetzungen dienen der Gestaltung, mit der Zielsetzung, dem zukünftigen Wohngebiet einen landschafts- und ortstypischen Charakter zu verleihen.

Das Plangebiet weist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit:

Bedingt durch die relativ intensive, landwirtschaftliche Nutzung ist die ökologische Bedeutung des unmittelbaren Planungsgebietes als teilweise gering einzuschätzen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine größere Anzahl von Obstbäumen. Abgesehen von 7 Hochstämmen sind ca. 75 Halbstämme vorhanden.

Das Vorhandensein eines Großteiles von Obstbäumen macht jedoch eine wirtschaftliche und sparsame Ausnutzung von Grund und Boden unmöglich, sodaß das Beseitigen eines Großteils des Baumbestandes erfolgen muß.

Der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestandes wurde in einer entsprechenden Bestandsaufnahme als mittel, schlecht oder abgängig bewertet.

Eine Vielzahl von geplanten, großkronigen Laubbäumen soll mittel- und langfristig für einen gleichwertigen bzw. höherwertigen Ausgleich sorgen.

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, die ausschließlich der beabsichtigten Grünordnung vorbehalten sind. Hier sollen ausschließlich Bäume, Stauden und Gehölze angepflanzt werden. Bauliche Anlagen aller Art sind in diesen Flächen nicht zugelassen. Durch Planzeichen sind die Flächen gekennzeichnet, die von der Bebauung freizuhalten sind.

5. Erschließung und Bebauung:

Das Baugebiet wird über die Hilzinger Straße erschlossen. Zwischen Hilzinger Straße und Flückigerstraße wird eine Verbindung hergestellt. Geplante Stichstraßen und Wohnstraßen sorgen dafür, daß die Bebauung des Plangebietes in kleineren Schritten erfolgen kann. Im östlichen Bereich, entlang des Friedhofes sollen Stellplätze für die Besucher des Friedhofes angelegt werden. Zu diesem Zweck wird das östliche Plangebiet ringförmig erschlossen.

Die Erschließungsstraßen sind in unterschiedlichen Breiten geplant, wobei auch die Reduzierung der höchstzulässigen Geschwindigkeit beeinflußt werden soll. Die Verkehrsflächen sind teilweise als gemischt genutzte Flächen geplant, d.h. Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr wird nicht getrennt geführt. Zwischen der Hauptverbindung Flückigerstraße / Hilzinger Straße wird zusätzlich zur Fahrbahn ein Fußweg geführt. Ebenfalls entlang der Hilzinger Straße soll ein Fußweg errichtet werden.

Insgesamt können im Baugebiet bei voller Ausnutzung ca. 21 Grundstücke für Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Für sämtliche Gebäude gilt eingeschossige Bauweise.

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Wohnheiten ist nicht eingeschränkt. Somit kann eine optimale Ausnutzung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte erfolgen. Im Plangebiet können mindestens 21 Wohngebäude errichtet werden. Bei einer angenommenen Anzahl von 2 Wohneinheiten/Gebäude im Durchschnitt ist die Herstellung von ca. 42 Wohneinheiten realisierbar. Die durchschnittliche Belegung wird mit 2,5 Einwohnern/WE berechnet. Daraus resultiert eine planerische Einwohnerdichte von mindestens 55 E, bezogen auf 1,9 ha Bruttobauland.

Festgesetzt ist neben der Art der baulichen Nutzung das Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen.

Die geplanten Grundstücksgrößen betragen im Mittel ca. 650 m².

Die erforderlichen Stellplätze sollen grundsätzlich auf den Baugrundstücken angelegt werden. Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind im Bereich des Friedhofes vorgesehen. Hier sollen 35 Stellplätze errichtet werden.

Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,50 m anzulegen.

Gemäß § 2, Abs. 1 GaVO können zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten als Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge verlangt werden, wenn dies wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erforderlich ist. Da im Plangebiet stellenweise Fahrbreiten von 3,0 m bzw. 4,5 m vorhanden sind, wird es zumindestens für diese Bereiche für dringend erforderlich gehalten, die Stauräume von Garagen zu fordern, um das ordnungsgemäße Ein- bzw. Ausfahren in die Garagen zu gewährleisten. Stauräume vor den Garagen sollen auch deshalb geplant werden, daß auf diesen Flächen Stellplätze über das erforderliche Maß hinaus (nicht notwendige Stellplätze) angelegt werden können. Notwendige Stellplätze sollen auf diesen Flächen nicht zulässig sein.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen:

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Art der Nutzung bringt für die angrenzenden Gebiete im westlichen und nördlichen Bereich keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst Gebietstypen dieser Art vorhanden sind.

Um Störungen der Wohnbebauung auf dem angrenzenden Friedhof zu verhindern bzw. einzuschränken ist geplant, durch eine starke Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine optische Abschirmung zu erreichen.

Im südlichen Bereich können die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Konflikten führen. Diesbezüglich sollen jedoch privatrechtliche Vereinbarungen mit den künftigen Bewohnern des Gebietes getroffen werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes kann die notwendige Abstandsfläche zum Friedhof nicht in vollem Umfang eingehalten werden. Da die im Bestattungsgesetz vorgesehene mögliche Abweichung mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist, kann der tatsächlich geplante Abstand von 22 m vertreten werden. Ruhe und Würde werden durch die künftige Wohnbebauung nicht beeinträchtigt."

7. Abwägung der Belange:

Die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung insbesondere des örtlichen Bedarfes ist von großem öffentlichen Interesse.

Nach Abwägen aller Belange erscheint das geplante Baugebiet besonders geeignet, den Bedarf an neuen Wohnungen bzw. Wohngebäuden schnellstmöglich zu decken.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Ein Großteil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hilzingen. Die noch fehlenden Grundstücksflächen sollen dazu erworben werden.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich städtebauliche Festsetzungen bezüglich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauhöhen und Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung.

10. Abwasserbeseitigung:

Sämtliche häuslichen Abwässer werden der Sammelkläranlage zugeführt.

11. Kosten:

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Gemeinde Hilzingen:

1. Straßen- und Wegebau	DM	700.000.-
2. Kanalisation	DM	740.000.-
3. Wasserversorgung	DM	210.000.-
4. Beleuchtung	DM	120.000.-

12. Planungsstatistik/ Flächenbilanz:

1. Fläche des Plangebietes insgesamt	1,89 ha
2. Fläche des allgemeinen Wohngebietes	1,44 ha
3. Verkehrsflächen	0,54 ha

4. Einwohnerdichte ca. 55 EW/ha

Aufgestellt, 20.04.1993



E. Böhler, freier Architekt


Moser, Bürgermeister