

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"BRÜHL II"

Gemarkung Weiterdingen

INHALT

1. Allgemeines
2. Inhalt der Planung
3. Grünordnung
4. Verkehr
5. Ver- und Entsorgung
6. Städtebauliche Daten
7. Kosten

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Gewann "Brühl" des Ortsteils Weiterdingen. Es schließt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet "Brühl" an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst-Nrn. 2009, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 und 2017.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,18 ha.

1.2 Anlass der Planaufstellung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund vorliegender Anfragen aus dem Ortsteil Weiterdingen ist die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung, bzw. Umsiedlung bereits bestehender Betriebe, die in beengter Lage im Ortskern bisher ansässig sind, ermöglicht werden.

Im Flächennutzungsplan-Fortschreibungsentwurf ist der Planbereich teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

2. Inhalt der Planung

2.1 Art der baulichen Anlagen

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Gebäudehöhe (GH)
- Wandhöhe (WH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Dachneigung (DN)

festgeschrieben.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die maximale Höhe baulicher Anlage bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

2.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Grünordnung

Es wird auf die Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 08.04.2003, die Bestandteil der Gesamtplanung sind, verwiesen.

4. Verkehr

4.1 Fahrverkehr

Die Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die L 190. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zu- und Abfahrten direkt auf die L 190 nicht erlaubt.

4.2 Fuß- und Fahrrad-Verkehr

Die Planung sieht in einem Teilbereich entlang der L 190 ein Geh- und Radweg vor.

4.3 Ruhender Verkehr

Da mit keinem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen ist, ist die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen nicht erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der L 190 wird aufgrund der Forderung des Straßenbauamtes die Baufläche bis zu einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der EnergieDienst GmbH mit Sitz in Donaueschingen mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhr-Zweckverband mit Sitz in Rielasingen-Worblingen.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation und den Sammler der Gemeinde an die Verbandskläranlage in Ramsen.

6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	11.800 m ²
Gewerbegebiet	10.600 m ²
Verkehrsfläche	510 m ²
Grünflächen	690 m ²

7. Kosten

Kanalisation	13.000,00 €
Wasserleitung	7.000,00 €
Straßen und Wege	70.000,00 €
Straßenbeleuchtung	4.000,00 €
Begrünung/Bepflanzung	5.000,00 €

Hilzingen, 08. April 2003

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen


Fechtig, Bauamtsleiter


Moser, Bürgermeister