

GEMEINDE HILZINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Brühl"
Ortsteil Weiterdingen
der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Gewann "Brühl" des Ortsteiles Weiterdingen. Es schließt im Osten an das bebaute Gebiet des Ortsteiles an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flst.-Nrn. 2006 und 2008.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt
7071 qm.

1.2 Anlaß der Planaufstellung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Hilzingen sieht für den Ortsteil Weiterdingen eine kleine gewerbliche Baufläche vor, die den örtlichen Eigenbedarf (Handwerk etc.) abdecken soll, siehe FNP-Entwurf S. 52. Die Lage und Größe des Baugebietes werden im FNP-Entwurf begründet.

Aufgrund des vorliegenden Aussiedlungsantrages eines Handwerksbetriebes (Zimmerei) aus dem Ortszentrum soll der Bebauungsplan "Brühl" vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes beschlossen werden. Da der Bebauungsplan sich aus dem FNP-Entwurf entwickelt - siehe § 8 Abs. 3 BauGB - steht einer vorzeitigen Rechtskraft des Bebauungsplanes (vor Beschluß des FNP) nichts entgegen.

1.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Baugebiet sind bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Durch die Aufgabe früherer Quellfassungen entfällt ein Teil der Leitungen. Die weiterhin benötigten Ver- und Entsorgungs-

leitungen werden in den öffentlichen Straßenbereich umgelegt.

2. Bebauung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Baugebietes wird gemäß dem FNP-Entwurf als Gewerbegebiet gem. § 8 NVO festgesetzt. Dieses Gebiet soll der Eigenentwicklung des ortsansässigen Handwerks- und sonstigen Betrieben dienen. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO ist nicht zulässig.

Im Westteil des Plangebietes wird als Übergang zum bestehenden Dorfgebiet ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse

Für das Misch- und das Gewerbegebiet wird eine GRZ/GFZ von 0,5/1,0 festgesetzt. Die Höchstgrenze der Geschossigkeit ist auf II festgesetzt.

2.3 Gebäudehöhe/Wandhöhe

Die Gebäudehöhen/Wandhöhen werden für das Misch- und Gewerbegebiet wie folgt beschränkt:

max. Gebäudehöhe geneigten Dächern	12,0 m
max. Gebäudehöhe bei Flachdach	7,5 m
max. Wandhöhe	7,5 m

2.4 Bauweise

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt.

Um allen betrieblichen Erfordernissen im Gewerbegebiet zu genügen, wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Längenbegrenzung ergibt sich aus dem Verlauf der Baugrenzen.

3. Grünordnung

3.1 Ökologische Bestandsaufnahme und Wertung

Das Plangebiet wird im Süden durch eine Böschung begrenzt, die nur teilweise bepflanzt ist. Im übrigen Bereich sind einige Streuobstbäume vorhanden, die vom Wuchs, der Stammholzgesundheit

und der Ertragsfähigkeit unterschiedlich, überwiegend jedoch eher als mittelmäßig zu beurteilen sind.

3.2 Maßnahmen

Die vorhandene Böschung im Süden des Baugebietes soll die Funktion einer gliedernden Zäsur im Hangverlauf unterhalb des Dorfes mehr als bisher übernehmen. Es wird daher die Ergänzung der Strauch- und Buschpflanzung angeordnet.

Da in einer Nutzung der Bebauungsfläche als Gewerbegebiet der Erhalt von Einzelbäumen kaum erreicht werden kann, wird durch planungsrechtliche Festsetzungen von Pflanzgeboten für den ökologischen Ausgleich gesorgt.

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 Fußläufiger Verkehr

Der bestehende innerörtliche Gehweg wird entlang der Welschinger Straße (L 190) weitergeführt. Parallel zum Fußweg ist die Anlegung eines Radweges vorgesehen. Desweiteren soll entlang der Erschließungsstraße ein einseitiger Gehweg angelegt werden.

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 im Bereich des Gewerbegebietes bis zu einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes reduziert sich diese Tiefe auf 15 m.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Die Kapazität und Druckverhältnisse sind ausreichend.

Das Gebiet wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und über die Gemeindekläranlage entsorgt.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg. Die zur Verfügung stehende Kapazität ist ausreichend .

7. Umlegung

Da der überwiegende Teil des Baugebietes sich im Gemeindebesitz befindet, ist eine Umlegung nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Daten

- Gesamtfläche	7072 qm
- Mischgebiet	2170 qm
- Gewerbegebiet	3308 qm
- Verkehrsfläche	1179 qm
- verkehrsbegleitendes Grün	415 qm

9. Kosten

- Kanalisation	130.000.- DM
- Wasserleitung	72.000.- DM
- Straßen und Wege	155.000.- DM
- Straßenbeleuchtung	35.000.- DM
- Begrünung/Bepflanzung	5.000.- DM

Hilzingen, den 16.02.1993

Der Bürgermeister :

Der Planer :



DIPL.-ING.(FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BDB
HINTER - HOFEN - STRASSE 4B
7709 H I L Z I N G E N 1
TEL.(07731) 66253/ FAX 63858