

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"TWIELFELD – 5. ÄNDERUNG"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG
2. GELTUNGSBEREICH
3. ZIELE UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG
4. BEBAUUNG
5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
6. GRÜNORDNUNG
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
8. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Twiefeld", Gemarkung Hilzingen, rechtsverbindlich seit 28.11.2002 weist für die Fläche des Änderungsgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,1 ein sehr geringes Maß der baulichen Nutzung aus. In einem „Baufenster“ mit einer Fläche von 1.230 m² ist, bezogen auf die Grundstückgröße von 6.133 m², demnach eine überbaubare Fläche von 613 m² zulässig. Entsprechend dem damaligen Wunsch des Grundstückseigentümers ist eine private Grünfläche mit 2.546 m² ausgewiesen.

Mit der Einführung der Bodenschutzklausel in das BauGB, dem Erlass von Bodenschutzgesetzen durch Bund und Land sowie der Aufnahme von Flächensparzielen in die Landesentwicklungsprogramme ist der Planungsträger angehalten vorhandenes Potential zur Nachverdichtung zu nutzen.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Das Änderungsgebiet bezieht sich auf die Gesamtfläche des Grundstücks Flst. Nr. 8412 mit einer Fläche von 0,6133 ha.

3. Ziele und Zweck der Planänderung

Ohne zusätzlichen öffentlichen Erschließungsaufwand soll im Änderungsgebiet die Errichtung von zusätzlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten mit höchstens 2 Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Zufahrt erfolgt über einen privaten Wohnweg mit Anschluss an die Straße "Twiefeld" und einem Wendepplatz im Zentrum der möglichen Bebauung.

Die Art und Form der Bebauung und die Höhenentwicklung wird der Umgebung angepasst wobei die Gebäudelänge begrenzt wird. Die auszuweisenden privaten Grünflächen sollen der bisher schon festgesetzten Größenordnung entsprechen.

4. Bebauung**4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bisherigen Festsetzung wird das Änderungsgebiet weiterhin als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die Nutzungen nach § 6 BauNVO, Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden nicht unerhebliche zusätzliche Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete mit sich bringen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an das östlich angrenzende Mischgebiet mit 0,35 festgelegt. Dabei sind die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche als Grundstücksfläche anrechenbar.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Stattdessen erfolgt die Anordnung maximaler Gebäudehöhen (Wandhöhe HW und Firsthöhe HF).

4.3 Bauweise, städtebauliche Gestaltung

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass die Gebäudelänge maximal 18 m betragen darf. Damit soll verhindert werden, dass untypische Gebäudezeilen entstehen und erreicht werden, dass sich die Baubauung in den aufgelockerten Bestand des Ortsteiles Twielfeld einfügt.

Die neuen Gebäude sollen sich um einen Erschließungshof gruppieren und können sowohl als Einzel- und Doppelhäuser, wie auch als Wohngebäude mit jeweils geringer Zahl von Wohneinheiten entstehen. Der Erschließungshof sollte als Kommunikationszentrum für die Gebäudegruppe angelegt und genutzt werden.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Fahrverkehr

Im Bereich der bisher schon vorhandenen Zufahrt zum betroffenen Grundstück des Änderungsgebietes erfolgt der Anschluss an die Straße "Twielfeld". Darüber hinaus sind keine weiteren Zufahrten auf öffentliche Straßen vorgesehen. Der Innenbereich des Plangebiets soll nur beschränkt für die Bewohner und den Rettungsdienst auf Privatwegen befahrbar sein.

5.2 Innerer Wohnweg

Als beschränkte Zufahrt und als Zugang zu den Einzelgebäuden ist ein privater Wohnweg im Miteigentum der Anlieger vorgesehen. Er ist so anzulegen, dass er von Rettungsdiensten (Krankentransport und Feuerwehr) befahren werden kann. Zur Müllentsorgung ist ein Abstellplatz für Mülleimer an der Straße "Twielfeld" anzulegen.

5.3 Ruhender Verkehr, Garagen, Stellplätze

Für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der Textlichen Festsetzungen Stellplätze und Garagen auszuweisen. Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird die Anlage einer Tiefgarage empfohlen. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster) und auf ausgewiesenen Garagenstandorten zulässig.

Aufgrund dessen, dass im Änderungsgebiet keine öffentliche Straße mit Parkmöglichkeiten für Besucher und Anlieferung zur Verfügung steht, muss der gesamte Stellplatz- und Parkplatzbedarf auf den privaten Anlagen untergebracht werden. Die Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken nach § 37 Abs. 1 LBO wird daher auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erweitert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Erdgas und Telekommunikation) ist gesichert und erfolgt durch die Gemeinde Hilzingen und durch regionale Versorgungsträger. Die Fahrzeuge der Hausmüll- und Wertstoffentsorgung befahren die anschließende Straße "Twiefeld". Die Sammelgefäße sind dort am Abfuhrtag aufzustellen.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert und bedarf keines Umweltberichts. In einem Grünordnungsplan als Anlage zum Bebauungsplan werden die durch die Änderung veranlassten ökologischen Auswirkungen dargestellt und die zum Teilausgleich möglichen Maßnahmen im Plangebiet bestimmt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche (dort ohne weitere Festsetzungen) wird in ihrer Größenordnung in die Planänderung übernommen, jedoch mit Pflanz- und Pflegegeboten ausgestattet. Entsprechend der ökologischen Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wird dieser mit Erhaltungsgeboten belegt.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, zur Einordnung in das gewachsene Bild des Ortes Twiefeld und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften "Twiefeld - 5. Änderung".

Die Gestaltungsanforderungen werden in einem vertretbaren Rahmen gehalten. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den bisher geltenden Festsetzungen im Gesamtgebiet "Twiefeld".

8. Städtebauliche Daten

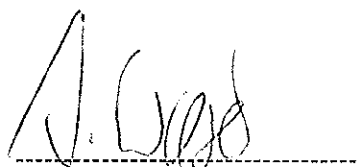
Fläche des Plangebiets		0,6133 ha	100,0 %
davon	Private Straßenerschließung	0,0681 ha	11,1 %
	Grünflächen	0,2546 ha	41,5 %
	Netto-Bauland	0,2906 ha	47,4 %

Hilzingen, den 30.06.2009

Bürgermeister :

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal strokes and a small loop at the end, positioned above a dashed horizontal line.

Stadtplaner :

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a final vertical stroke, positioned above a dashed horizontal line.

