

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Twiefeld“, 3. Änderung, - 4. Fassung - Gemarkung Hilzingen

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Twiefeld“, Gemarkung Hilzingen, weist bisher für die Fläche des Änderungsgebietes als Art der baulichen Nutzung ein

- Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO, ein
- Sondergebiet Sport sowie eine
- Fläche für Freisport-Anlagen

aus. Der größte Teil der Fläche des Änderungsgebietes ist im Besitz eines Eigentümers. Seine gewerbliche Tätigkeit deckt sich nicht mehr mit der des Voreigentümers, auf dessen Ansprüche der ursprüngliche Bebauungsplan ausgerichtet war.

Um einer Fehlentwicklung gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde entgegenzuwirken, hat sich die Gemeinde Hilzingen entschlossen, das Änderungsgebiet neu zu überplanen.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Das Änderungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch den nördlichen Rand der auf dem Grst.-Nr. 8415 geplanten Spielstraße,
- im Westen durch den Ostrand des Straßengrundstückes Nr. 9489,
- im Süden durch den Nordrand des Bundesstraßen-Grundstückes Nr. 94/1,
- im Osten durch die westliche Grenze Freisportflächen und durch die östliche Kante der neuen Orts-Einfahrtsstraße einschließlich der Gehwege bzw. durch die bisherige Trennlinie zwischen GE_e und SO. Es gilt dazu die Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Ziele und Zweck der Planänderung

Nachdem die Teilgebiets-Nutzung als Gewerbegebiet aufgegeben wurde und statt dessen zukünftig eine Wohnnutzung überwiegen wird, wurde die Verkehrserschließung neu überdacht.

Anstelle der bisher vorhandenen Einfahrt in das Zentrum des Ortsteiles, sollen die Bewohner des Teilortes Twiefeld zukünftig die Änderungsfläche südlich und östlich umfahren. Die neue Straßenführung tangiert und beeinträchtigt nicht mehr die alte Wohnbebauung des Ortsteiles und lässt eine attraktive Ortseingangssituation erwarten. Der Linienbus der SBG fährt nach der neuen Planung nun in den Ort hinein und ist für die Bewohner besser zu erreichen. Die Wendestelle des Linienbusses ergibt gleichzeitig eine Dorfplatzsituation im Zusammenhang mit den Parkplätzen und dem Haupteingang zur bestehenden Tennishalle.

Nördlich und westlich dieser Zufahrtsstraße wird ein verdichtetes Wohngebiet ausgewiesen. Einzelhäuser sind nicht zulässig. Die Hausgruppen sollen als Reihenhäuser errichtet werden.

Um zu verhindern, dass entgegen der Planungsabsicht der Gemeinde anstelle von Reihenhäusern Wohnanlagen oder Mehrfamilienhäuser entstehen, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück festgesetzt. Dies dient auch dazu, die zu erwartende Anzahl von Kraftfahrzeugen auf ein angemessenes Verhältnis zu der begrenzten Größe der Freiflächen im Plangebiet abzustimmen.

Der Bereich der bisherigen Buswendeschleife an der Kreuzung zur B 314 wird als kleines Mischgebiet ausgewiesen. Dem Erwerber soll die Möglichkeit gegeben werden, hier Gebäude für Dienstleistungen zu errichten.

4. Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE als Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der im Osten liegende Streifen des bisherigen Gewerbegebietes wird dem Sondergebiet Sport zugeschlagen.

Im Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) werden die Nutzungen nach Nummer 7 - Tankstellen und Nummer 8 - Vergnügungsstätten - ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden nicht unerhebliche zusätzliche Belastungen (Verkehr, Lärm) für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) mit sich bringen und sind somit nicht erwünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen sind mit 0,4 angesetzt. Geschossflächenzahlen werden nicht festgesetzt. Statt dessen erfolgt die Anordnung maximaler Gebäudehöhen (HW, HF).

4.3 Bauweise, städtebauliche Gestaltung

Die Bauformen der vorgesehenen Wohnbebauung sind auf die Wohnbauflächen im Zentrum des Gesamt-Bebauungsplanes „Twiefeld“ abgestimmt. Es sind nur Reihenhausgruppen zugelassen.

Im Bereich des Mischgebietes gilt die offene Bauweise.

Weitere Aussagen zur Gestaltung machen die Bebauungsvorschriften.

5. Verkehr

5.1 Fahrverkehr

Die neue Ortseinfahrt zum Teilort Twiefeld trennt das Wohngebiet vom Mischgebiet, den Freisportflächen und dem Sondergebiet Sport. Sie wird im Bereich gegenüber der Einfahrt zum Forsterbahnried an die Gemeindeverbindungsstraße Hilzingen-Twiefeld angebunden.

Die bisherige Wendeschleife für den Linienbus im Südwesten wird an den Nordostrand des Änderungsgebietes verlegt.

5.2. Spielstraße

Die derzeitige Einfahrtsstraße in den Ortsteil (Grst.-Nr. 8415-Teil) wird als verkehrsberuhigte Spielstraße zurückgebaut.

5.3 Wohnweg

Zur Verkehrserschließung der südlichen Reihenhauszeilen sind private, nicht durchgehend befahrbare, nur den angrenzenden Bewohnern dienende Wohnwege vorgesehen. Öffentlicher Verkehr findet hier nicht statt. Durch das Zwischenschalten eines Fußweges-Stückes wird die Durchfahrt unterbunden. Die Müllabfuhr wird diese Wohnwege nicht befahren. Entsprechende Sammelstellplätze für Mülleimer sind vom Bauträger / Grundstückseigentümer einzurichten.

5.4 Fahrrad- und Fußgängerverkehr

Der Fahrradverkehr von Hilzingen nach Singen wird im Bereich des Westrandes des Planungsgebietes über einen kombinierten Rad- und Gehweg geführt und an den vorhandenen Weg entlang der Bundesstraße im Süden des Änderungsgebietes angebunden. Auf der Spielstraße und den Wohnwegen ist der Fußgänger bevorzugt. Die Haupteerschließungsstraße erhält beidseitige Gehwege. Die im Bereich der Tennishalle vorhandenen Gehwege werden angeschlossen.

5.5 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der Bebauungsvorschriften Stellplätze und Garagen auszuweisen. Die Festsetzung von Garagen wird damit begründet, dass so der monotone Charakter der Gebäudereihung aufgelöst und zu einer differenzierten dörflichen Raumbildung im Innenbereich des Plangebietes beigetragen wird. Zur Lage der Garagen und Stellplätze sind im zeichnerischen Teil bevorzugte Flächen dargestellt.

Aufgrund dessen, dass an der neuen Hauptzufahrtsstraße zum Wohngebiet Twiefeld keine Stellplätze angelegt werden und das Parken auf der Straße wegen des Straßenverlaufes nur bedingt möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken nach § 37 Abs. 1 LBO in den Bebauungsvorschriften erweitert.

6. Grünordnung / Lärmschutz

Die grundsätzlichen Aussagen im Bebauungsplan „Twiefeld“ gelten auch für das Änderungsgebiet.

An der Nordgrenze des Änderungsgebietes ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. An der Westgrenze sind die zu erhaltenden Alleebäume durch das entsprechende Planzeichen ausgewiesen.

Dem Erschließungsträger, bzw. dem Bauherrn / Bauträger wird die Einholung eines Gutachtens über die Lärmbelastigung im überplanten Gebiet sowie die Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen empfohlen.

Neben der Durchgrünung im privaten Bereich werden an der Ortseinfahrt und im Zentrum der Buswendeschleife öffentliche Grünflächen angelegt.

Der bisherige Lärmschutzwall im Süden soll nach Westen erweitert werden. Maßnahmen gegen den von der Bundesstraße B 314 ausgehenden und auf die Gebäude einwirkenden Lärm, können nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers durchgeführt werden.

7. Sonstiges

Außer den vorstehenden Ausführungen ergeben sich durch die Änderung keine weiteren wesentlichen Abweichungen vom ursprünglichen Bebauungsplan.

Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist nach wie vor gesichert.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird darauf hingewiesen, dass im Osten ein Sondergebiet „Sport“ sowie Freisportanlagen und im Westen ein Gewerbegebiet an das Plangebiet angrenzen. Im Sinn des Bestandschutzes können den Gewerbebetrieben in diesem Bereich keine Einschränkungen auferlegt werden.

Hilzingen, den 25. September 2001

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 66253 FAX: 63858



