

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hinter Erlen II"  
Ortsteil Schlatt am Randen  
der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortsteiles Schlatt am Randen. Es schließt im Westen an das Baugebiet "Hinter-Erlen (I)" an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt (jeweils einschließlich der genannten Grundstücke)

- im Süden durch das Weggrundstück Fl.Nr. 2251 und die Grundstücke Fl.Nr. 356, 357 und 358/1,
- im Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 2251, das Weggrundstück Fl.Nr. 355 und durch die Grundstücke Fl.Nr. 358/1 und 358/2,
- im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 358/2 und 334-Teil,
- im Westen durch die Grundstücke Fl.-Nr. 334-Teil, 341, 343/1, 344, 345, 352, 353 und das Weggrundstück Fl.Nr. 2251

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,05 ha.

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde stellt derzeit die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Baugebietes "Hinter Erlen II" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

1.3 Bedarf

Aus folgenden Gründen ist es erforderlich, daß die Gemeinde Hilzingen, vor Abschluß der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan aufstellt :

- Der zuletzt aufgestellte Bebauungsplan "Hinter Erlen (I)", rechtsverbindlich seit dem 17.07.1979, ist bis auf die Bebauung von zwei Baugrundstücken vollzogen.
- Es besteht von einheimischen Interessenten (junge Familien) Nachfrage nach Baugrundstücken.
- Die Grundstücke des Plangebietes sind überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Damit kann bevorzugt für ortsansässige Bürger preisgünstiges Bauland zur Verfügung gestellt, und der Abwanderung in die Randregionen der großen Kreisstadt Singen begegnet werden.

## 2. Bebauung

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart und der Festsetzung im angrenzenden Gebiet wird der größte Teil des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im südlichsten Teil des Planungsgebietes wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO angeordnet. Dieses schließt an die, einem Dorfgebiet entsprechende Altdorf-Bebauung an. Damit können für dorfgebietstypische Nutzungen und Erweiterungen Flächen bereitgestellt werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wie auch im Bereich des Dorfgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Kenngrößen festgeschrieben :

|                          |       |        |
|--------------------------|-------|--------|
| - Grundflächenzahl       | (GRZ) | 0,4    |
| - Zahl der Vollgeschosse | (Z)   | 1      |
| - Höhe baulicher Anlagen | (H)   |        |
| aufgeteilt nach Wandhöhe | (HW)  | 3,60 m |
| Firsthöhe                | (HF)  | 8,60 m |

Grundlage der Festsetzung ist die Anpassung an die im Ortsteil Schlatt am Randen vorhandene und landschaftstypische Siedlungsform.

### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Zur Erreichung eines nahtlosen und unmerklichen Überganges von der vorhandenen Bebauung in das Planungsgebiet wird die Art der Straßenführung, die mittlere Größe der Grundstücke und die hauptsächlich traufständige Ausrichtung der Gebäude fortgeführt.

Planungselement ist die Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses in der Bebauungsweise der Randbebauung.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Allgemeines

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Fortsetzung der beiden Spangen der Straße "Hinter Erlen" bis zum Anschluß an die Kreisstraße K 6141. Die Straßenführung soll durch die gewählte Art und den Verlauf verkehrsberuhigend wirken.

Der Innenbereich des Planungsgebietes wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Alle Straßen erhalten entsprechend der Funktion als Wohnstraßen nur einseitige Gehwege.

#### 3.2 Anschluß an die Kreisstraße K 6141

Die Notwendigkeit der Anschlüsse an die Kreisstraße K 6141 wurde mit dem Straßenbauamt besprochen und abgestimmt.

Sie ergibt sich aus folgenden Punkten :

- a) Die vorhandene Verbindungsstraße zum Ortskern ist im Bereich des Anschlusses der Hinter-Erlen-Straße an die Zollstraße (K 6142) verkehrstechnisch sehr problematisch.  
Durch den abknickenden Verlauf in Verbindung mit einer Straßenrandböschung ist der orteinwärts fließende Verkehr an der Kreuzung spät zu erkennen und eine erhöhte Unfallgefahr gegeben. Die Anbindung des Planungsgebietes an die Kreisstraße K 6141 schafft eine verkehrssichere zweite Straßenverbindung zur Ortschaft.
- b) Die Gemeinde Schlatt pflegt intensive kulturelle, kirchliche (Filialgemeinde), gesellschaftliche und auch geschäftliche Beziehungen zur Nachbargemeinde Büßlingen.  
Auch dies erfordert eine verkehrsgünstige Anbindung an die Kreisstraße K 6141.

Neben der auszubauenden Anbindung des bisherigen Feldweges im Süden des Plangebietes, wird im Mittelbereich - versetzt zum gegenüberliegenden Feldweg Nr. 271 - eine neue Anbindung an die Kreisstraße K 6141 hergestellt.

#### 3.3 Randbereich zur Kreisstraße K 6141

Zum befestigten Straßenrand der K 6141 ist eine nicht überbaubare Fläche von 14 m Breite (nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt) angeordnet.

Im Bereich dieser Fläche wird ein Fußweg als Verbindungsweg von der Ortschaft zum außerhalb liegenden Friedhof an

der Büßlinger Straße (K 6141) hergestellt. Fußweg und Fahrbahn der K 6141 werden durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen getrennt.

#### 4. Grünflächen

Im Norden des Plangebietes soll eine Festsetzung zur Bepflanzung mit höherwachsenden Bäumen auf den Baugrundstücken den Naturbezug schaffen und ökologische und klimatische Funktionen erfüllen.

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet eine gepflegte Streuobstwiese mit altem Baumbestand und bildet damit die gewünschte Randeingrünung der Bebauung.

Entlang der Kreisstraße K 6141 wird entsprechend der Ausführungen unter Ziff. 3.3 ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzung angeordnet.

Für alle Neuanpflanzungen sind höherwachsende Bäume (heimisches Gehölz, bevorzugt Laubbäume) zu wählen.

#### 5. Folgeeinrichtungen

Da im Bereich des Planungsgebietes kein Geschößwohnungsbau vorgesehen ist, haben die Kleinkinder auf den jeweiligen Wohngrundstücken ausreichende Spielflächen zur Verfügung. Für die größeren Kinder bietet sich der neugestaltete Spielplatz bei der Schule sowie die angrenzende freie Landschaft als Spielmöglichkeit an. Auf einen gesondert ausgewiesenen Spielplatz im Planungsgebiet wird daher verzichtet.

Weitere öffentliche Folgeeinrichtungen sind im Ortsteil oder im Kernort Hilzingen ausreichend vorhanden.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird vom Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen (EKS) mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation und den Sammler zur Kläranlage der Gemeinde Hilzingen.

## 7. Städtebauliche Daten

### 7.1 Flächen

Gesamtfläche des Planungsgebietes

- Brutto-Bauland - ca. 2,05 ha = 100 %

davon :

|                                |             |   |      |
|--------------------------------|-------------|---|------|
| - Wohngebiet (WA)              | ca. 1,33 ha | = | 65 % |
| - Dorfgebiet (MD)              | ca. 0,31 ha | = | 15 % |
| - Öffentl. Grünstreifen/Fußweg | ca. 0,11 ha | = | 5 %  |
| - Verkehrsflächen              | ca. 0,30 ha | = | 15 % |

### 7.2 Wohneinheiten und Einwohner

Im geplanten Neubaugebiet sollen 19 Einfamilienhäuser errichtet werden. Bei 1,2 WE je Gebäude und einer Belegungsdichte von 3,5 EW/WE ergibt sich rechnerisch ein zu erwartender Zugang von 80 Einwohner.

## 8. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt :

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| - Kanalisation                                           | ca. 485'000.- DM |
| - Straßen, Gehwege, verkehrsbe-<br>gleitende Grünanlagen | ca. 590'000.- DM |
| - Trinkwasserversorgung                                  | ca. 115'000.- DM |
| - Straßenbeleuchtung                                     | ca. 80'000.- DM  |
| - Nebenkosten, Vermessungskosten                         | ca. 60'000.- DM  |

Hilzingen, den 17.12.1991

Der Bürgermeister :



Moser

Der Planer :

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