

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„OB DEM DORF II“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Riedheim

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN
10. KOSTEN

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich

Das Plangebiet am Nordrand des Teilortes Riedheim Gemeinde Hilzingen liegt oberhalb des Baugebiets „Ob dem Dorf“.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,0344 ha

Anlass der Planaufstellung

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Plangebiet „Ob dem Dorf“ (2006) ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Die Gemeinde Hilzingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Hilzingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Rahmenbedingungen

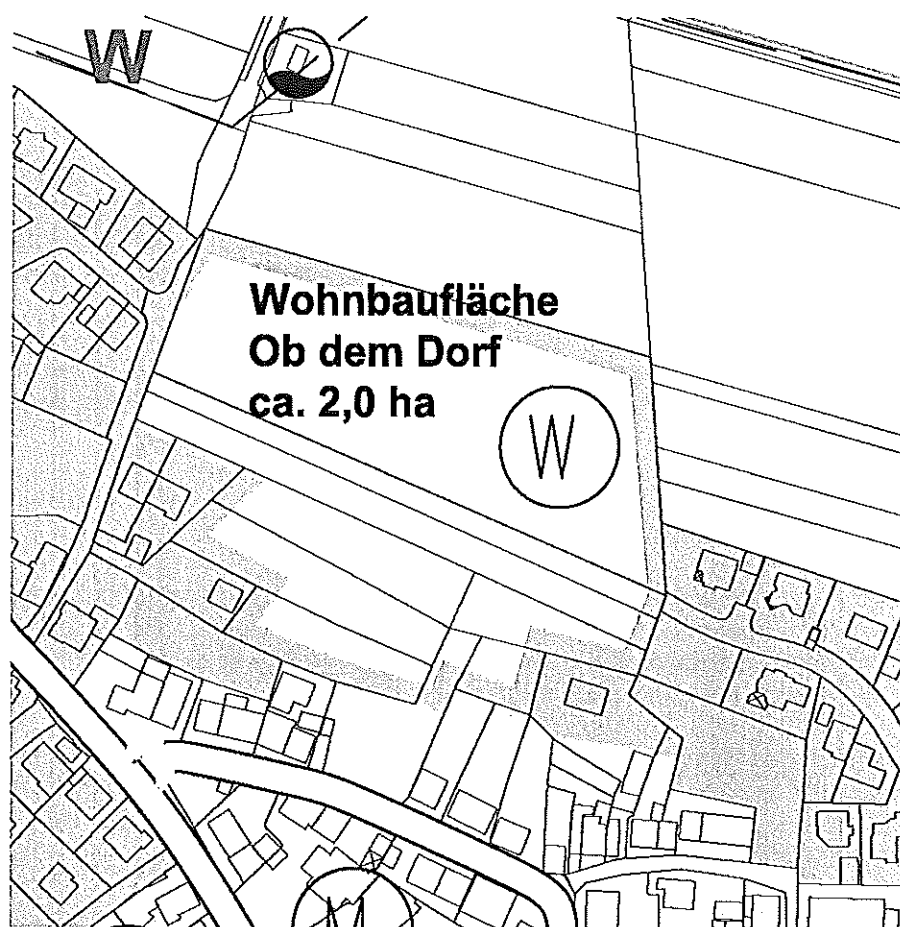
Der Gemeinderat hat zuvor über die möglichen Alternativstandorte zur baulichen Erweiterung des Ortes anhand der vorgenannten Belange und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes beraten. Die Fläche des Plangebiets bildet die Abrundung des Ortsteils nach Norden, trotzdem wird die Erschließung möglicher weiteren Entwicklungsflächen östlich des Plangebiets berücksichtigt.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus.

Es rundet die bauliche Entwicklung des Ortes im Norden ab. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde. Die nach dem Bebauungsplan gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Hangbebauung. Ein gestalterischer Schwerpunkt liegt auf der Anbindung an die Struktur der bestehenden Bebauung im Westen und Osten des Plangebiets. Die geplante Bebauung soll sich an die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur anpassen.

Die in den 1990er und 2000er Jahren entstandenen Wohnbaugebiete sind in der Anlage als Einfamilienhausgebiete mit offener und aufgelockerter Bauweise und individueller Gestaltung der Häuser angelegt. Andererseits ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend dem Ortsbild einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelwohnhäusern. Sofern die Grundstücksgröße es zulässt, ist auch der Bau von Reihenhäusern denkbar.

Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Ausgleichsfläche des Plangebiets „Ob dem Dorf“, so dass hier auf eine Randeingrünung verzichtet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Ostseite des Plangebietes nicht auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Deshalb soll hier auf eine Randeingrünung verzichtet werden.

Entlang der inneren Erschließungsstraße sorgen Baumreihen für behagliche öffentliche Aufenthaltsbereiche. Die Eigenart des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren wird die Straßenbreite möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Erschließung und Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

Hochwasserschutz

Bei ungünstigen Witterungsbedingungen (Starkregenereignisse, Tauwetter und Bodenfrost) besteht die Gefahr, dass es im Baugebiet zu Überflutungen kommt. Am südlichen Rand des Grundstücks Flst.Nr. 2317/2 wird eine Mulden-Rigole zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers eingebaut.

3. BEBAUUNG

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Osten wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

4. VERKEHR

Innere Verkehrsführung

Das Plangebiet wird zur Verkehrserschließung im Osten an die Straße „Im Herrengarten“ angeschlossen. Im Westen wird die Erschließungsstraße an die „Härdlestraße“ und in Weiterführung an die Straße „Ob dem Dorf“ im Plangebiet „Leimgrube“ angeschlossen. Die Straße wird als Verbindungsspanne ausreichend dimensioniert und als Sammelstraße mit 5,50 m Breite, einseitigem Gehweg und einseitigem Parkstreifen geplant. Durch die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzinseln soll der Straßenraum optisch eingeengt, dies soll auch zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten beitragen.

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies zulässt, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über den Fußweg im Plangebiet „Ob dem Dorf“. Der nach Norden führenden Feldweg (Wirtschaftswege) wird an das Straßennetz angebunden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 30 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreini-

gungsgeräten sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle „Riedheim – Bergstraße“ der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Die Busse verkehren in Richtung Singen im Zeitraum von 5:13 bis 20:59 Uhr in Taktzeiten von 3 bis 90 Minuten (im Mittel alle 40 Minuten) von Singen in Richtung Tengen in der Zeit von 6:26 bis 22:29 Uhr in Taktzeiten von 14 bis 90 Minuten (im Mittel alle 50 Minuten).

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem geringen Verkehrstakt, werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nur im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

Im Straßenbereich ist wegen der Ausbaubreite, der Verbindungsfunktion und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Zur Reduktion der Versiegelung, zur Ordnung des Straßenraums und zur Gestaltung des Ortsbilds wird für die nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baugrundstücke festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, direkt an die Straßenbegrenzungslinie angrenzend, und Garagen mit 5,50 m Abstand zur Straße errichtet werden müssen. Garagen sollten möglichst erdüberdeckt auf Niveau der Straße errichtet werden. Hierzu wird die maximale zulässige Höhenlage des Garagenbodens bezogen auf NN festgesetzt. Abweichungen nach unten werden ausnahmsweise zugelassen.

Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken sollte sich an den möglichen Zufahrten und den geplanten Stellplätzen orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen. Die öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße werden nach Entscheidung des Bauherrn für die Lage der Grundstückszufahrt und Abschluss der Erschließungsmaßnahmen markiert. Die Lage der Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m kann jeweils nur im Bereich eines Stellplatzes vorgesehen werden und muss auf die geplanten Parktaschen abgestimmt werden.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.

- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt teilweise über das bestehende Öko-Konto der Gemeinde Hilzingen. In den textlichen Festsetzungen werden die dafür verwendeten Maßnahmen dargestellt und der Wert der Maßnahme beziffert.

Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die Abwässer werden über den Sammler in Richtung Hilzingen der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen. Deren Überlauf kann direkt an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

Strom, Gas, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfelden, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten. Das Gas- und Elektrizitätswerk Singen wird im Plangebiet Leitungen zur Erdgasversorgung verlegen.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom Zweckverband bzw. öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

Spielplatzbedarf

Im Plangebiet „Ob dem Dorf I“ wurde bereits ein Spielplatz in etwa 50 m Entfernung errichtet. Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die

Seite 8/11

freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet „Ob dem Dorf II“ wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere Folgeeinrichtungen

Kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Riedheim vorhanden. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind ebenfalls vorhanden. Eine Grund- und Werkrealschule und eine private Realschule gibt es im Kernort der Gemeinde Hilzingen und weitere Folgeeinrichtungen in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Ob dem Dorf II“.

Orts- und Landschaftsbild

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes			
Brutto-Bauland		1,0344 ha	100,00 %
davon	Netto-Bauland (WA 1 und WA 2)	0,8116 ha	78,46%
	Straßen	0,1271 ha	12,28 %
	Gehwege	0,0314 ha	3,03 %
	Feldweg	0,0034 ha	0,33 %
	Parkplätze	0,0121 ha	1,17 %
	Strassenbegleitende Grünflächen	0,0131 ha	1,26 %
	Grünflächen öffentlich	0,0299 ha	2,89 %
	Grünflächen privat	0,0060 ha	0,58 %

Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	14	1,33	19	3,0	57
Summen :			19	3,0	57

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 57 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,0436 ha sind dies 55 Einwohner je Hektar.

10. Kosten

Kosten öffentliche Erschließung


▪ Kanalisation	ca.	190'200 Euro
▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen	ca.	170'300 Euro
▪ Wasserleitungsbau	ca.	31'300, Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca.	24'900 Euro
▪ Bepflanzungen	ca.	2'800 Euro
▪ Ausgleichsmaßnahmen	ca.	38'200 Euro

Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca.	6'800 Euro
▪ Tiefbauplanung	ca.	37'000 Euro
▪ Grünordnungsplanung	ca.	5'600 Euro

Hilzingen, 02.07.2013

Bürgermeister :



Planer :

