

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„LEIMGRUBE“

Gemarkung Riedheim
Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Riedheim der Gemeinde Hilzingen. Es schließt an den bebauten nordwestlichen Rand des Ortsteiles Riedheim an.

Es umfasst die Grundstücke Nr.

| | | |
|--------|---------------------|----------------------|
| 2257 | mit | 6.066 qm Fläche |
| 2258 | mit | 450 qm Fläche |
| 2259/1 | mit | 112 qm Fläche |
| 749 | mit | 3.762 qm Fläche |
| 751 | Anteil mit ca. | 2.467 qm Fläche |
| 752 | mit | 2.588 qm Fläche |
| 2261 | Weg, Anteil mit ca. | 679 qm Fläche |
| 2265 | Weg, Anteil mit ca. | <u>392 qm Fläche</u> |

Die Größe des Plangebietes beträgt 16.516 qm Fläche

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilzingen befindet sich in der Aufstellung. In der derzeitigen Entwurfsfassung ist das Plangebiet noch nicht ausgewiesen. Es bildet jedoch die natürliche Verlängerung eines zukünftigen Plangebietes „Ob dem Dorf“ nach Westen bis zum derzeitigen Ortsrand.

Die Überplanung des im Flächennutzungsplan-Fortschreibungsentwurfes ausgewiesenen Gebietes „Ob dem Dorf“ wurde vorläufig aufgegeben, weil die Erwerbsverhandlungen der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern gescheitert sind.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf wird dem Bebauungsplan angepasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8, Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

1.3 Bezug zum Landschaftsplan

Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan. Die dort für das vorläufig nicht zu realisierende Baugebiet „Ob dem Dorf“ gemachten Aussagen, sind auch auf das Plangebiet „Leimgrube“ anwendbar.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an der landschaftsökologisch vorgegebenen Grenze, welche etwa entlang der 505 m-Höhenlinie verläuft. Diese Höhengrenze bildet auch den Abschluss des benachbarten Gebietes „Herrengarten“ und der nord-westlichen Ortsrandbebauung auf den Grundstücken Nr. 2262/1 und 2.

Bedingt durch die Straßenführung ergibt sich eine geringfügige Überschreitung dieser landschaftsökologischen Grenze. Für die betroffenen vier Bauplätze sind jedoch besondere Maßnahmen bezüglich der Gebäudehöhen und der Dachgestaltung angeordnet.

Die Hereinnahme der Landschaftsschutzgrenze an den Rand der künftigen Bebauung ist im Plan Nr. 03 der Materialaufbereitung zum Abwägungsgebot vorgeschlagen und dargestellt.

1.4 Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Riedheim macht es notwendig, vor Abschluss des Fortschreibungsverfahrens für den Flächennutzungsplan diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In dem zuletzt von der Gemeinde Hilzingen zuvor erworbenen und dann erschlossenen Neubaugebiet „Im Herrengarten“ stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Geringfügig noch vorhandene Baulücken in älteren Baugebieten und im Bereich des bebauten Ortsteiles sind in privatem Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten.

Das Baugebiet dient der Abdeckung der örtlichen Nachfrage auf der Basis der jetzt schon vorliegenden Anfragen Bauwilliger aus der Gemeinde.

Auf der Grundlage des Abwägungsgebotes nach § 1, Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde Hilzingen 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 (dringender Wohnbedarf) ermittelt und gewichtet sowie diesen Bebauungsplan aufgestellt.

1.5 Bodenordnung

Die benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde (bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist durch Vorverträge gesichert). Die Gemeinde vergibt die Bauplätze erschlossen; bevorzugt an einheimische Bewerber.

2. Städtebau

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Priorität in der städtebaulichen Gestaltung hat die Vernetzung des Siedlungsgefüges mit der freien Landschaft, zumal eine weitere Ausdehnung des Ortes nach Norden derzeit ausgeschlossen werden muss. Die exponierte Lage des Plangebietes verlangt die Unterordnung der Bebauung gegenüber dem Landschaftsbild.

Die Gebäudesilhouette wird flach gehalten und räumlich mit den Landschaftselementen verflochten. Dazu gehört die traufseitige Ausrichtung längs zum Hang, die Anlage kleinstrukturierter Strauch- und Gebüschpflanzungen, die allgemeine Begrenzung der Höhenentwicklung und die zurückhaltende Dachgestaltung. Große Dachauf- oder Wiederkehrbauten würden in dieser exponierten Lage störend wirken. Es werden daher in den Bebauungsvorschriften entsprechende einschränkende Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Eine besondere Höhenbegrenzung wird aus den vorgenannten Gründen für die vier nördlichsten, höchstgelegenen Baugrundstücke getroffen. Neben der Anordnung einer flacheren Dachneigung werden dort Dachaufbauten nicht zugelassen.

Der innere Grundriss des Plangebietes berücksichtigt die Hanglage und die Anbindung an angrenzende bebaute Gebiete.

2.2 Sonstige Planungsziele

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Im südlichen Teilbereich sind auch stärker verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen (Ketten- oder Reihenhäuser) möglich.

Um zu verhindern, dass sich der Charakter des bisher mit Einfamilienhäusern bebauten Ortsrandes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück begrenzt.

Alle Überlegungen zur Verdichtung haben den Wohnwert der (Garten-) Freiflächen und die damit mögliche und gewünschte Durchgrünung des Baugebietes in exponierter Lage berücksichtigt. Flachdächer von Garagen tragen ebenfalls wesentlich dazu bei, wenn sie begrünt sind. Die entsprechende Empfehlung ist deshalb in den Bebauungsvorschriften getroffen.

Die Hauptgebäude sind so ausgerichtet, dass eine Dachfläche nach Süden zeigt („sonnenorientierter Städtebau“). Damit ist die Nutzung von Solarenergie möglich und wird den Bauherren empfohlen.

3. Bebauung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart und der Festsetzungen in angrenzenden Gebieten und auf der Grundlage des Bedarfs, wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aus Gründen des Städtebaues, der exponierten Lage und der erschwerten Zufahrt durch Steilstrecken werden ansonsten zulässige Nutzungen nach § 4, Abs. 2, Ziff. 2 und 3 BauNVO nicht vollumfänglich zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage der Festsetzung ist die landschaftstypische Siedlungsform unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe)
- Die Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften und im Rechtsplan festgesetzt.

4. Verkehr

4.1. Allgemeines

Das Straßennetz wird bestimmt durch die Ost-West-Durchquerung, die den Anschluss an die Hofwieser Straße und das spätere Baugebiet „Ob dem Dorf“ und damit auch an das bestehende Baugebiet „Herrengarten“ herstellt. Der Verlauf orientiert sich an den Gelände-Höhenlinien. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch eine Stichstraße angebunden.

Um Abgrabungen und Aufschüttungen für den Straßenbau in Grenzen zu halten, sind geringstmögliche Straßenbreiten vorgesehen. Ferner ergeben sich im Bereich der Anschlüsse an die bestehenden Ortsstraßen beträchtliche Steilstrecken.

Die Verkehrsbelastung der Straßen im Plangebiet soll aus diesen Gründen niedrig gehalten werden. Gewerbliche und geschäftliche Nutzungen werden deshalb nur in untergeordneter Form zugelassen. Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf dem Baugrundstück.

4.2 Straßentyp

Die Ost-West-Durchquerung ist als Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg und einer geringen Anzahl von öffentlichen Pkw-Stellplätzen in Parallel-Anordnung konzipiert.

Die Stichstraße soll als Spielstraße (verkehrsberuhigter Bereich mit Markierung durch Zeichen 325 und 326 StVO) ausgebaut werden und bedarf einer sorgfältigen Detailausbildung bezüglich der Straßenoberflächengestaltung. Der Wendekreis ist für Müllfahrzeuge ausgelegt. In der Mitte ist Platz für einen dominierenden Laubbaum verbunden mit Sitzgelegenheiten.

4.3 Stellplätze

Aufgrund der Hanglage ist eine Anordnung von öffentlichen Stellplätzen entlang der Haupteinfahrstraße nur bedingt möglich. Das Parken auf den öffentlichen Straßen ist durch Steilstrecken und geringe Straßenbreiten erschwert. Um die zu erwartenden Fahrzeuge ohne Beeinträchtigung des Verkehrsflusses aufnehmen zu können, wird die Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken nach § 37, Abs. 1 LBO in den Bebauungsvorschriften erweitert.

5. Grünordnung

5.1 Vorgaben

Die Grünordnungsplanung beruht auf der Materialaufbereitung zum Abwägungsgebot nach § 8 a, Abs 1, S. 1 BNatSchG mit folgenden Teilen:

- Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft
- Feststellung der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich
- Feststellung der verbleibenden Beeinträchtigungen

5.2 Maßnahmen

Die aus der Abwägung resultierenden Ergebnisse sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie mit weiteren Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Plangebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert. Das Plangebiet wird an die Hochdruckzone angeschlossen. Regenwasser-nutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hilzingen ist an die Verbandskläranlage Ramsen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anbindung an die bestehende Mischwasser-Kanalisation des Ortsteiles Riedheim. Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers im Mischwasser möglichst gering zu halten, sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

Die Anordnung privater Flächen-Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Versickerungsteiche, Rigolen) ist durch die Hanglage nur sehr bedingt möglich. Dennoch wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Maßnahmen zur Rückhaltung, Nutzung und Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken durchzuführen.

6.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll wird durch den Müllabfuhr-Zweckverband abgefahren. Der Wenderadius des Müllfahrzeuges ist bei der vorgesehenen Stichstraße berücksichtigt.

7. Folgeeinrichtung

7.1 Spielplätze

Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die Spielstraße, die Spielplätze der angrenzenden Gebiete und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen.

7.2 Weitere Folgeeinrichtungen

Weitere Folgeeinrichtungen wie Kindergartenplätze, Grundschule, kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Riedheim vorhanden. Die Hauptschule, Ladengeschäfte und lokale Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentren stehen im Kernort Hilzingen zur Verfügung.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Gesamtfläche

| | | |
|--|-----------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 16.516 qm | (122 %) |
| davon: - Brutto-Bauland | 13.560 qm | (82 %) |
| - Ausgleichsflächen M 1 und Fläche des öffentl. Pflanzgebietes PfG 2 | 2.956 qm | (22 %) |

8.2 Baulandfläche

| | | |
|---|-----------|---------|
| Brutto-Bauland | 13.560 qm | (100 %) |
| davon: - Allg. Wohngebiet | 10.435 qm | (77 %) |
| - Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Anlagen, Grünflächen | 3.125 qm | (23 %) |

8.3 Siedlungsdichte

| Nutzungsart | Anzahl | WE je Einheit | WE | Bewohner je WE | Bewohner je WE |
|-------------|--------|---------------|----|----------------|----------------|
|-------------|--------|---------------|----|----------------|----------------|

a) größte Dichte

| | | | | | |
|-------------------|----|-----|----|-----|-----------|
| Einfamilienhäuser | 11 | 1,4 | 15 | 3,1 | 47 |
| Hausteile | 12 | 1,1 | 13 | 2,9 | <u>38</u> |
| | | | | | 85 |

oder

b) geringste Dichte

| | | | | | |
|-------------------|----|-----|----|-----|----|
| Einfamilienhäuser | 17 | 1,4 | 24 | 3,1 | 74 |
|-------------------|----|-----|----|-----|----|

Als mittleren zu erwartenden Zugang ergeben sich ungefähr 80 Einwohner. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,356 ha sind dies 59 Einwohnern/ha.

9. Kosten

9.1 Kosten der öffentlichen Erschließung

| | | |
|---|-----|---------------|
| - Kanalisation | ca. | 455.000,00 DM |
| - Straßen, Wege, verkehrsbegleitende Grünanlagen | ca. | 524.000,00 DM |
| - Wasserversorgung | ca. | 192.000,00 DM |
| - Straßenbeleuchtung | ca. | 89.000,00 DM |

9.2 Planungskosten

| | | |
|--|-----|--------------|
| - Topographische und grünordnerische Bestandsaufnahmen und Katasterplan | ca. | 3.500,00 DM |
| - Bebauungsplan und landschaftspflegerische Materialaufbereitung | ca. | 14.000,00 DM |
| - Neuvermessungskosten | ca. | 6.500,00 DM |
| - Planungsnebenkosten | ca. | 1.500,00 DM |

Hilzingen, den 05.05.98

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL. 0 77 31/6 62 53 FAX 6 38 58

