

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„ZEHNTGARTEN“

Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Duchtlingen. Es schließt im Nordwesten an die bestehende Bebauung des Teilortes an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird gebildet aus den Grundstücken:

- im Norden Grundstücke Flst.Nr. 13605, (Weggrundstück)
- von Westen nach Osten
Flst.Nr. 13599/1
Flst.Nr. 13604/Teil (verlängerte Straße „Im Zehntgarten“)
Flst.Nr. 10606, 10606/1, 10607/1, 10608/1, 10610/1
Flst.Nr. 13658/Teil (Hegaustraße)
Flst.Nr. 10001/2 (Teil)

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,5655 ha.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Das zuletzt von der Gemeinde erworbene, erschlossene und zur Bebauung angebotene Plangebiet „Vor dem Härdle“, (Bebauungsplan 1995) ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine starke 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.

1.3 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilzingen befindet sich im laufenden Verfahren. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist das neu zu bebauende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen:

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

1.4 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu tangieren oder zu verletzen. Es rundet die bauliche Entwicklung im Nordwesten des Ortsteiles ab. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind nicht unerheblich, da auf den Grundstücksflächen ausgedehnter Streuobstbestand vorhanden ist. Es wird auf die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplanes verwiesen.

1.5 Bezug zum Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Entwurf des Flächennutzungsplanes weist auf die Empfindlichkeit der Fläche hin. In Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes wird die Bebauung als noch landschaftsverträglich angesehen. Die zur Milderung der Beeinträchtigung vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan behandelt.

1.6 Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ortsteil 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 darauffolgend den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefaßt.

1.7 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplan gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet bildet die westliche Fortsetzung der Bebauung „Mühlberg-Reben“ und ergänzt die bestehende Bebauung an der Westseite der Hegaustraße nach Norden. Es ist davon auszugehen, daß dieses Baugebiet auf einen längeren Zeitraum hin den neuen Nordwest-Ortsrand bildet. Die Anbindung der Bebauung an die Strukturen der bestehenden Bebauung ist das wichtigste Ziel der städtebaulichen Gestaltung. Dabei soll die vorhandene dörfliche Dichte, Struktur und Kubatur Maßstab sein. Trotz der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, müssen im ländlichen Bereich die Baugrundstücke eine ausreichende Garten-nutzung ermöglichen. Dies dient nicht zuletzt auch der ordentlichen Durchgrünung. Eine relativ kleine Grundflächenzahl von 0,3, verbunden mit einer Höhenbeschränkung soll einer strukturuntypischen Verdichtung der Ortsrandlage vorbeugen und eine Verflechtung der Siedlungselemente mit der freien Landschaft begünstigen. Fläche und sehr flach geneigte Dächer sind nicht ortstypisch. Sie werden deshalb nur für Nebengebäude zugelassen und sollten begrünt werden.

2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Dazu wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Besonderer Wert wird auf die Erhaltung vorhandener Streuobstbäume und auf Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken gelegt. Hierzu werden flächenbezogene Pflanzgebote angeordnet. Zusätzlich erhalten die Erschließungsstraßen Straßenbäume in ausreichend großen Bauminseeln.

Um den Wasserabfluß zu reduzieren, werden die Straßenbreiten möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur offporige Beläge zugelassen. Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer werden in einem offenen Graben dem Lachengraben zugeführt.

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. Ein Ausgleich für die Bodenverluste erfolgt durch die Umwandlung von Ackerfläche in Grünland auf der im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsfläche westlich des Plangebiets.

2.3 Sonstige Planungsziele

Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies ermöglicht, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht und befürwortet.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Süden und Osten wird das Planungsgebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine gewisse dorftypische Mischnutzung ermöglicht werden, die auch nicht störende kleine Handwerksbetriebe, Bürotätigkeiten und Freiberufler, insbesondere Neugründungen in der Aufbauphase zuläßt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl 0,3
- Höhe der baulichen Anlagen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen/Baulinien

4. VERKEHR

4.1 Äußere Verkehrsanbindung

Die Haupteerschließung erfolgt im Osten durch die vorhandene Hegastraße und im Westen durch die Verlängerung der Straße „Im Zehntgarten“.

An der Hegastraße wird ein einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite angelegt. Ab der Einmündung des Weges Flst.Nr. 13880 in die Hegastraße ist dieser bereits vorhanden. Der einseitige Gehweg ist für das zu erwartende Fußgängeraufkommen ausreichend.

Die Straßenbreite soll 5,00 m betragen. Die verlängerte Straße „Im Zehntgarten“ wird als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut, erhält jedoch keinen Gehweg. Die entsprechende Ausgestaltung mit verkehrsberuhigenden Elementen ist jedoch nicht möglich, da die Straße auch gleichzeitig Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Nutzung der anliegenden Acker- und Wiesenflächen ist und die Nutzfahrzeuge entsprechende Bewegungsräume brauchen. Den gleichen Ausbaustandard soll auch die nördlichen Straßenspanne erhalten.

4.2. Innere Verkehrserschließung

Die in der Mitte des Plangebietes vorgesehenen Grundstücke werden durch private Stichwege an die Straße „Im Zehntgarten“ angebunden. Der Ausbau dieser Wege muß den Anforderungen an die Zufahrt und Anlieferung erfüllen und für Rettungs- und Feuerlöschfahrzeuge befahrbar sein. Die Müllfahrzeuge werden die Stichwege nicht befahren. An den Einmündungen müssen ausreichende Stellplätze für die Müllgefäße angelegt werden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Ortsteil Duchtlingen befindet sich an der Turnhalle die Haltestelle der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“. Die fußläufige Entfernung vom Plangebiet beträgt mindestens 320 m (Südostrand), höchstens 530 m (Nordwestrand). Die Linienbusse in Richtung Hilzingen verkehren tagsüber etwa stündlich, in Richtung Weiterdingen ebenso, jedoch nur mit teilweiser Fahrtmöglichkeit bis nach Engen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG und § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB („screening“) hat ergeben, daß das Städtebauprojekt entweder nicht zu den unter Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgezählten Vorhaben gehört, oder die definierten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Es besteht damit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

5.2 Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) Singen unter Ziffer 3 des Textteiles dargestellt.

5.3 Bewertung des Eingriffes

Unter Ziffer 4 des Textteiles zum Grünordnungsplan macht das ILN Singen Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Es wird eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes festgestellt, so daß gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich durchgeführt werden müssen.

5.4 Maßnahmen

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen im Rechtsplan und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes und in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Da eine Vermeidung, Minimierung und vollständige Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, werden im Grünordnungsplan Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes formuliert.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Die Kosten für den Ankauf und die Bereitstellung von Kompensationsflächen sowie für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Umlegung auf den Grundstücks-Verkaufspreis refinanziert.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer werden über einen anzulegenden Wassergraben mit entsprechender Retentionsfähigkeit dem vorhandenen Vorfluter Lachengraben zugeführt. Den Bauherren wird empfohlen auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser (Zysternen) für die Gartenbewässerung anzulegen.

6.2 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.

6.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfelden im Auftrag des Kraftwerks Laufenburg installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten. Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird von der TELEKOM Donaueschingen installiert. Das Baugebiet wird von der Firma PRIMAGAS zentral mit Flüssiggas versorgt.

6.4 Müllbeseitigung

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

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

7.1 Spielplätze

Für die Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die freie Landschaft und die verkehrsberuhigten Straßen zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortsteiles und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Aus diesen Gründen ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet nicht vorgesehen.

7.2 Öffentliche Grünflächen

Die Anlage von öffentlichen Grünflächen beschränkt sich auf die Flächen der Straßenbäume. Diese werden als Grundstücksteile ausgewiesen und mit Pflasterbundeinfassungen gesichert. Als Straßenbäume werden geeignete Laubbäume ausgewählt.

7.3 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.2 Weitere Folgeeinrichtungen

Ein eingruppiger Kindergarten, eine im Austausch mit dem Teilort Weiterdingen betriebene Grundschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Duchtlingen vorhanden. Weitere Folgeeinrichtungen wie Hauptschule, Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich in der Zentralgemeinde Hilzingen.

8. BEGÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Teilortes Duchtlingen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erläßt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Zehntgarten“.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

8.3 Verkehr

Wegen der knapp bemessenen Fahrbahnbreite und wegen fehlender Gehwege müssen Grenzbauten auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

8.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund des fehlenden direkten Anschlusses an das regionale Bahnnetz „Seehas“ wird in Duchtlingen der öffentliche Personennahverkehr von den berufstätigen Einwohnern nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner sind keine örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) vorhanden. Die Folge ist eine überdurchschnittliche Anzahl von Kraftfahrzeugen in den einzelnen Haushaltungen. Dies wird in der Festsetzung der Zahl der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken berücksichtigt. Darüber hinaus werden entlang der Erschließungsstraßen zusätzlich 12 öffentliche PKW-Parkplätze angelegt.

8.5 Ökologische Ziele

Durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz und zur Ableitung der Oberflächenwässer sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung umgesetzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbillanz

Gesamtflächen des Planungsgebietes :

▪ Brutto-Bauland ca. 1,5655 ha = 100,0 %

davon:

▪ Wohngebiet (WA) ca. 1,2790 ha = 81,7 %

▪ Verkehrsflächen und Verkehrsgrün ca. 0,2865 ha = 18,3 %

9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 25 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 3,1 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 78 Personen.

10. Kosten

10.1 Kosten öffentliche Erschließung

▪ Kanalisation	ca. 150.000,00 €
▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen	ca. 150.000,00 €
▪ Trinkwasserversorgung	ca. 35.000,00 €
▪ Straßenbeleuchtung	ca. 20.000,00 €
▪ Grünordnungs-/Ausgleichsmaßnahmen	ca. 30.000,00 €

10.2 Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca. 5.000,00 €
▪ Tiefbauplanung	ca. 70.000,00 €
▪ Grünordnungsplanung	ca. 4.500,00 €

Hilzingen, 11. März 2003

Der Bürgermeister:



Der Planer:

GEMEINDE HILZINGEN
- Ortsbauamt -



