

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Vor dem Härdle II", Duchtlingen

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Duchtlingen im Gewann "Vor dem Härdle". Das Baugebiet schließt im Südosten an den bebauten Ortsrand an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 13397/1, 13397/2, 14105, 14106, 14107, 14108, 14109, 14110, 14111, 14112 und 14113.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7150 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geschaffen werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, der ständigen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken Rechnung zu tragen und für die einheimische Bevölkerung baureife Flächen zur Verfügung zu stellen.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der sich derzeit in Aufstellung bzw. Fortschreibung befindende Flächennutzungsplan weist für das Gebiet "Vor dem Härdle II" Wohnbauflächen aus.

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

4. Bedarf

Aus folgenden Gründen ist es erforderlich, dass die Gemeinde Hilzingen - vor Abschluss des Flächennutzungsplanes - den Bebauungsplan aufstellt:

- Die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung insbesondere des örtlichen Bedarfs ist von großem öffentlichen Interesse. Nach Abwägen aller Belange erscheint das geplante Baugebiet besonders geeignet, den Bedarf an neuen Wohnungen bzw. Wohngebäuden schnellstmöglich zu decken.
- die 3 einzelnen noch vorhandenen Baulücken im Baugebiet "Mühlbergreben" sind im privaten Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten.
- Seit dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan sind nahezu gleich viele Bewerbungen ortsansässiger Bürger für Baugrundstücke bei der Gemeinde eingegangen, wie künftig Bauplätze bereitgestellt werden können.
- Das Baugebiet dient zur Abdeckung der örtlichen Nachfrage. Es entstehen Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.
- Die Grundstücke des Planungsgebietes sind im Eigentum der Gemeinde, bzw. ist deren Kauf durch Vorverträge gesichert.

5. Bebauung

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Art der Nutzung bringt für den angrenzenden Bereich keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst ein Gebietstyp dieser Art vorhanden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

a) im nördlichen Bereich des Plangebietes für 1 Doppelhausgrundstück:

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
- Zahl der Vollgeschosse	(Z)	I (+ U)
- Höhe baulichen Anlagen:		
Wandhöhe	(HW)	3,25 m
max. Firsthöhe	(HF)	8,00 m

b) im übrigen Bereich des Plangebietes:

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
- Zahl der Vollgeschosse	(Z)	I (+ U)
- Höhe baulicher Anlagen:		
Wandhöhe	(HW)	3,25 m
max. Firsthöhe	(HF)	6,25 m

Die Höhenangaben (HW) beziehen sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss.

Durch die topographische Lage des Baugebiets wird die max. Firsthöhe auf 6,25 m festgelegt. Lediglich für den Bereich des tiefer liegenden Doppelhausgrundstücks beträgt die max. Firsthöhe 8,00 m, damit dort ein Dachgeschossausbau möglich ist. Die Firsthöhenabmessungen werden deshalb so niedrig festgesetzt, dass sich die Baukörper harmonisch in die Landschaft einbinden und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Insgesamt können im Baugebiet auf 6 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, für 1 Baugrundstück ist Doppelhausbebauung zwingend vorgeschrieben. Für sämtliche Gebäude gilt 1-geschossige Bauweise. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenwerte (HW und HF) wird das Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss (+ U) gemäß § 2 Abs. 5 LBO ausnahmsweise zugelassen.

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist nicht eingeschränkt. Somit kann eine optimale Ausnutzung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte erfolgen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen grundsätzlich auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind im Bereich der Erschließungsstraße vorgesehen. Hier sollen 10 öffentliche Stellplätze errichtet werden.

Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz als Garage oder überdachter Stellplatz erforderlich. Die weiteren erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen des § 39 LBO können als offene Stellplätze angelegt werden. Für die Forderung nach 1 Garage oder überdachtem Stellplatz je WE sprechen öffentliche Belange und städtebauliche Gründe. Ein weiterer Aspekt ist die geminderte Belästigung. Von Garagen gehen in der Regel geringere Lärm- und Geruchsbelästigungen aus als von offenen Stellplätzen. Dies wirkt sich auf das Wohnen, die Ruhe und Erholung in der Umgebung positiv aus und rechtfertigt die ggfs. höheren Baukosten.

Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,50 m anzulegen. Der Stauraum ist wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erforderlich. Zudem ist somit ein ordnungsgemäßes Ein- bzw. Ausfahren in die bzw. aus den Garagen gewährleistet. Stauräume vor den Garagen sollen auch deshalb geplant werden, dass auf diesen Flächen Stellplätze über das erforderliche Maß hinaus (nicht notwendige Stellplätze) angelegt werden können. Notwendige Stellplätze sollen auf diesen Flächen nicht zulässig sein.

6. Städtebauliche Gestaltung

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich städtebauliche Festsetzungen bezüglich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauhöhen und Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung.

Die Überbauung dieses Gebietes richtet sich nach der topographischen Lage. Im Planungsgebiet ist eine max. Firsthöhe von 6,25 m und eine Dachneigung von 22 - 26° vorgeschrieben. Für das Doppelhausgrundstück im Norden ist eine max. Firsthöhe von 8,00 m bei einer Dachneigung von 22 - 36° zulässig, damit dort ein Dachgeschossausbau möglich ist. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird, bedingt durch die Topographie, in den meisten Fällen tiefer liegen als die Zufahrtsstraße. Mit dieser Maßgabe wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht.

Die vorhandene Bepflanzung im östlichen Böschungsbereich der Zufahrtsstraße bleibt von jeglichen baulichen Eingriffen verschont.

Durch das Baugebiet wird eine Abrundung der vorhandenen Bebauung erreicht.

7. Verkehr / Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch einen bereits vorhandenen, asphaltierten Landwirtschaftsweg erschlossen. Dieser Weg soll auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 m entsprechend ausgebaut werden.

Westlich der Erschließungsstraße werden 10 öffentliche Stellplätze geschaffen. Damit diese gemäß dem Planeintrag angelegt werden können, sind die Zufahrten zum überwiegenden Teil der Baugrundstücke zwingend festgesetzt. Die von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücke sind im Planteil entsprechend gekennzeichnet.

Im Süden des Plangebietes wird eine Wendeanlage erstellt. Diese ist so bemessen, dass dort auch größere Fahrzeuge (LKW, Möbelwagen, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge) ohne Probleme wenden können.

8. Landschaftsökologische Beurteilung

Zitat Landschaftsplan: "Die Beeinträchtigungsintensität der Landschaftspotentiale ist aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche unerheblich."

9. Grünordnung

Die Grünordnung ist im Gestaltungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Der Gestaltungs- und Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15° sind möglichst zu begrünen. Diese Empfehlung steht im Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung und findet ihre Begründung darin, dass diese Dächer wesentlich zur Durchgrünung des Baugebiets mit beitragen.

10. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird von der EnergieDienst GmbH mit Strom versorgt.
Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation und den Sammler der Gemeinde Hilzingen. Sämtliche häuslichen Abwässer werden der Sammelkläranlage zugeführt.

11. Planungsstatistik / Flächenbilanz

- Fläche des Plangebietes insgesamt	0,7150 ha = 100,00 %
davon:	
- Fläche des allgemeinen Wohngebietes	0,5050 ha = 70,6 %
- Verkehrsgrün	0,0500 ha = 7,0 %
- Verkehrsflächen, öffentl. Parkplätze	0,1600 ha = 22,4 %

12. Wohneinheiten und Einwohner

Nutzungsart	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	6	1,5	9	3,0	27
Doppelhäuser	2	1,0	2	3,0	6
zu erwartender Zugang an Einwohnern:					33

13. Kosten

Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau, Verkehrsgrün	230.000,00 DM
- Kanalisation	200.000,00 DM
- Wasserversorgung	130.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	45.000,00 DM
- Nebenkosten, Vermessungskosten	15.000,00 DM

Hilzingen, den 25. September 2001

Bürgermeisteramt Hilzingen

- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen



Fechtig, Bauamtsleiter



Moser, Bürgermeister