

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan "Engelweg",
Gemarkung Binningen**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Binningen im Gewann "Im Engelweg".
Das Baugebiet schließt im Nordosten an den bebauten Ortsrand an.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nrn. 3217 (Weg)/Teil und 1007/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,680 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 "Engelweg" 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 ge-
plante Baugebiet besonders geeignet, den Bedarf an neuen Wohnungen bzw. Wohn-
gebäuden schnellstmöglich zu decken.
- Das Baugebiet dient zur Abdeckung der örtlichen Nachfrage. Es entstehen Einzel-
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.

Maß der baulichen Nutzung:

- | | | |
|---------------------------|-------|---------|
| - Grundflächenzahl | (GRZ) | 0,4 |
| - Zahl der Vollgeschosse | (Z) | I (+ D) |
| - Höhe baulichen Anlagen: | | |
| max. Wandhöhe | (HW) | 3,75 m |
| max. Firsthöhe | (HF) | 8,35 m. |

Die Höhenangaben (HW + HF) beziehen sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoß.

Insgesamt können im Baugebiet auf 9 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Für sämtliche Gebäude gilt 1-geschossige Bauweise. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenwerte (HW und HF) wird das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschöß (+ D) 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.

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.

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.

8. Grünordnung

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

Im Bereich des Engelweges ist entsprechend der Einzeichnung im Plan eine verkehrsbegleitende Grünfläche mit einem Pflanzgebot für mittel- bis großkronige Bäume angeordnet.

Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke beinhalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

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.

9. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg 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.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhr-Zweckverband mit Sitz in Rielasingen-Worblingen. Die Wendehämmer am Ende der Stichstraßen reichen nicht für ein Wenden des Müllfahrzeuges aus. Alle Müllgefäße müssen daher am Engelweg zur Abfuhr bereitgestellt werden.

10. Planungsstatistik / Flächenbilanz

- Fläche des Plangebietes insgesamt	0,680 ha =	100,00 %
davon:		
- Fläche des allgemeinen Wohngebietes	0,515 ha =	75,8 %
- Verkehrsgrün	0,043 ha =	6,3 %
- Verkehrsflächen	0,122 ha =	17,9 %

11. Wohneinheiten und Einwohner

Nutzungsart	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einzelhäuser	6	1,5	9	3,0	27
Doppelhäuser	3	1,2	4	3,0	12
zu erwartender Zugang an Einwohnern:					39

12. Kosten

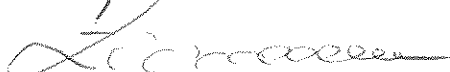
Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau, Verkehrsgrün	115.000,00 DM
- Kanalisation	270.000,00 DM
- Wasserversorgung	200.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	34.000,00 DM
- Nebenkosten, Vermessungskosten	15.000,00 DM

Hilzingen, den 10.10.1995

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen

Der Planer:


Zimmermann, Ortsbaumeister

Bürgermeisteramt:


Moser, Bürgermeister