Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Steppbachbruck"

der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Nordbereich der bestehenden Bebauung an der Hohenstoffelnstraße.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt (jeweils einschließlich der genannten Grundstücke):

- im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 7719/1,
- im Osten durch Grundstück Fl.Nr. 7723/Teil (Weiterdinger Straße)
- im Norden durch das Grundstück Fl.Nr. 7600 (Wasserlauf),
- im Westen durch Grundstücke Fl.Nrn. 7600/Teil (Wasserlauf) und 7717/Teil (Weg).

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 20.600 m².

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet liegt nach dem mit Datum vom 07.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplan mit ca. 17.600 m² im Landschaftsschutzgebiet "Hegau". Die Gemeinde hat die Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben. Im Entwurf der Fortführung des Flächennutzungsplanes ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. In der Fortführung des Flächennutzungsplanes soll das Landschaftsschutzgebiet in nördliche Richtung zum Wassergraben Fl.Nr. 7600 verlegt werden. Die Gemeinde stellt bei der Naturschutzbehörde den Antrag, die Landschaftsschutzgrenze entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanabgrenzung zu verlegen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 sind in den Gewannen "Homboll" und "Ob der Mühle" insgesamt rund 9,5 ha Wohnbauflächen ausgewiesen, die nicht in Anspruch genommen werden. Nach heutigen Erkenntnissen würde die Überbauung dieser Flächen den einzigen Grüngürtel (Streuobstbau) um den Kernort Hilzingen fast völlig zerstören. In der Fortführung des Flächennutzungsplanes sollen diese Flächen weitgehendst nicht mehr als Bauflächen ausgewiesen werden.

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

1.3 Bedarf

Aus folgenden, dringenden Gründen ist es erforderlich, daß die Gemeinde Hilzingen - vor Abschluß der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - den Bebauungsplan aufstellt:

Im Zeitraum der letzten 8 Jahre wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Nachfrage nach Bauland zu Wohnzwecken ist in Folge der Erschließung von Gewerbegebiet in Hilzingen und durch eine Vielzahl von Nachfragen aus der einheimischen Bevölkerung sehr groß. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat daher am 10.01.1989 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich "Steppbachbruck" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Bebauung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im südlich gelegenen bestehenden Anschlußteil wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Entsprechend der Lage der künftigen Bauplätze ist sowohl ein- als auch zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Nutzungsschablone weist offene und geschlossene Bauweise aus.

2.2 Grünflächen

Die Grünfläche an der Westseite entlang des Steppbachgrabens bleibt unberührt.
Der Wassergraben an der Nordseite wird naturgerecht ausgebaut und seine Böschung mit heimischen, artgerechten Hölzern bepflanzt.
Ein eingeschotterter Fußweg soll die Grenze zu den überbaubaren Flächen herstellen.
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden von Seiten der Gemeinde großkronige, heimische Bäume gepflanzt.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt in der Hauptsache von der Weiterdinger Straße aus. Eine Wohnstraße mit einseitigem Gehweg und gegenüberliegenden Parkbuchten mit Einzelbaumbepflanzung führt von Ost nach West als Stichstraße in das Baugebiet. Die Rückführung des Verkehrs erfolgt über ein Straßenohr mit Gehweg und Schrammbord mit insgesamt 6,5 m Breite. Die im Süd-Westen gelegene Straße Fl.Nr. 7717 mit ca. 4,5 m Breite kann nicht erweitert werden, da ein Zukauf von Grundfläche nicht möglich ist. Aufgrund ihrer Breite ist die Straße für einen zweigleisigen Verkehr zu schmal. Sie stellt somit als Einbahnstraße den Anschluß des Neubaugebietes an die Hohenstoffelnstraße und Straße "Am Steppbachwiesle" her.
Gleichzeitig wird sie als Trasse für den aus dem Baugebiet führenden Abwasserkanal herangezogen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird, wie das im Süden gelegene Gebiet, vom Kraftwerk Laufenburg aus mit Strom versorgt.
Die Versorgung mit Frischwasser, wie auch die Entsorgung der Abwässer, erfolgt über Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Hilzingen.
Das Neubaugebiet "Steppbachbruck" wird mittels eines neu zu verlegenden Abwasserkanals von Nord-Ost in Richtung Süd zur Straße "Am Steppbachwiesle" hin entwässert.

3.3 Folgeeinrichtungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein verhältnismäßig kleines Baugebiet handelt, und die Bebauung keine Großbebauung vorsieht, wird die um ca. 600 m² (Gesamtgröße ca. 1800 m²) vergrößerte Kinderspielfläche im Baugebiet "Breite III" als ausreichend betrachtet. Auch ist durch die größtenteils offene Bauweise auf den einzelnen Wohngrundstücken Spielfläche vorhanden, und die angrenzende freie Landschaft mit entsprechenden Wegen bietet genügend Freiraum.

4. Städtebauliche Entwicklung

4.1 Flächen

Die gesamte Brutto-Grundstücksfläche beträgt hiervon entfallen auf:	ca. 20.600 m²	= 100,0 %
Bauland	ca. 14.950 m²	= 72,5 %
Verkehrsflächen, Parkflächen und Fußwege	ca. 4.000 m²	= 19,5 %
Grünflächen, Feldwege und Wasserläufe	ca. 1.650 m²	= 8,0 %

4.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Das geplante Baugebiet beinhaltet 28 Bauplätze mit verdichteter Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung.
Bei im Ø 1,4 WE je Gebäude und einer Belegungsdichte von Ø 3,2 EW/WE ergibt dies einen Bewohnerzugang von ca. 125 Einwohnern.

5. Kosten der Erschließung

Kanalisation	420.000,-- DM
Straßen, Gehwege, Parkplätze und Grünflächen	360.000,-- DM
Trinkwasserversorgung	140.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM