

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„HINTER HOMBOLL“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Kernorts der Gemeinde Hilzingen.

Es grenzt im Westen an die Weiterdinger Straße und im Süd-Osten an das bestehende Wohngebiet „Homboll“ an.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 0,5419 ha

Anlass der Planaufstellung

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Plangebiete „Homboll III“ (2007), „Homboll II“ (2004) und „Zwischen Wegen II“ (2003) sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine 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.

Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort 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 darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Rahmenbedingungen

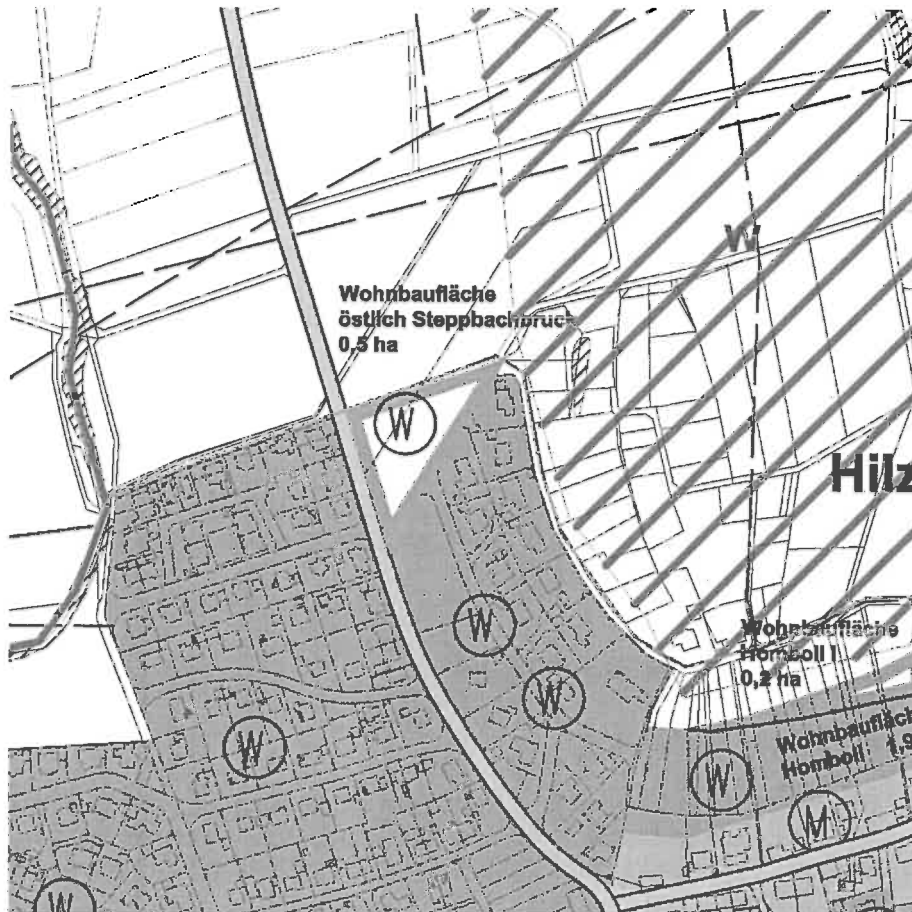
Der Gemeinderat hat zuvor über die möglichen Alternativstandorte zur baulichen Erweiterung des Ortes anhand der vorgenannten Belange und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes beraten.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus.

Es rundet die bauliche Entwicklung des Ortes im Norden ab. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Landschaftsschutzgebiet

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“, angeordnet am 19.09.1952 auf Basis des Reichsnaturschutzgesetzes vom 25.06.1935 an das Plangebiet an. Die letzte „11. Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung Hegau“ wurde am 18. August 2005 erlassen.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt der bisherigen Regenwasserrückhaltesenke soll entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan die Bebauung nur einzeilig entlang der vorhandenen „Hombollstraße“ erfolgen. Aufgrund einer Mindestgrundstückstiefe für freistehende Einfamilienhäuser und einer maximal vermarktaren Grundstücksgröße ergibt sich bei optimaler Nutzung des Grund und Bodens eine Überschreitung der Landschaftsschutzgebietsgrenze mit einer Fläche von 132 m².

Im Gegenzug ergibt sich durch die Ausweisung von Retentionsflächen im Plangebiet eine Verzahnung der Bebauung des Ortsrands mit der offenen Landschaft. Die durch entsprechende Pflanzgebote geschaffene abwechslungsreiche Silhouette wertet außerdem die Ansicht der Ortschaft vom Südhang des Hohenstoffels entsprechend auf und schafft eine „weiche“ Grenze des Siedlungsrandes.

Zur Realisierung der Planung wird deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt, da das Schutzziel des Landschaftsschutzgebiets nicht von der Planung beeinträchtigt wird. Der Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung wurde am 18.02.2011 gestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet Hegau hat zum Ziel, insbesondere die Eigenart und Schönheit und die besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft zu erhalten. Mit der geplanten Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet verbunden. Da erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausgeschlossen werden können, kann eine weitere Verträglichkeitsprüfung entfallen.

Mit Entscheidung vom 17.03.2011, AZ: M1000231 – hat das Landratsamt Konstanz – Amt für Baurecht und Umwelt – die naturschutzrechtliche Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Hegau“ zur Ausweisung des Baugebiets „Hinter Homboll“ in Hilzingen für einen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 14401 der Gemarkung Hilzingen erteilt.

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

Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung eines neuen Ortsrandes. Städtebaulich bildet die geplante Bebauung den Abschluss der bereits einseitig bebauten Hombollstraße zur freien Landschaft. Deshalb liegt ein gestalterischer Schwerpunkt auf der Anbindung an die Struktur der bestehenden Bebauung, wie auch auf der Gestaltung der Randlage.

Die geplante Bebauung muss sich einerseits an die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur anpassen, andererseits muss sie die Durchgrünung und Verzahnung mit der angrenzenden Landschaft ermöglichen.

Die Beschränkung auf zweigeschossig erscheinende Häuser und die Staffelung der Baukörper soll eine struktur-untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindern. Die Gebäude sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen. Durch eine Verflechtung zwischen Siedlungs- und Landschaftselementen soll ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelwohnhäusern. Sofern die Grundstücksgröße es zulässt, ist auch der Bau von Reihenhäusern denkbar.

Die Grundstücke sind rein südorientiert und durch die ausgewiesene Firstrichtung sowie die Staffelung der Gebäudefluchten wird den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Nordseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Hier soll eine Randeingrünung angeordnet werden. Die für die Fernwirkung wichtige Randsilhouette wird durch Wechsel zwischen Fassadenflächen, Buschgruppen und „Großgrün“ in Form höher wachsender Bäume erreicht. Die Eigenart des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren wird die Straßenbreite möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Um jedoch sicherzustellen, dass das Regenwasser innerhalb des Plangebiets wieder dem Untergrund zugeführt wird, wird am Nordrand des Plangebiets eine öffentliche Retentionsmulde vorgesehen.

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.

3. BEBAUUNG

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Westen und Süden wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

4. VERKEHR

Äußere Verkehrsanbindung

Die „Hombollstraße“ als Ringstraße ist bereits an die Weiterdinger Straße angeschlossen. Jedoch ist bisher nur der Nord-Süd verlaufende Teil der Straße voll ausgebaut. Der für die Erschließung des gesamten Plangebietes „Homboll“ notwendige Anschluss an die Weiterdinger Straße soll im Rahmen der Erschließung des Plangebiets nunmehr neu gestaltet werden. Um den bisher diagonalen Anschlusspunkt zu entschärfen wird der Kreuzungspunkt nach Norden verlegt, so dass sich die Straßenachse mit der Straße „Steppbachbruck“ deckt. Im Zuge der Verlagerung des Kreuzungspunkts muß das vorhandene Feldkreuz versetzt werden. Es soll in Verbindung mit neuen Bäumen in der neu entstehenden Grünfläche am Südrand des Plangebiets den Ortseingang betonen und wird künftig nach Nord-Westen orientiert sein.

Der nord-östliche Teil des Plangebiets wird durch eine bereits vorhandene Spielstraße erschlossen. Um den Charakter des Wohnwegs deutlich zu machen werden im Anschlussbereich an die „Hombollstraße“ entsprechende Grünflächen zur Reduktion der Kreuzungstrichter vorgesehen. Im Bereich des Flst. Nr. 9141 ist bereits ein PKW-Wendehammer vorhanden. Dieser soll auch weiterhin als Wendemöglichkeit erhalten werden.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über die Gehwege entlang der Weiterdinger Straße. Die nach Norden und Osten führenden Feldwege (Wirtschaftswege) werden an das Straßennetz angebunden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 30 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befinden sich im Ortszentrum am Gasthaus Kreuz und im Bereich des Schwimmbades. Die fußläufige Entfernung vom äußersten Grundstück des Plangebiets beträgt 710 bzw. 790 m. Die Linienbusse in Richtung Singen und Tengen verkehren tagsüber etwa halbstündlich.

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltstellen der öffentlichen Verkehrsmittel werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nicht in unmittelbarer Nähe.

In der Wohnstraße ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Im Bereich der Hombollstraße und des Anschlussknotens zur Weiterdinger Straße ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und aus Gründen der notwendigen Sichtweiten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Da entlang der Weiterdinger Straße auf der Ostseite kein Gehweg ausgebaut ist, aber bereits eine entsprechende Fläche freigehalten wurde, ist hier derzeit keine Zufahrt zum Plangebiet möglich. Aus diesem Grund wurde hier ein Ein- und Ausfahrtsverbot vorgesehen.

Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über das bestehende Öko-Konto der Gemeinde Hilzingen.

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

6.1 Allgemeines

Starkregenereignisse im März 2005 sowie im April 2006 haben auf der Gemarkung Hilzingen zu erheblichen Schäden geführt. Um die Ortslagen künftig vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu schützen, hat die Gemeinde Hilzingen eine Untersuchung zum Hochwasserschutz beim Ingenieurbüro Reckmann GmbH, Owingen in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis (Hochwasserschutzstudie) liegt seit Juni 2007 vor.

Zum Hochwasserschutz wurden Möglichkeiten der HW-Rückhaltung oder –Umleitung untersucht. Ergebnis der Untersuchung war die Empfehlung zur Erstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens (HRB S2) mit einem Fassungsvermögen von 2.300 m³ im Bereich nördlich des Plangebiets „Hinter Homboll“. Die Erstellung dieses Hochwasserrückhaltebeckens soll jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans abgearbeitet werden.

6.2 Maßnahmen Regenwasserrückhaltung

Die vorhandene Senke entlang der Weiterdingerstraße innerhalb des Plangebiets bildet derzeit eine Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen. Diese natürliche Senke soll bis zur Errichtung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen weiter wie bisher als Rückhaltebereich für Regen- und Hangwasser aus den nördlichen Bereichen genutzt werden. Zur Sicherung der Wohnbebauung im Baugebiet „Steppbachbruck“ wurde bereits vor einigen Jahren ein Notüberlauf entlang der Weiterdingerstraße in die Verdohlung des Steppbachgrabens angelegt.

Trotz künftiger Veränderung der Geländesituation im Rahmen der geplanten Bebauung soll das bisherige Volumen durch eine entsprechende Vertiefung erhalten werden. Der Nachweis wird im Rahmen eines noch zu erstellenden Wasserrechtsgesuchs geführt.

Bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von den Grundstückseigentümern westlich der Weiterdinger Straße Bedenken hinsichtlich der geplanten Maßnahme der Regenwasserrückhaltung und –retention geäußert. Hierbei bestehen insbesondere Bedenken hinsichtlich der nicht wasserdicht erstellten Kellergeschoße dieser Gebäude (Flst. Nrn. 13960, 13960/1, 13961, 13962).

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Maßnahme wurde deshalb ein Bodengutachten (Stand vom 22.02.2011) beim Ingenieurbüro Geopro, Stockach in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

„Für die geplante Hochwasserrückhaltung ist vorgesehen, eine Mulde mit einer Tiefe bis etwa 1,5 m anzulegen. Ein dauernder Einstau ist nicht vorgesehen. Als Vorfluter steht der Steppbachgraben zur Verfügung. Um die Mulde vollständig entleeren zu können, ist eine neue Zuleitung zum Steppbachgraben unter der Weiterdinger Straße hindurch vorgesehen. Zusätzlich bleibt die vorhandene Querung bestehen. Durch die Mulde mit tiefliegendem Ablauf wird die Entwässerung der vorhandenen Senke günstig beeinflusst. Wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden wird der jeweils nur kurzzeitige Einstau der Mulde nicht zu verstärktem Wasserandrang im Bereich der bestehenden Bebauung westlich der Weiterdinger Straße führen. Eine Beeinträchtigung ist hier nicht zu erwarten.“

Seite 8/14

Als Maßnahme für den aktiven Schutz der angrenzenden Baugebiete wird entlang der Weiterdinger Straße eine ca. 30 cm hohe Auffüllung erstellt. Unabhängig davon soll der maximale Wasserspiegel der Rückhaltefläche unter dem Niveau der Weiterdinger Straße liegen. Hierzu wird der vorhandene Notüberlauf entsprechend umgebaut.

Außerdem wird am nordwestlichen Ende des Plangebiets ein Drosselschacht mit Verbindung unter der Weiterdingerstraße hindurch bis zum Steppbachgraben erstellt. Dieser Schacht ermöglicht die zeitnahe vollständige Entleerung des Rückhaltebeckens.

Als weitere Maßnahme ist der Anschluss eines weiteren Notüberlaufs an den Fremdwasserkanal im Baugebiet Steppbachbruck geplant.

Die Wohnbebauung im Bereich des Plangebiets „Hinter Homboll“ muß durch entsprechende Maßnahmen vor Gefahren aus dieser Regenwasserrückhaltung ebenfalls geschützt werden. Hierzu werden Erdgeschoßfußbodenhöhen über der kritischen Marke des Überlaufens der Weiterdinger Straße im Bereich des Ortseingangs festgesetzt. Außerdem sind die Kellergeschoße hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

6.3 Grundwasser

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde teilweise Wasser in den Bohrungen angetroffen. Das Bodengutachten kommt hinsichtlich des Grundwasserstands zu folgendem Ergebnis:

„Nach der geologischen Karte steht Grundmoräne (Geschiebelehm, Geschiebemergel) an; in der Senke im Norden des Baugebiets sind auch Anschwemmungen denkbar. Mit ergiebigem Grundwasser ist nicht zu rechnen, doch sind die nördlich angrenzenden Flächen gedrängt, was ein Hinweis auf stauende Nässe ist.“

Wasser wurde in BK 1 und in BK 3 angetroffen, BK 2 war trocken (Tabelle 1). Das Wasser gehört keinem zusammenhängenden Grundwasserkörper an; es handelt sich um Schichtenwasser in durchlässigeren Lagen, das sich auf weniger durchlässigen Bereichen staut. Mit seinem Auftreten muss grundsätzlich überall gerechnet werden.“

Aufgrund der Regenwasserrückhaltung wurde bereits festgesetzt, dass die Kellergeschoße hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen sind.

6.4 Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Das Bodengutachten kommt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden zu folgendem Ergebnis:

„Die anstehenden Böden sind als schwach durchlässig nach DIN 18130 einzustufen. Die Durchlässigkeit ist kleiner als der Bereich, der nach DWA-A 138 für Versickerungsanlagen geeignet ist. Auch Schichtenwasserzutritte und der in der Senke anstehende relativ hohe Wasserstand sprechen gegen eine planmäßige Versickerung. Im Bauwerksbereich werden die Böden zum Tal hin fetter, d. h. weniger für eine Versickerung geeignet als in den Hochbereichen.“

Wir empfehlen deshalb, zentrale Mulden-Rigolen-Systeme zur kombinierten Versickerung und Rückhaltung / verzögerten Abgabe an einen Vorfluter zu planen.

Die anstehenden Böden zählen teilweise zu den filtertechnisch schwierigen Böden, bei denen bei stärkerer hydraulischer Belastung die Gefahr von Bodenausspülungen und des Verschlämmens von Sickeranlagen besteht (Abschnitt 5.2.1, Merkblatt für die Anwendung von Geotextilien und Geogittern im Erdbau des Straßenbaus, FGSV 1994). Dies ist bei der Ausbildung von Drän- und Sickereinrichtungen zu beachten."

Aus den vorgenannten Gründen wird festgesetzt, dass das unbelastete Regenwasser der öffentlichen Regenwasserrückhaltungmulde zuzuführen ist. Es wird trotzdem empfohlen, nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer in privaten Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und nur den Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserrückhaltungmulde anzuschließen.

Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasserbeseitigung

Die bisherige Entwässerung des Gebiets Baugebiets „Homboll“ erfolgt über den Mischwasserkanal in der Weiterdinger Straße. Dabei treten bereits heute kurz unterhalb des Anschlusses in der Weiterdinger Straße Probleme mit den vorhandenen Querschnitten auf.

Aus diesem Grund soll eine neue Verbindung des Baugebiets „Homboll“ und des neuen Plangebiets „Hinter Homboll“ an den ausreichend groß dimensionierten Sammler in der Straße „Stepachbruck“ geschaffen werden.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Dabei erfolgt der Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den Mischwasserkanal. Die verunreinigten Abwässer werden so der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt. Das unbelastete Regenwasser muß wie unter Ziff. 6.4 beschrieben der öffentlichen Regenwasserrückhaltungmulde zugeführt werden.

Es wird empfohlen, die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

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.

Strom, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfelden, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Müllbeseitigung

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

8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

Spielplatzbedarf

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

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

Öffentliche Grünflächen

Im südlichen Teil des Plangebiets steht ein Feldkreuz beidseitig durch große Bäume eingerahmt. Aufgrund der Neugestaltung der Kreuzung wird dieses in die im Plan dargestellte Grünfläche G1 versetzt. Diese Grünfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird als Naherholungsfläche der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist die Grünfläche G2 ausgewiesen. Sie dient dem aktiven Hochwasserschutz. Diese Grünfläche bleibt ebenfalls im Eigentum der Gemeinde.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Werkrealschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Hinter Homboll“.

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.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,5419 ha	100,00 %
davon : Grünflächen im Plangebiet	0,1242 ha	22,93 %
Brutto-Bauland	0,4176 ha	77,07 %

Brutto-Bauland	0,4176 ha	100,00 %
davon Netto-Bauland	0,3336 ha	79,89 %
Straßen	0,0654 ha	15,67 %
Gehwege	0,0067 ha	1,60 %
Feldwege	0,0064 ha	1,52 %
Öffentliche Grünflächen	0,0055 ha	1,32 %

Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	3	1,33	4	3,0	12
Doppelhaushälften	4	1,0	4	3,0	12
Summen :			8	3,0	24

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 8 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 24 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,4176 ha sind dies 57 Einwohner je Hektar.

11. Kosten

Kosten öffentliche Erschließung

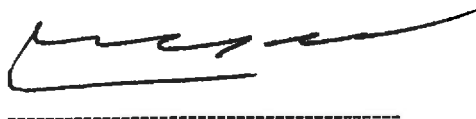
▪ Kanalisation	ca. 139.000,00 Euro
▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen	ca. 91.000,00 Euro
▪ Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen	ca. 29.000,00 Euro
▪ Retentionsmulde	ca. 38.500,00 Euro
▪ Drainage	ca. 21.500,00 Euro

Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca. 7.000,00 Euro
▪ Tiefbauplanung	ca. 26.000,00 Euro
▪ Grünordnungsplanung	ca. 6.000,00 Euro

Hilzingen, 19.04.2011

Bürgermeister :



Stadtplaner :

