

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„HOMBOLL III“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Kernortes der Gemeinde Hilzingen.

Es schließt im Osten an das bestehende Plangebiet "Homboll" an. Zwischen dem neuen Plangebiet und dem Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Homboll II" liegt eine bisher noch nicht überplante Fläche.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 0,7350 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Plangebiete "Homboll II" ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser. 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 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.

1.4 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.

Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

1.6 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

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Hangbebauung. Städtebaulich bildet die geplante Bebauung ein erstes Verbindungsglied zwischen der Bebauung des Plangebiets "Homboll" und dem in jüngster Zeit bebauten Gebiet "Homboll II". Im Norden grenzt es an den Höhenrücken "Homboll" und damit an die freie Landschaft.

Deshalb liegt ein gestalterischer Schwerpunkt auf der Anbindung an die vorhandenen Strukturen der bestehenden angrenzenden Bebauung und auf der Gestaltung der Randlage. Aufgrund der exponierten Lage werden entsprechende Anforderungen an die Gestaltung gestellt, die als Festsetzungen in die Textteile aufgenommen werden.

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 talseitig maximal zweigeschossig erscheinende Einzelhäuser und auf eine relativ kleine Grundflächenzahl 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 zu den angrenzenden Streuobstbeständen und zur freien Landschaft geschaffen werden.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 8.

Die getroffenen Festsetzungen den Dachneigungen leiten sich aus lokalen Bauformen und traditionellen Gestaltungselementen ab. Es wird Wert darauf gelegt, dass die gewachsenen dörflichen Strukturen der angrenzenden Ortsrandbebauung in das Plangebiet aufgenommen werden.

2.2 Ökologische Planungsziele

Die bestehenden Obstwiesen sind ökologisch wertvoll und verlangen entsprechende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen. Aus diesem Grund und auch zur Erhaltung des Landschaftsbildes direkt unterhalb der Kuppe des Höhenrückens wird etwa 1/3 der Plangebietsfläche am Nordrand als Grünfläche ausgewiesen. Sie wird als private Grünfläche unter ökologischen Gesichtspunkten extensiv bewirtschaftet. Eine Freizeitnutzung darf auf dieser Fläche nicht erfolgen.

Ökologisch wertvolle und landschaftsprägende Einzelbäume im Bereich des Baulands werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Weitere Informationen können dem Grünordnungsplan als Bestandteil des Umweltberichts entnommen werden.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren werden die Straßenbreiten möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur openporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

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.

Der Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt die Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

2.3 Sonstige Planungsziele

Das Plangebiet wird zur Verkehrserschließung an die Hombollstraße angeschlossen. Die Erschließungsstraße kann zu einem späteren Zeitpunkt nach Osten bis zum Plangebiet "Homboll II" fortgeführt werden. Fußläufige Wegeverbindungen in Richtung Ortskern und in die freie Landschaft sollen angelegt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Wohnhäusern. Durch die Wahl zwischen zwei Firstrichtungen wird den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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 mit Beschränkung der Wand- und Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

4. VERKEHR

4.1 Äußere Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt an die bestehende Stichstraße als Teil der Hombollstraße. Für die mögliche spätere Weiterführung nach Osten zur Verbindung mit dem Plangebiet "Homboll II" wurde auf der Basis eines städtebaulichen Entwurfes eine Straßenführung geplant, die auf die künftige Funktion als Wohnsammelstraße ausgelegt ist.

Vorläufig endet sie am Ostrand des Plangebiets mit einer Rückstoß-Wendeanlage Typ 2 für Personewagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (z.B. 2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW bis 16 to). Möglicherweise größere Anlieferungsfahrzeuge müssen bis zur endgültigen Weiterführung das Zurückstoßen auf die Hombollstraße in Kauf nehmen.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über den vorhandenen Fußweg (Flst.Nr. 282/1), mit der Einschränkung, dass dieser nicht barrierefrei ist und wegen des steilen Verlaufs bei Schneefall und Glätte nicht genutzt werden kann.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befinden sich im Ortszentrum im Bereich zwischen Rathaus und Zwinghofplatz sowie am Schwimmbad in der Riedheimer Straße. Die fußläufige Entfernung vom äußersten Grundstück des Plangebiets beträgt jeweils etwa 550 m. Die Linienbusse in Richtung Singen und Tengen verkehren tagsüber etwa stündlich.

4.4 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 Gemeinde Hilzingen sind zum I. Quartal 2007 bei einer Einwohnerzahl von 8417 Personen 5542 PKW zugelassen. Dies sind 0,66 PKW je Einwohner. Bei einer zukünftigen Bewohnerzahl im Plangebiet mit etwa 30 Personen (sh. Ziffer 9.2) ist mit etwa 20 PKW zu rechnen. Bei angesetzten 10 Wohneinheiten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 2,00 Stellplätzen je Wohneinheit.

Wegen der Steilheit des Geländes wird die Straßenbreite gering gehalten, Es werden keine öffentlichen Stellplätze im Straßenbereich ausgewiesen sind. Die Straße soll gemäß ihrem geplanten Charakter genutzt werden können. Parkende Fahrzeuge behindern hierbei die Funktion.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird daher auf 2,0 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städte-

baulichen Gründen auf die, der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Zum Schutz erhaltenswerter Bäume ergeben sich Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

5.1 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 von 4.706 qm und der Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche mit 1.412 qm (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Diese liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5.2 Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

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

5.3 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 Umweltbericht 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.

5.4 Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Umweltbericht 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.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

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.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) und zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Dafür geeignete Standorte sind im Plan ausgewiesen. Der Überlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss der Regenwasser-Sammelbehälter ein zusätzliches Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung erhalten.

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

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, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten. Das Gas- und Elektrizitätswerk Singen wird im Plangebiet Leitungen zur Erdgasversorgung verlegen.

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 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die angrenzende 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.

7.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Hauptschule 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.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 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 – Homboll III".

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. Flachgeneigte und flache Dächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zugelassen, da sie von ihrer Art und Oberfläche her in der Regel nicht ortstypisch sind. Es wird für solche Dächer deshalb eine extensive Dachbegrünung verlangt.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Ausbau eines Vollgeschosses im Dachgeschoss die Gebäude optisch eingeschossig erscheinen.

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.

8.3 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.

8.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		0,7350 ha	100,00 %
davon :	Grünzug am Nordrand	0,1770 ha	24,08 %
	Brutto-Bauland	0,5580 ha	75,92 %
Brutto-Bauland		0,5580 ha	100,00 %
davon	Netto-Bauland (WA)	0,4706 ha	84,34 %
	Straßen, Gehwege, Fußwege	0,0656 ha	11,76 %
	Graßweg	0,0144 ha	2,58 %
	Öffentliche Grünflächen	0,0073 ha	0,13 %

9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	7	1,4	10	3,0	30

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 10 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 30 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,5580 ha sind dies 54 Einwohner je Hektar.

10. Kosten

10.1 Kosten öffentliche Erschließung

▪ Kanalisation (inkl. Hausanschlüsse)	ca. 60.000,00 Euro
▪ Straßen, Gehwege, Beleuchtung, Grünanlagen	ca. 122.000,00 Euro
▪ Trinkwasserversorgung	ca. 54.000,00 Euro

10.2 Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca. 7.000,00 Euro
▪ Tiefbauplanung	ca. 25.000,00 Euro
▪ Grünordnungsplanung	ca. 6.000,00 Euro

Hilzingen, 26.02.2008

Bürgermeister :

Stadtplaner :

