

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„HINTER BÜHL“

Gemarkung Hilzingen
Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südostrand des Ortes Hilzingen und schließt an die vorhandene Bebauung an.

Es umfasst die Grundstücke Nr.

6641	vollständig mit	1.637 qm Fläche
8347/3	vollständig mit	2.045 qm Fläche
8347/2	vollständig mit	2.008 qm Fläche
8347	zum größten Teil, mit Ausnahme der Südspitze	7.444 qm Fläche
94	Anteil des Straßenrandes der Hauptstraße im Westen des Plangebietes mit	227 qm Fläche
94/6	Anteil des nördlichen Straßen- endes der Katzentaler Straße mit	797 qm Fläche
8347/4	vollständig mit	1.198 qm Fläche
8369	Anteil der Nordspitze mit	489 qm Fläche
8347/1	vollständig mit	2.557 qm Fläche
8348	Westanteil des Bachgrundstückes mit	448 qm Fläche
8369/3	Feldweggrundstück außer einer Südostspitze mit	242 qm Fläche
8346	Teil des Straßengrundstücks am Nordostrand des Plangebietes mit	<u>242 qm Fläche</u>

Die Größe des Plangebietes beträgt 19.334 qm Fläche

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilzingen befindet sich in der Aufstellung. In der derzeitigen Entwurfsfassung ist das Plangebiet noch nicht ausgewiesen.

Die dort vorgesehene Weiterentwicklung im Gewann „Zwischen Wegen“ (Distanz 300m) läßt sich durch Grunderwerbsprobleme noch nicht verwirklichen. Im Plangebiet „Hinter Bühl“ befinden sich die benötigten Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde (bzw. ist der Erwerb durch Vorverträge gesichert).

1.3 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu tangieren oder zu verletzen. Es rundet die bauliche Entwicklung des Ortes im Südosten ab und stößt an topografische und ökologische Grenzen die eine weitere Ausdehnung nicht zulassen.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf wird dem Bebauungsplan angepaßt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3, BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

1.4 Bezug zum Landschaftsplan

Bestandteil der Fortschreibung des Flächenplanes ist der Landschaftsplan. Die dort zum Baugebiet „Zwischen Wegen“ gemachten Aussagen, sind auch auf das Plangebiet „Hinter Bühl“ anwendbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Zuge der Neuregelung der Landschaftsschutzgrenzen bietet es sich jedoch an, diese an den Südostrand des Plangebietes (südliche Begrenzung des Bachlaufes) heran zu ziehen.

1.5 Bedarf und Abwägungsgebot

Auf der Grundlage des Abwägungsgebotes nach § 1, Abs. 6, BauGB hat die Gemeinde Hilzingen 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 ermittelt, gewichtet und darauffolgend den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefaßt.

Der Bedarf an Baugrundstücken aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. In dem zuletzt von der Gemeinde zuvor erworbenen und dann erschlossenen Baugebiet „Auf Bühl II“ stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Geringfügig noch vorhandene Baulücken in älteren Baugebieten und im Bereich des bebauten Ortes sind in privatem Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten.

Das Plangebiet dient der Abdeckung der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und verdichtete Wohnbauformen (Ketten- und Reihenhäuser). Entsprechende Anträge liegen der Gemeindeverwaltung vor.

Friedhof und Baugebiet werden von der stark befahrenen Hauptstraße tangiert. Die künftige Wohnbebauung ergibt keine zusätzliche Beeinträchtigung der Ruhe und Würde auf dem Friedhof.

1.6 Bodenordnung

Die benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde (bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist durch Vorverträge gesichert). Die Gemeinde wird die Bauplätze erschlossen vergeben; bevorzugt an einheimische Bewerber.

2. Städtebau

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Anbindung der Bebauung an die Struktur der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines neuen Ortsrandes.

Es wird deshalb zunächst die niedrige Gebäudehöhe des bisherigen Ortsrandes übernommen und nur in der tieferen Tallage eine volle zweigeschossige Bauweise zugelassen. Die Gebäude sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen. Hohe Bäume können die Silhouetten der Dachlinien im Nordteil des Plangebietes auflösen, während im Süden ein behutsamer Übergang an den abschließenden offenen Bachlauf zu gestalten ist.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren, beinhalten die örtlichen Bauvorschriften entsprechende Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachneigung sowie der Form und Größe von Dachaufbauten. Dachdeckungs- und Dichtungsmaterialien für flachgeneigte und flache Dächer sind von ihrer Art und Oberfläche her in der Regel nicht ortstypisch. Es wird für solche Dächer deshalb eine Begrünung verlangt.

2.2 Ökologische Planungsziele

Priorität hat der Anspruch, daß das Plangebiet trotz baulicher Nutzung bestimmte ökologische Funktionen erfüllen kann. Es wird dazu auf die Materialaufbereitung zum Abwägungsgebot nach § 8a, Abs. 1, 9.1, BNatSchG vom September 1997 verwiesen.

Als Ausgleichsmaßnahme (A6) aus dem Bebauungsplan-Verfahren „Breiter Wasmen“ Gemeinde Hilzingen, Gemarkung Hilzingen wird am südöstlichen Rand des Plangebietes „Hinter Bühl“ ein großer Teil des bisher verdolten Bachlaufes „Steiner Bächle“ offengelegt.

Die naturnahe Gestaltung des freizulegenden Fließgewässers ist von hohem ökologischen Nutzen und optischen Reiz und wird als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Hinter Bühl“ weitergeführt.

Durch die Freilegungsmaßnahmen werden vorhandene Bodentypen wieder vermehrt (Sumpf- und Stillwasserbereiche). Ferner fördert dies die luftfeuchte Anreicherung bodennaher Luftschichten. Naturnahe standortgerecht bepflanzte Gewässerabschnitte bieten wichtige Lebensraum-, Rückzugs-, Trittstein- und Entwicklungsmöglichkeiten für seltene, wertvolle und standorttreue Tierarten.

Ein weiteres ökologisches Planziel ist die Regelung der Grundwasseranreicherung. Für die im Bereich des Bachlaufes liegenden Grundstücke sollen dezentrale Versickerungsanlagen zur Verrieselung gering belasteter Dach- und Oberflächenwässer angelegt werden. Ausreichend dimensionierte Vorlandflächen können Abfluß-Spitzen dämpfen.

Die Behandlung der Regenwässer von der Erschließungsstraße und der nördlich davon liegenden Grundstücke erfolgt zentral auf dem Grundstück Nr. 8347/4.

2.3 Sonstige Planungsziele

Der Bebauungsplan ermöglicht im Nordwestteil den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern, im Südostteil sind starke verdichtete Bauformen wie Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser vorgesehen.

Der größte Teil der Gebäude ist so ausgerichtet, daß eine Dachfläche nach Süden zeigt. Damit ist die Nutzung von Solarenergie möglich und wird den Bauherren empfohlen.

3. Bebauung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart und der Festsetzungen in angrenzenden Gebieten und auf der Grundlage des Bedarfs, wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage der Festsetzung ist die landschaftstypische Siedlungsform unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe)
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften und im Rechtsplan festgesetzt.

4. Verkehr

4.1 Allgemeines

Das Straßennetz wird bestimmt durch die Längs-Durchquerung, die den Anschluß an die Hauptstraße herstellt. Im Einmündungsbereich wird die Katzentaler Straße (Gemeindeverbindungsstraße) angeschlossen.

Am Nordostrand des Plangebietes wird die Haupteerschließungsstraße zwar an die Straße „Hinter Bühl“ angeschlossen; endgültig wird sie aber dazu dienen, den überörtlichen Verkehr aus dem Westteil des Ortes (Baugebiet Auf Bühl II und angrenzende Teile) dem Kreisverkehrs-Knoten und der B314 zuzuführen.

Kleine Stichstraßen binden Hinterliegergrundstücke an und ermöglichen zu einem späteren Zeitpunkt und bei Klärung der Erschließungsbeitragspflicht auch die Nachverdichtung im Bereich des derzeitigen bebauten Ortsrandes.

4.2 Straßentyp

Die Längsdurchquerung wird aufgrund der späteren Funktion als Hauptsammelstraße mit entsprechender Breite und mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut.

Eine im Zentrum des Plangebietes vorgesehene verkehrsberuhigte Zone in Zusammenhang mit einem kleinen Brunnen-Platz und der abknickenden Straßenführung soll geschwindigkeitsdämpfend wirken.

Um die notwendigen Sicherheitsabstände für den Bau und die Unterhaltung der Straßen und Gehwege zu sichern, wird in den Bebauungsvorschriften für Garagen ein Mindestabstand von 0,50 m verlangt.

4.3 PKW-Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an die Straßenverkehrsnetze wird in Hilzingen der öffentliche Personen-Nahverkehr erfahrungsgemäß nicht in ausreichendem Maße angenommen. Die Folge davon ist eine überdurchschnittliche Anzahl von Kraftfahrzeugen in den einzelnen Haushaltungen.

Die Haupteerschließungsstraße erhält wechselseitig öffentliche Längs-Parkplätze bevorzugt für Besucher- und Anliefer-Fahrzeuge. Um jedoch die zu erwartende Anzahl von Bewohner-Fahrzeugen ohne Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in der Haupteerschließungsstraße aufnehmen zu können, wird die Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken nach § 37, Abs. 1 LBO in den Bebauungsvorschriften erweitert. Eine weitere Begründung für die Stellplatzverpflichtung ergibt aus Ziffer 4.1, Absatz 2 der Begründung.

4.4 Auswirkungen des Verkehrslärms der 314 / Hauptstraße

Auf die durch den Verkehr auf der B 314 und der Hauptstraße ausgehenden Lärmeinwirkung wird hingewiesen. Lärmschutzmaßnahmen können nicht zu Lasten des Baulastenträgers durchgeführt werden. Auf aktiven Lärmschutz muß aufgrund von topographischen Gegebenheiten verzichtet werden. Lt. dem beiliegenden Gutachten der GSA Limburg vom 23.06. 1998 sind die der Hauptstraße zugewandten Gebädefassaden in den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 einzustufen. Dies erfordert vom Bauherrn entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Das Gutachten macht hierzu unter Ziffer 6.4 entsprechende Vorschläge.

5. Grünordnung

5.1 Vorgaben

Die Grünordnungsplanung beruht auf der Materialaufbereitung zum Abwägungsgebot nach § 8a, Abs. 1, S. 1 BNatSchG mit folgenden Teilen:

- Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft
- Feststellung der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich
- Feststellung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die Materialaufbereitung ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

5.2 Maßnahmen

Die aus der Abwägung resultierenden Ergebnisse sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie mit weiteren Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Plangebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

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 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hilzingen ist an die Verbandskläranlage Ramsen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, sind entsprechende Versickerungsmaßnahmen vorgesehen.

6.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll wird durch den Müllabfuhr-Zweckverband abgefahren. Die kurzen Stichstraßen werden vom Müllfahrzeug nicht befahren. Für die betroffenen Anwohner werden Sammelstellplätze für die Müllgefäße angelegt.

7. Folgeeinrichtung

7.1 Spielplätze

Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigte Straßenteile, die Spielplätze der angrenzenden Gebiete und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen.

7.2 Weitere Folgeeinrichtungen

Weitere Folgeeinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Hauptschule, kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Ferner steht ein ausreichendes Angebot an Ladengeschäften, Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Gesamtfläche

Gesamtfläche des Plangebietes		19.334 qm (100,0 %)
davon: - Brutto-Bauland		16.691 qm (86,3 %)
- Ausgleichsflächen A 1 und A 2	1.962 qm	
- Fläche des bisher schon offenen Bachlaufes mit südöstlichem Vorland A 3	<u>681 qm</u>	2.643 qm(13,7 %)

8.2 Baulandfläche

Brutto-Bauland		16.691 qm (100,0 %)
davon: - Allg. Wohngebiet		12.708 qm (76,1 %)
- Öffentliche Straßen, Wege, Plätze	3.517 qm	
- Anlagen, Grünflächen, Verkehrsgrün	<u>466 qm</u>	3.983 qm(23,9 %)

8.3 Siedlungsdichte

Nutzungsart	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
<u>a) größte Dichte</u>					
Einfamilienhäuser	12	1,4	17	3,1	53
Hausteile	17	1,1	19	2,9	55
					<u>108</u>

oder

b) geringste Dichte

Einfamilienhäuser	12	1,4	17	3,1	52
Hausteile	12	1,1	13	2,9	38
					<u>90</u>

Als mittleren zu erwartenden Zugang ergeben sich ungefähr 100 Einwohner. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,7142 ha sind dies 58 Einwohner/ha.

9. Kosten

9.1 Kosten der öffentlichen Erschließung

- Kanalisation	ca. 580.000,00 DM
- Straßen, Wege, verkehrsbegleitende Grünanlagen	ca. 730.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca. 228.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 121.000,00 DM

9.2 Planungskosten

- Topographische und grünordnerische Bestandsaufnahmen und Katasterplan	ca. 3.500,00 DM
- Bebauungsplan und landschaftspflegerische Materialaufbereitung	ca. 15.000,00 DM
- Neuvermessungskosten	ca. 7.000,00 DM
- Planungsnebenkosten	ca. 1.500,00 DM

Hilzingen, den 29.09.1998

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
 UNTERE GIESSWIESEN 16
 78247 HILZINGEN
 TEL. 07731/66253 FAX 63858