

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
"Abrundung Breite" und Teiländerung des Bebauungsplanes "Breite III"
der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt nördlich der bestehenden Bebauung "Breite III"

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Fl.Nrn. 7716/1, 9385, 9390, 9424 und 9436/Teil (Straße "Am Steppbachwiesle").

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 4.942 m².

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des mit Datum vom 07.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes. Das im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 7716/2 angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht tangiert.

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.

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

2. Bebauung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Da das geplante Baugebiet "Abrundung Breite" unmittelbar an das Baugebiet "Breite III" angrenzt, wird an die dort geltenden Bebauungsvorschriften angelehnt. Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Lage, Grundstückstiefe und der Grundstücksfläche ist in der Nutzungsschablone eine eingeschossige offene Bauweise vorgesehen. Ausnahme bildet eine Hausgruppe mit geschlossener Bauweise im Westen.

2.2 Grünflächen

Am westlich gelegenen Baugrundstück ist ein mindestens 5 m breiter rechtwinklig zum Baugrundstück verlaufender Grünstreifen entlang des Steppbachgrabens festgelegt.

Diese Fläche bleibt im Gemeindebesitz und ist über den südwestlich des Baugebietes verlaufenden Fußweg zugänglich.

Im Ostbereich ist eine ca. 180 m² große Grüninsel mit bestehendem Birnbaum und Fußweg eingeplant.

Die bereits entlang der Straße "Am Steppbachwiesle" gepflanzten Laubbäume bleiben erhalten und dehnen sich entlang des Malvenwegs entsprechend aus.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße "Am Steppbachwiesle". Gleichzeitig erfolgt eine unwesentliche Verlängerung des Malvenweges für die Erschließung von zwei Grundstücken sowie die Anordnung von Parktaschen entlang der östlichen Straßenseite.

Im Ostbereich des Baugebietes wird der vorhandene Fahrweg Fl.Nr. 7717 in Richtung Westen verlegt, um den Verkehrsfluß übersichtlich zu gestalten. Gleichzeitig ist die Straße Fl.Nr. 7717 ab der nördlichen Grenze des Grundstücks 7718/14 in Richtung Norden als Einbahnstraße konzipiert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird wie das Gebiet "Breite III" vom Kraftwerk Laufenburg aus mit Strom versorgt.

Die Versorgung mit Frischwasser wie auch die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die schon bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Hilzingen im Bereich der Straßen "Am Steppbachwiesle" und "Malvenweg".

3.2 Folgeeinrichtungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Abrundung eines bestehenden Baugebietes handelt und die Bebauung keine Großbebauung vorsieht, wird die bereits erweiterte Kinderspielfläche des Baugebietes "Breite III" als ausreichend betrachtet.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächen

Die gesamte Brutto-Grundstücksfläche beträgt ca. 4.942 m² = 100,0 %
hiervon entfallen auf:

Bauland	ca. 4.227 m ² = 85,5 %
Verkehrsflächen, Parkflächen und Fußwege	ca. 305 m ² = 6,2 %
Grünflächen	ca. 300 m ² = 6,0 %
Grundstücksabtretungen	ca. 110 m ² = 2,3 %

4.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Das geplante Baugebiet beinhaltet 7 Bauplätze mit $\emptyset$ 1,2 WE, was bei einer Belegungsdichte von $\emptyset$ 3,5 EW/WE einen Bewohnerzugang von ca. 25 - 30 Einwohner ergibt.

5. Kosten der Erschließung

Auf Grund der vorhandenen Erschließungs-Straßen "Am Steppbachwiesle" und "Malvenweg" ist die Erschließung der Baugrundstücke kostengünstig durchzuführen.