Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

HILZINGEN IM HEGAU

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 9 öffentlich (Presse: ja)	**Amt** Stabstelle Gemeindeplanung
zu TOP nichtöffentlich	**Aktenzeichen:** 621.41 - BD
Sitzung am: 07.07.2020	**Datum:** 25.06.2020

Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle/ 1. Änderung" (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- **Vorstellung und Billigung des Planentwurfs vom 25.02.2020**
- **Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Für das Baugebiet „Beim Steppbachwiesle" wurde mit Datum vom 21.07.2015 der Satzungsbeschluss zum gleichnamigen Bebauungsplan gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zum 30.07.2015. Mit gleichem Datum trat somit auch die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ein.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.03.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle 1. Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die Änderung umfasst die Flurstücke. 15854, 15855, 15856 und 15857.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" soll auf den Flurstücken 15856 und 15857 eine Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Durch die beabsichtigte Bauweise wird dem großen Bedarf im Segment preisgünstiger Wohnungsbau für junge Familien nachgekommen. Da das bisher bestehende Baufenster auch auf dem Flurstück 15855 eine überbaubare Fläche ausweist, ist auch dieses Grundstück in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert so langfristig die bauliche Nutzung dieses Grundstücks. Ebenso umfasst die Änderung das Flurstück 15854 für das ursprünglich eine Wohnbebauung vorgesehen war. Für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung wird hier das Baufenster in seiner Länge angepasst.

Als nächster Schritt im Verfahren wird die Offenlage der Planunterlagen erfolgen. Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll den Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, sich aktiv in den Planungsprozess einbringen zu können. Ebenso wird in diesem Rahmen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Anlagen

Entwurf Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle / 1. Änderung" vom 25.02.2020
(Satzung, Rechtsplan, planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung, Plan Geltungsbereich)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Steppbachwiesle/ 1. Änderung", Hilzingen in der Fassung vom 25.02.2020 wird gebilligt.
2. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Hilzingen, 25.06.2020

Birgit Dennert
Stabstellenleitung

Holger Mayer
Bürgermeister

HILZINGEN IM HEGAU

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan

„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“

Grundstücke Flst. Nrn.15 854, 15 855, 15 856 und 15 856

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Seestraße 41 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzung
über den Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857
Gemarkung Hilzingen

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ vom 30.07.2015
§13 BauGB Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Flurstücke Nrn. 15854, 15 855, 15 856 und 15 857 Gemarkung Hilzingen gemäß beigefügtem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

1.	zeichnerischer Teil - Geltungsbereich	vom 25.02.2020
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 25.02.2020

Beigefügt sind:

3.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 25.02.2020

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle"

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" (rk. 30.07.2015) werden durch den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung" geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" (rk. 30.07.2015) gelten weiterhin.

§ 4
Inkrafttreten

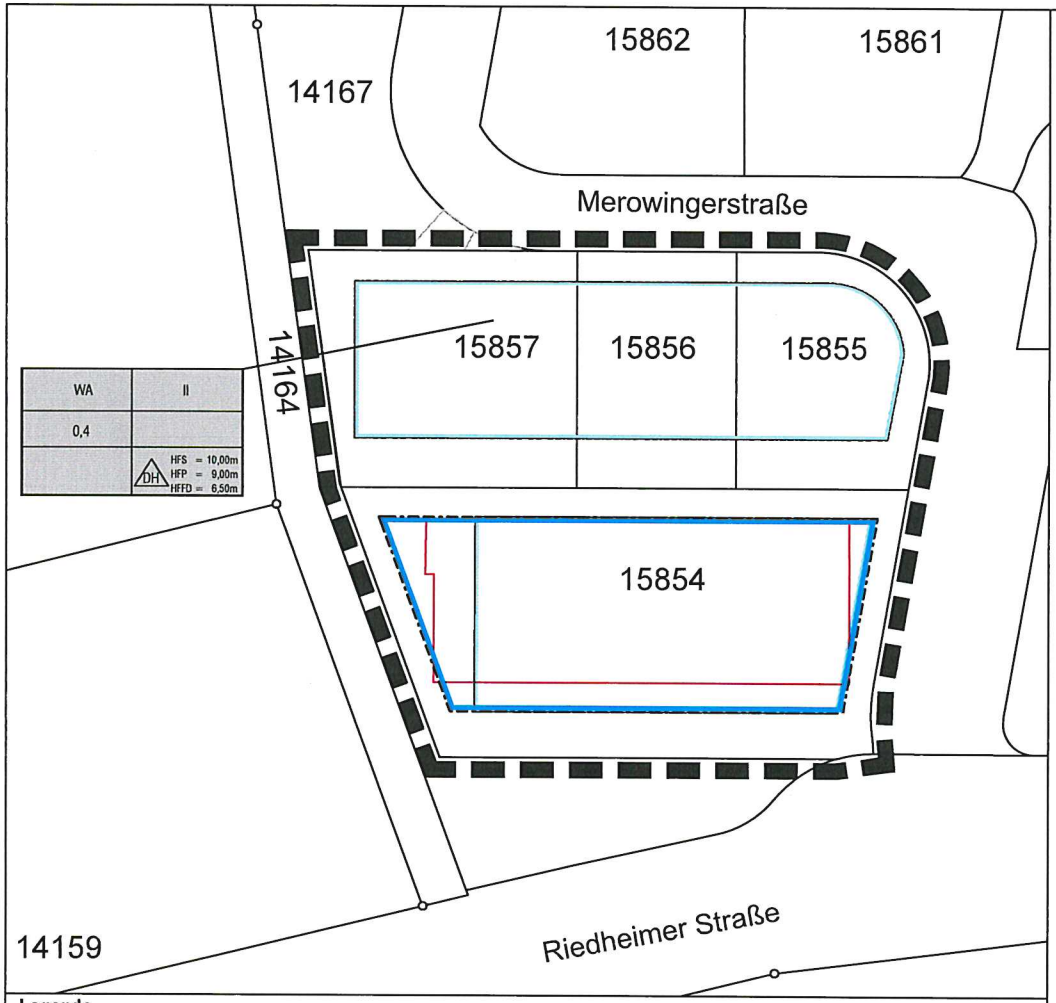
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den

_____
Bürgermeister / in

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Bestand

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen Bebauungsplan "Beim Steppachwiesle"

Bestehende Nutzungsschablonen

WA3	II
GRZ 0,40	E: HFS = 9.00 HFP = 7.50 HFFD = 6.50
	D: HFS = 10.00 HFP = 9.00 HFFD = 6.50

WA1	II + TG
GRZ 0,40	HFS = 12.50 HFP = 11.50 HFFD = 9.50
o	

geänderte Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

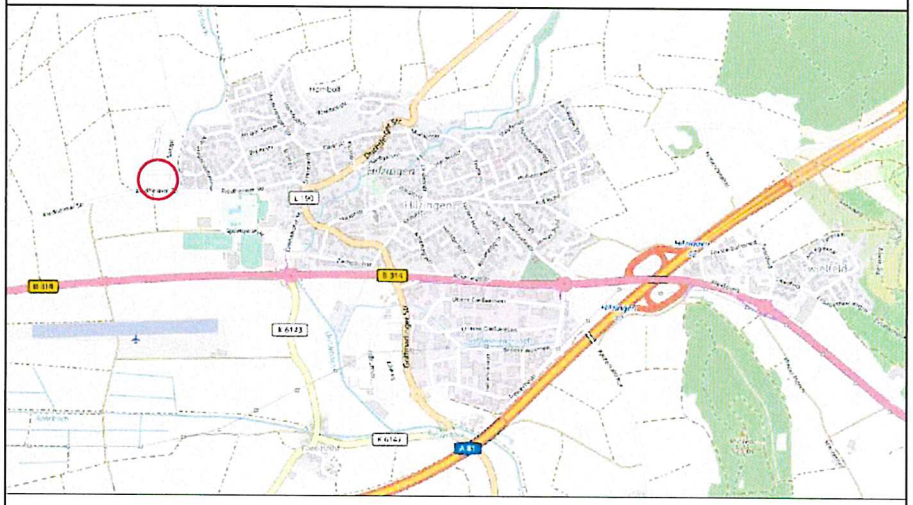
- DH: offene Bauweise - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenzen

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. GRZ	
	Bauweise mit Gebäudehöhen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bebauungsplan
"Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"

M 1:500 Gemarkung Hilzingen

Planfertigung
Radolfzell, den 25.02.2020

Katasterauszug Gemeinde Hilzingen vom 12.12.2019

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Bebauungsplan gem. § 13 BauGB
Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss am 2020
Öffentliche Auslegung Beschluss am
durchgeführt vom
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am
Beschluss über Bedenken und Anregungen am

öffentliche Bekanntmachung am
öffentliche Bekanntmachung am
bis einschließlich

Satzungsbeschluss am

Ausfertigung der Satzung
Hilzingen, den

....., Bürgermeister / in (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung
am

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Gemarkung Hilzingen

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ vom 30.07.2015 werden durch die folgenden Festsetzungen geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ 30.07.2015.

1. Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO

Es ist die offene Bauweise – nur Doppelhäuser und Hausgruppen - festgesetzt

Hilzingen, den 25.02.2020

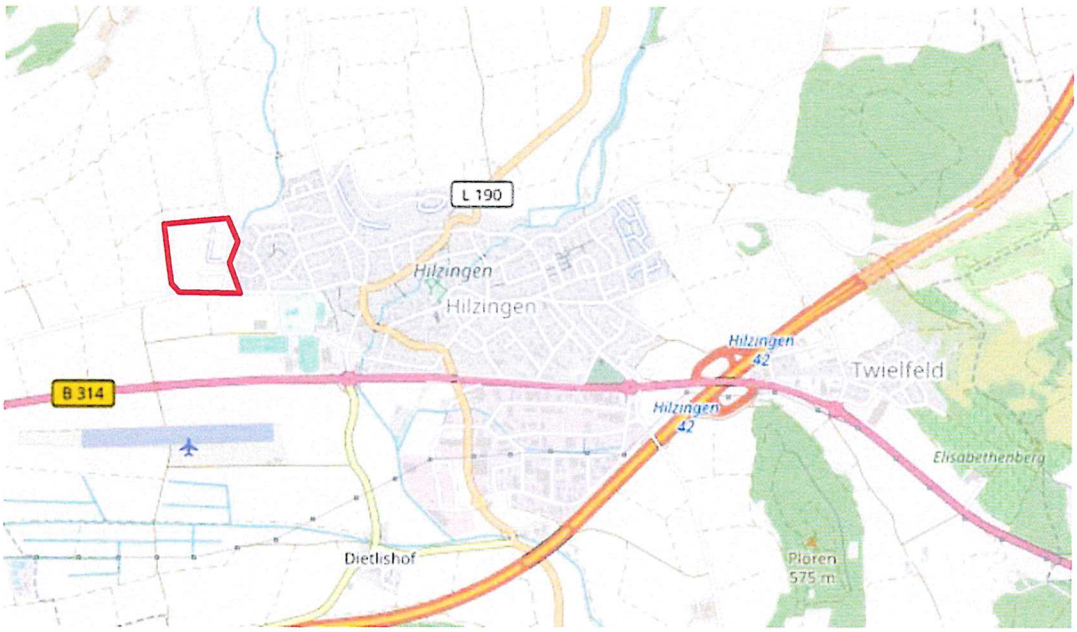
HILZINGEN IM HEGAU

Begründung
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Gemarkung Hilzingen
§13 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung
Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

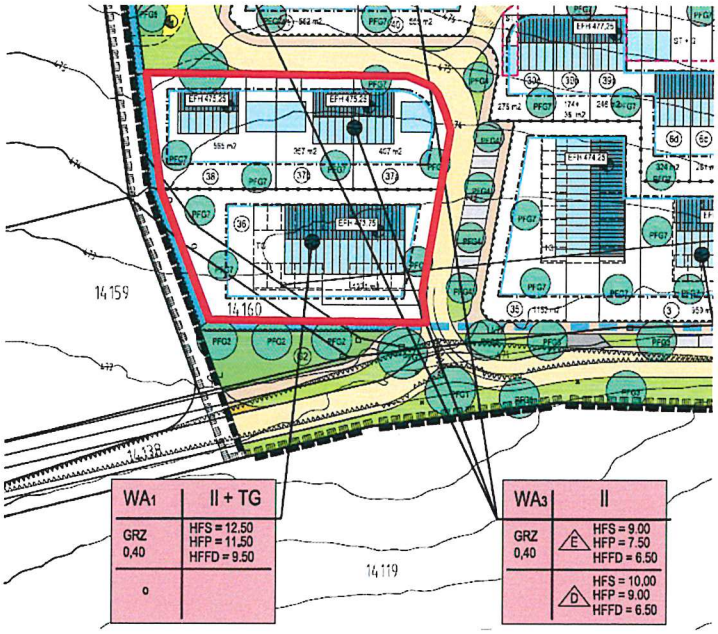
1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Für das Gebiet „Beim Steppbachwiesle“ im Nordwesten der Gemeinde Hilzingen wurde 2015 ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Riedheimer Straße in Richtung Nordwesten.



Mit dem Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ sollten vorwiegend Grundstücke für klassischen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Im südlichen Bereich des Plans sind Teilbereiche für Geschosswohnungsbau; Doppel- und Reihenhausbebauung ausgewiesen.
In diesem Teil des Plangebiets entsteht auf einem Grundstück, das ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehen war, eine Kinderbetreuungseinrichtung. Nördlich daran angrenzend ist ein Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das nordöstliche Grundstück wird derzeit ebenfalls für die Kinderbetreuungseinrichtung benötigt.

Ausschnitt Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“



Die Grundstücke Flst. Nrn. 15 856 und 15 857 wurden von einem Investor erworben, der auf den beiden Grundstücken eine durchgehende Reihenhausbebauung verwirklichen will. Da in Hilzingen großer Bedarf insbesondere im Segment preisgünstiger Wohnungsbau für junge Familien besteht, soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung für die beabsichtigte Bauweise geschaffen werden.

Da das bestehende Baufenster auch auf dem Grundstück Nr. 15 855 überbaubare Fläche ausweist, ist dieser in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht so langfristig die bauliche Nutzung des Grundstücks, welches derzeit noch für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden soll.

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 war ursprünglich ein Baufenster mit einer Nutzungsschablone für eine Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Da nun eine Kinderbetreuungseinrichtung gebaut wird, ist das Baufenster in seiner Länge nicht ausreichend. Es soll deshalb auf die geplante Bebauung angepasst werden. Die Art der Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – WA - muss nicht verändert werden, da Kinderbetreuungseinrichtungen in einem WA grundsätzlich zulässig sind.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Beim Steppbachwiesle“ sollen unverändert weiter gelten.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

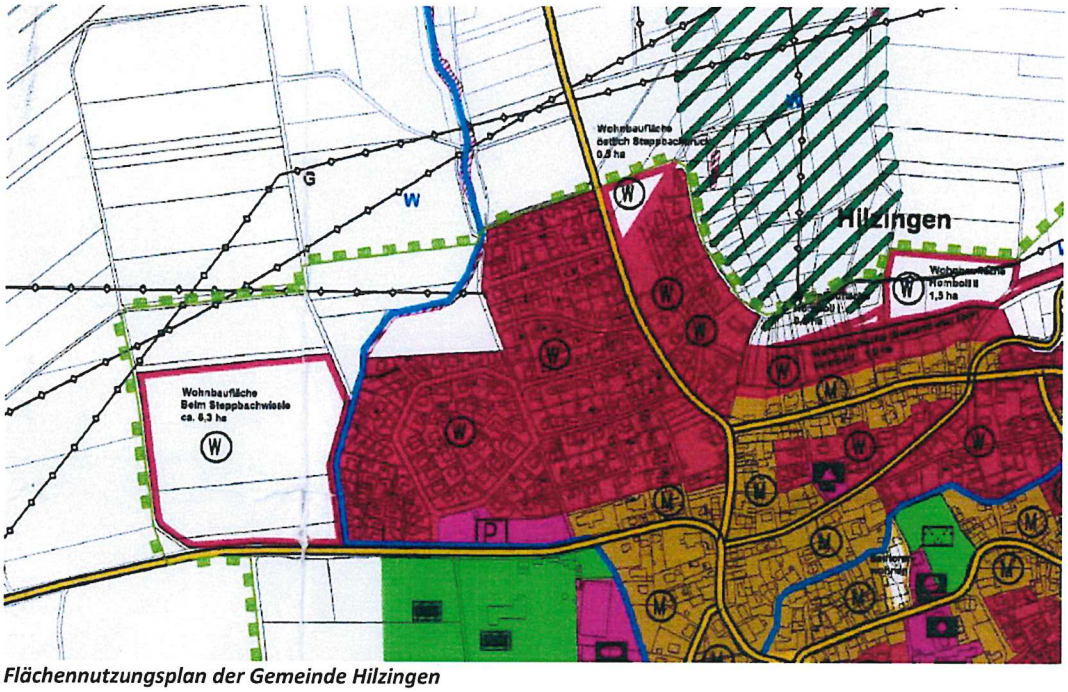
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2.577 qm. Sie sind im Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ als WA 1 und WA 3 ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen an der Merowingerstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, 2006 in Kraft getreten, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen

4. Verfahren nach § 13 BauGB

Das geplante Vorhaben kann aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- der Bebauungsplan und die Änderung begründen nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

5.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle

Bauweise

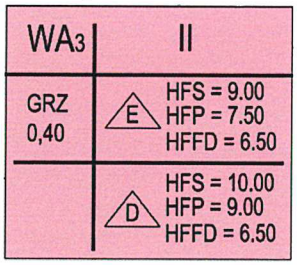
Für die Grundstücke Nrn. 15 857 und 15 856 gilt die Nutzungsschablone WA $_3$ mit folgenden Festsetzungen:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,40

nur **Einzelhäuser** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 9,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 7,50m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

nur **Doppelhäuser** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

Nutzungsschablone überholt



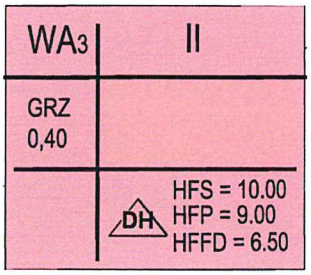
Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung
geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
Bauweise

Die Bebauungsplanänderung sieht die Änderung der Bauweise von „Einzel- oder Doppelhausbebauung“ in die Bauweise „Doppelhäuser und Hausgruppen“ vor, um die Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,40

nur **Doppelhäuser und Hausgruppen** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

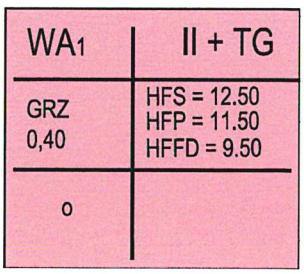
Nutzungsschablone neu



Baugrenzen

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 wird das Baufenster auf das geplante Bauvorhaben mit einer Kinderbetreuungseinrichtung angepasst. Die Baugrenze wird auf den Mindestgrenzabstand von 2,50m nach Osten und Westen verlängert. Die Tiefe des Baufenster mit 18,85 m muss nicht verändert werden.

Die Nutzungsschablone mit den Nutzungsdaten muss ebenfalls nicht verändert werden, da sich die geplante Kindertagesstätte in Art der Nutzung, Bauweise, maximalen Höhen und Geschossigkeit innerhalb des Rahmens bewegt.



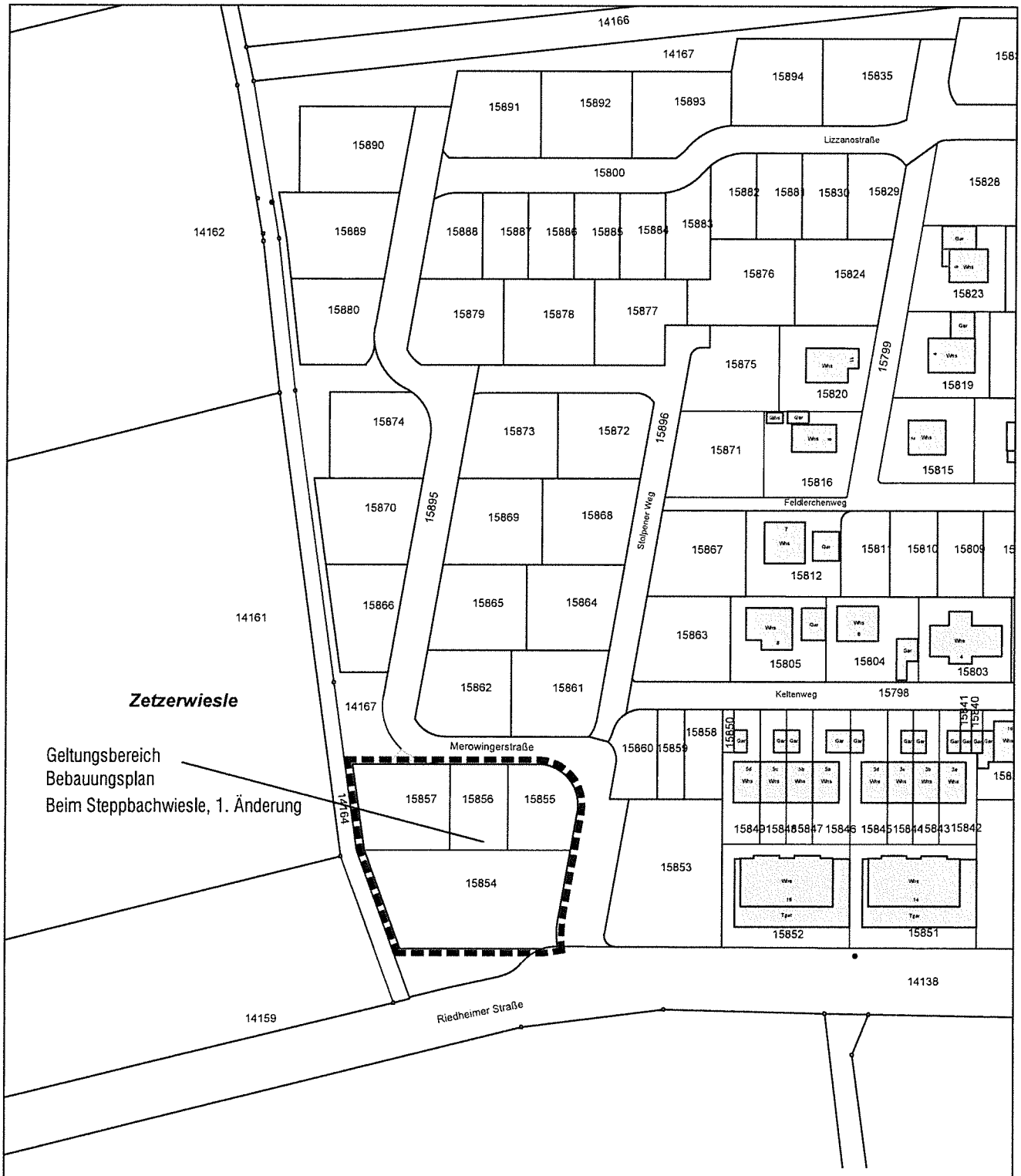
Die GRZ wird auf dem Grundstück Nr. 15 854 überschritten. Da Nebenanlagen und Stellplätze für die Kindertagesstätte auf dem Grundstück Nr. 15 855 angelegt werden, ist die GRZ für beide Grundstücke unter 0,4.

Alle anderen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Da der östliche Teil des Grundstücks an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 14 164 (Weg + Retentionsfläche) nicht gänzlich von der Verkehrsfläche „Merowinger Straße" anfahrbar ist, muss ggf. ein Überfahrtsrecht über das Grundstück Nr. 14 167 (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) eingetragen werden. Das Pflanzgebot PFG2 darf nicht entfallen und muss deshalb in der Lage verändert werden.

Hilzingen, den 25.02.2020

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



Geltungsbereich

"Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"

M 1:1.500 Gemarkung Hilzingen

Planfertigung

Radolfzell, den 25.02.2020

Katasterauszug Gemeinde Hilzingen vom 12.12.2019

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de