

B e g r ü n d u n g

I. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Gewann "Lange Breite - Zelg Röte" wurde hinsichtlich seiner günstigen Lage zu der bereits bestehenden Bebauung "Kurze Breite-Zelg Röte" beschlossen.

Das bestehende Baugebiet ist durch die vorhandene Erschließungsstraße ("Schwarzwaldstraße") einseitig erschlossen. Um eine beidseitige Erschließung zu erreichen -und dadurch von den Erschließungskosten her günstige Bauplätze zu schaffen- wurden die westlich der "Schwarzwaldstraße" gelegenen Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 40.00 m in den Bebauungsplan einbezogen.

Um den in Anspruch genommenen Grundstücken die Zufahrt zu sichern, ist vorgesehen, einen Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze anzulegen. Das Grundstück Fl.Nr.2235 wurde aus dem Bebauungsplan gestrichen, da der Eigentümer während der Offenlegung Bedenken vorgebracht hat. Vom Gemeinderat wurde das Grundstück als unbebaubar angesehen, zumal das Landratsamt ebenfalls Bedenken hinsichtlich des zu großen Steigungsverhältnisses vorgebracht hatte.

II. Einfügung der Bauleitplanung in den Flächennutzungsplan

Das Baugebiet "Lange Breite-Zelg Röte" ist im Flächennutzungsplanentwurf enthalten und ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist derzeit in Bearbeitung, die Stellenanhörung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen.

Wegen der geringfügigen Überschreitung der Landschaftsschutzgrenze verweisen wir auf das Protokoll des Landratsamtes Konstanz über die Behördenbesprechung vom 3.8.1977 und auf das Kurzprotokoll mit Vertretern des Landesnaturschutzverbandes vom 13.10.1977.

III. Erschließung und Versorgung

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die "Schwarzwaldstraße". Das Baugebiet liegt innerhalb des Ortsetters. Das Gelände weist

ein starkes Gefälle in nord-südlicher Richtung auf. Bei der Erschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg entlang der bestehenden Bebauung vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen, da die Straße auf 6.00 m ausgebaut wird und die Erweiterungsfläche nur ca. 0.36 ha aufweist.

Die Abwasserbeseitigung ist aus dem Kanalplan des Büro Freese zu entnehmen. Daraus ergeben sich keine Probleme, da der OT. Riedheim an die Kläranlage Hilzingen angeschlossen ist. Beim Kanal handelt es sich um einen Mischwasserkanal. Die einzelnen Baugrundstücke sind über einen Hausanschlußkontrollschacht am Kanal anzuschliessen. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Gußleitung NW 100 mit Überflurhydrant für die Löschwasserversorgung.

Die gesamte Wasserversorgung des Ortsteils erfolgt über die Wasserversorgung Hilzingen bzw. Gruppenwasserversorgung Bietingen.

IV. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet umfaßt ca. 0.36 ha. Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Bei diesem geringen Umfang wurde auf eine öffentliche Grünfläche und auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

Das gesamte Gebiet umfaßt 4 eingeschossige Gebäude, die talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten.

V. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten lt. Kostenanschlag des Ing.-Büros Freese, Radolfzell, für Wasser-, Kanal- und Straßenbau sowie Straßenbeleuchtung können im einzelnen dem Tiefbauentwurf entnommen werden.

Die Gesamterschliessungskosten betragen ca. DM 100.300,-

VI. Planverwirklichung

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes soll sofort mit der Erschließung begonnen werden. Eine Umlegung des Baulandes ist vorgesehen.

Hilzingen, den 12. Januar 1978

Bürgermeisteramt
Riede, Bürgermeister

