

## B e g r ü n d u n g

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Gewann "Kriechwies-Hinter Hofen". Es umfasst das Grundstück Flst.Nr.8630, 8633/1 u. 8633/2, 8632 und Teile von Flst.Nr.8609.

#### 1.2 Anlaß der Planaufstellung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Lücke zwischen dem vorhandenen Mischgebiet und dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes "Kriechwies-Hinter Hofen".

Zur Erschliessung der jetzt noch unterbrochenen Heilsbergstraße ist die Überplanung notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch notwendig, um eine städtebaulich nicht befriedigende Bebauung nach § 34 BBauG zu verhindern.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen vom 13.2.1979 ist dieses Gebiet als Mischgebiet festgesetzt.

### 2. Bebauung

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Hauptteil des Gebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Süden werden nochmals zwei Grundstücke des Gewerbegebietes (aus dem Bebauungsplan "Kriechwies - Hinter Hofen") mit einbezogen.

Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Gebietes.

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der aufgelockerten Randbebauung wird für das Plangebiet eine verhältnismässig niedrige Nutzung von GRZ 0.3 und GFZ 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

### 2.3 Bauweise, städtebauliche Gestaltung

Die Bebauung wird im Angleich an die umliegende Bebauung als ein- bzw. zweigeschossig festgesetzt.  
Offene Bauweise.

## 3. Verkehr

### 3.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Verbindung der Heilsberg- / Roseneggstraße.

Der südliche und nördliche Teil des Plangebietes wird durch eine Stichstraße erschlossen.

### 3.2. Ruhender Verkehr

#### 3.2.1 öffentliche Parkplätze

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden.

#### 3.2.2 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## 4. Grünflächen

Durch das geringe Maß der baulichen Nutzung dürfte auch ohne Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet sein.

## 5. Folgeeinrichtungen

Öffentliche Folgeeinrichtungen (Kindergarten, Grund- und Hauptschule) sind vorhanden und ausreichend. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Singen/Htw.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Elektrizität

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

### 6.2. Wasser

Die Wasserversorgung der Gemeinde entspricht den Erfordernissen. Ausreichende Wassermengen können zur Verfügung gestellt werden.

### 6.3 Abwasser

Das Plangebiet wird über Kanäle in angrenzenden Straßen an die Kläranlage Hilzingen angeschlossen. Dabei ist Mischsystem vorhanden.

## 7. Kostenschätzung

Die Kosten betragen:

|     |                     |   |                            |
|-----|---------------------|---|----------------------------|
| 7.1 | Kanalisation        | ) | Kosten werden nachgereicht |
| 7.2 | Wasserleitung       | ) |                            |
| 7.3 | Straßen und Gehwege | ) |                            |
| 7.4 | Straßenbeleuchtung  | ) |                            |
| 7.5 | Stromversorgung     | ) |                            |

## 8. Städtebauliche Daten

### 8.1 Gesamtfläche Bruttobauland

|                              |     |                   |        |
|------------------------------|-----|-------------------|--------|
| Grundstück Fl.Nr.8630 (Teil) | =   | 94 a 42 qm        |        |
| Grundstück Fl.Nr.8632        | =   | 2 a 32 qm         |        |
| Grundstück Fl.Nr.8633/1      | =   | 10 a 02 qm        |        |
| Grundstück Fl.Nr.8633/2      | =   | 25 a 56 qm        |        |
|                              |     | = 1 ha 32 a 32 qm | 100 %  |
| 8.2 Verkehrsfläche           | ca. | 10 a 97 qm        | 8.3 %  |
| 8.3 Nettobauland             | ca. | = 1 ha 21 a 35 qm | 91.7 % |

## 9. Planverwirklichung

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes soll mit der Erschliessung begonnen werden. Über die Abtretung von Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr.8630 an Angrenzer liegen notarielle Vorverträge vor. Die Gemeinde erwirbt die Erschliessungsflächen durch Kauf.

Eine Umlegung des Plangebietes wird nicht durchgeführt.

Hilzingen, den 15.12.1978

Bürgermeisteramt

Riede, Bürgermeister