

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan  
"Herrengarten"  
der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Nord-Osten des Ortsteils Riedheim.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt (jeweils einschließlich der genannten Grundstücke):

- im Norden durch die Grundstücke Fl.Nrn. 590, 2360 (Weg/Teil) und Fl.Nr. 2355 (Teil),
- im Westen durch die Grundstücke Fl.Nrn. 590, 38 (Teil), 42 (Teil) und 2369/1 (Weg/Teil),
- im Süden durch Grundstück Fl.Nr. 2369/1 (Weg/Teil),
- im Osten durch die Grundstücke Fl.Nrn. 2369/1 (Weg/Teil), 2359, 2358, 2358/1, 2357, 2356.

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Hegau".

Die Gemeinde hat die Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben. Im Entwurf der Fortführung des Flächennutzungsplanes ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Als Ausgleichsfläche hierfür ist vorgesehen, die im Norden verlaufende Landschaftsschutzgrenze näher an den Ort, und zwar bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes, heranzuführen.

Die Gemeinde stellt bei der Naturschutzbehörde einen entsprechenden Antrag auf Verlegung der Landschaftsschutzgrenze.

Der Bebauungsplan "Herrengarten" wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

1.3 Bedarf

Aus folgenden, dringenden Gründen ist es erforderlich - vor Abschluß der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - den Bebauungsplan aufzustellen:

Der letzte Bebauungsplan für Riedheim wurde vor 10 Jahren aufgestellt. Die Gemeinde kann seit über 5 Jahren keine Bauplätze mehr anbieten. Vorhandene Baulücken sind, soweit von Seiten der Eigentümer Bereitschaft zur Freigabe besteht, ebenfalls fast vollständig bebaut. Der Gemeinde liegen derzeit über 20 Kaufanfragen von einheimischen Bauwilligen vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat daher am 16.08.1988 in öffentlicher Sitzung aufgrund § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich "Herrengarten" einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Bebauung

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im westlichen Bereich sowie im Anschluß an das südliche Baugebiet "Im Morgen" wird die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Hanglage der künftigen Bauplätze ist eine eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Untergeschoß vorgesehen. Die Nutzungsschablone weist offene und geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) aus. GRZ 0,3 und GFZ 0,5, je Baugrundstück max. 2 Wohneinheiten.

### 2.2 Grünflächen

Entlang des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 2355 und westlich des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 2367 werden auf einem im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Grünstreifen großkronige heimische Bäume gepflanzt.

Der Wassergraben im Süden wird naturgerecht ausgebaut.

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt in erster Linie über die Turmstraße, die das Baugebiet mit dem Ortskern verbindet. Aber auch die Wohnstraße "Im Morgen" verbindet die neue Bebauung mit dem östlichen Teil Riedheims.

Eine Wohnstraße mit einseitigem, nicht durch Stichstraßen unterbrochenem Gehweg sowie gegenüberliegenden Parkbuchten mit Einzelbaumbepflanzung führt von Süden nach Nord-Westen des Baugebietes.

Von dieser Wohnstraße werden die weiteren Baugrundstücke über 2 Stichstraßen erschlossen, wobei die östliche Straße mit einer Wendeplatte vorgesehen ist.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird, wie das im Westen und Süden gelegene Baugebiet, vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt.

Die Frischwasserzuleitung wie auch die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde Hilzingen.

Das Neubaugebiet "Herrengarten" wird durch einen neu zu verlegenden Abwasserkanal an das vorhandene Kanalleitungsnetz entwässert.

### 3.3 Folgeeinrichtungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein kleineres Baugebiet handelt und die Bebauung nicht massiert und dicht geplant ist, wird die sich am Kindergarten befindende Kinderspielfläche als ausreichend angesehen. Durch die offene Bauweise ist auf den einzelnen Wohngrundstücken genügend Spielfläche vorhanden; auch die angrenzende freie Landschaft bietet genügend zusätzlichen Freiraum.

## 4. Städtebauliche Daten

### 4.1 Flächen

Die gesamte Brutto-Grundstücksfläche beträgt	ca. 26.260 m <sup>2</sup> = 100 %
hiervon entfallen auf:	
Bauland	ca. 21.650 m <sup>2</sup> = 83 %
Verkehrsflächen, Parkflächen und Fußwege	ca. 3.750 m <sup>2</sup> = 14 %
Grünflächen, Feldwege und Wasserläufe	ca. 875 m <sup>2</sup> = 3 %

### 4.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Im geplanten Neubaugebiet sollen 9 Reihenhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Bei 1,2 WE je Gebäude und einer Belegungsdichte von 3,2 EW / WE ergeben sich hieraus ca. 35 Einwohner.

Ferner sind 27 Einfamilienhäuser vorgesehen. Bei 1,5 WE je Gebäude und einer Belegungsdichte von 3,5 EW / WE ist hier ein Zugang von ca. 142 Einwohnern anzusetzen.

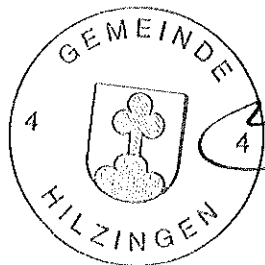
Der rechnerisch zu erwartende Bewohnerzugang zur vorhandenen Einwohnerzahl beträgt etwa 177 Einwohner.

## 5. Erschließung

Auf Grund der günstigen topographischen Verhältnisse sowie der guten Untergrundverhältnisse ist eine kostengünstige Erschließung möglich.

Hilzingen, den 22. Februar 1989 / 06. Juni 1989

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Der Planer:

*[Handwritten signature]*  
Dipl.-Ing. (D) Errolar Architekt  
Geobüro Hilzingen  
Tel. 07791/62031  
7709 Hilzingen