

Begründung

zum Bebauungsplan für die Gemeinde Wahlwies
für die Gewanne "Bindt und Steinäcker"

I. Erfordernis der Planaufstellung

Um eine geordnete Bebauung und eine Befriedigung der Baulandnachfrage zu erreichen beschloß der Gemeinderat in den Gewannen "Bindt und Steinäcker" einen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Einführung in die Bauleitplanung der Gemeinde und die überörtliche Planung

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde ist bis jetzt noch über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu übersehen. Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. Der Bebauungsplan wurde nach vorheriger Absprache mit den staatlichen Behörden, Regierungspräsidium Freiburg, Straßen- und Wasserbauamt Konstanz, Wasserwirtschaftsamt Konstanz, Gewerbeaufsichtsamt Freiburg, Landwirtschaftsamt Stockach und Landratsamt Stockach aufgestellt.

III. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- a) Das Baugebiet liegt im nord-westlichen Teil der Gemeinde und schließt eine Baulücke von 4,8 ha zwischen dem südlichen und nord-östlichen Ortsteil. Das zu bebauende Gebiet weist ein Gefälle in nord-südlicher Richtung auf.
- b) Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene, von der Landesstraße Nr. 222 abzweigende Straße D - C - B - A und über einen Teil der Gemeindeverbindungsstraße nach Nenzingen. Von dieser zweigen die zur Gesamterschließung erforderlichen Stichstraßen ab.
- c) Entlang der Erschließungsstraße A - B - C - D ist von Profil 40 bis Profil 127 beidseitig aufgefülltes Gelände. Dies ist bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die Geländeauffüllung ist im Gestaltungs-, Straßen- und Baugrenzenplan mit einem besonderen Planzeichen dargestellt.
- d) Der südlichste Teil des Baugebietes, das im Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan besonders gekennzeichnet ist, muß bei dessen Bebauung mit besonderen Sicherungsmaßnahmen (Dämme gegen evtl. anfallendes Hochwasser) gegen Naturgewalten versehen werden.

IV. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Haupterschließungsstraße A - B - C - D, die in die Landesstraße Nr. 222 einmündet und einen Teil des Gemeindeverbindungsweges nach Nenzingen. Das Baugebiet wird an das gemeindeeigene Wassernetz angeschlossen. Die Entwässerungsleitungen werden in die neu anzulegenden Erschließungsstraßen verlegt. Das anfallende Abwasser wird über die neu zu erstellende Ortskanalisation dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher-Aach zugeleitet.

V. Die bauliche und sonstige Nutzung

Im Baugebiet ist die Erstellung von 1-geschossigen Wohnhäuser vorge-
sehen.

Das Baugebiet ist ca 4,8 ha groß.

Bei Erstellung von 25 - 1-geschossigen Wohnhäusern ergibt sich eine
Bruttowohndichte von 20 E/ha.

VI. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten die durch die Erschließungsmaß-
nahmen innerhalb des Baugebietes entstehen, betragen etwa 650 000.- DM.

Davon entfallen auf:

Straßen- und Wege	360 000.- DM
Kanalisation	130 000.- DM
Wasserversorgung	100 000.- DM
Stromversorgung	50 000.- DM
Grunderwerb	<u>10 000.- DM</u>
	650 000.- DM

VII. Planverwirklichung

Der Bebauungsplan dient zur Durchführung der verschiedenen Erschließungs-
maßnahmen und der geordneten Bebauung des Plangebietes.

Eine Baulandumlegung ist vorgesehen .

26. JAN. 1972

Wahlwies, den.....

Bürgermeister



[Handwritten signature]