

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Auf Löbern"

der Gemeinde Welschingen, Landkreis Konstanz

Allgemeines

Durch die rege Bautätigkeit und Nachfrage nach Bauplätzen sind die in den letzten Jahren ausgewiesenen Neubaugebiete weitgehend überbaut bzw. die Bauplätze an Bauinteressenten vergeben.

Um erforderliches Baugelände auszuweisen, hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf, der in Arbeit ist, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Neubaugebiet schließt westlich an das Baugebiet "Weyeracker" und die Schule an. Es liegt am Südosthang, der in der Randzone der geplanten Bebauung steil ansteigt und zum Teil in das Landschaftsschutzgebiet übergreift.

Wegen der besonderen Lage wurde das Planungsgebiet westlich der Straße C - F - G - J - K - N als reines Wohngebiet (WR) und der östliche Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Planung

Durch die vorhandenen Straßen, die noch ausgebaut werden, und die geplanten Erschließungsstraßen ist das Baugebiet ausreichend erschlossen und gut an den Ort angeschlossen.

Von dem landwirtschaftlichen Weg D - E ist eine Zufahrt zu den Baugrundstücken - auch aus Gründen der Erschließungskosten - nicht zulässig.

Im nördlichen Teil des Baugebietes sind Teilflächen der geplanten Grundstücke von der Bebauung freizuhalten.

Im reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Wohngebäude sind 1- und 2-geschossig geplant. Entsprechend der Hanglage dürfen die 2-geschossigen Gebäude zum Teil bergseits nur 1-geschossig in Erscheinung treten. Die Neubauten sollen flachgeneigte Dächer erhalten. Die Garagen sind im Wohngebäude vorzusehen oder mit demselben baulich gut zu verbinden.

In der nördlichen Randzone sind die Garagen zwingend im Bereich der Längsseite der Gebäude anzuordnen. Die Garagen sind in den Hang einzubauen und mit Erdreich zu überdecken. Abgrabungen für die Zufahrten zu den Garagen sind nur auf einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

Vor den Garagen sind ausreichend große, nicht eingefriedigte Einstellplätze in Verbindung mit dem Straßenraum anzulegen.

Kanalisation und Versorgung

Die häuslichen Abwässer werden über neu zu verlegende Kanalleitungen zum Ortskanal abgeleitet.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser ist vom Ortsnetz aus gesichert.

Für die Stromversorgung und die Fernmeldeleitungen ist eine Verkabelung vorgesehen. Die zur Stromversorgung des Neubaugebietes erforderliche Trafostation soll außerhalb des Planungsgebietes erstellt werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf Grund der Tiefbauplanung des Ing. Rolf Geyer/Engen. Die der Gemeinde entstehenden Erschließungskosten werden vom Tiefbauplaner gesondert berechnet.

Beabsichtigte Maßnahmen

Zur Neuordnung des Baugebietes werden die unbebauten Grundstücke von der Gemeinde übernommen und neu vermessen. Möglicherweise ist eine Teilumlegung erforderlich.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen weitgehend vor Baubeginn der einzelnen Wohngebäude durchgeführt werden.

Fläche, Einwohnerzahl, Wohndichte

Fläche des Planungsgebietes	4,59 ha	=	100 %
davon Straßen und Fußwege	0,96 ha	=	21 %
von der Bebauung freizuhaltende Fläche	0,18 ha	=	4 %
bereits überbaute Fläche	0,28 ha	=	6 %
Netto-Neubauland	3,17 ha	=	69 %

Wohneinheiten (WE)

1-geschossige Gebäude	4	=	4 WE	=	5 %
bergseits 1-geschossige) Gebäude	18	=	24 WE	=	35 %
talseits 2-geschossige)					
2-geschossige Gebäude	20	=	40 WE	=	60 %
<hr/>					
	42	=	68 WE	=	100 %
<hr/>					

voraussichtliche Einwohnerzahl (EW)

$$68 \times 3,5 = \underline{\underline{238 \text{ EW}}}$$

Wohndichte

$$\frac{238}{3,17} = \underline{\underline{75 \text{ EW/ha}}}$$

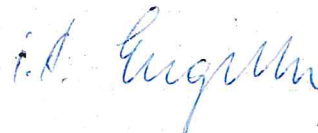
Konstanz und Welschingen, den 24.3.1973

Die Gemeinde:



Bürgermeister

Der Planer:



Landratsamt Konstanz