

Ortsplanung Engen
Bebauungsplan für das Gewann "Vögtleshalde"

Begründung

1. Zweck des Planes

Der Plan bezieht das noch nicht überbaute Gebiet des Gewannes "Vögtleshalde" in die Bebauung ein und regelt die Nutzung nach dem BBauG.

Da die übrigen Baugebiete in der Gemarkung Engen sich langsam auffüllen und trotzdem noch große Baulandnachfrage herrscht, ist das Bedürfnis gegeben. Das Gelände wird in absehbarer Zeit der Bebauung zugeführt.

2. Flächennutzung

Nach dem am 31.12. 1959 genehmigten Flächennutzungsplan erfolgt die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaugelände, wobei Familienheime überwiegen.

Zur Zeit wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt - soweit farbig angelegt - das Gelände zwischen dem Weihergrundweg im Norden und den südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Liegensch.-Buch Nr. 1376, 1376/1,2, 1377/1,2, 1375/1,2, 1374, 1374/1, 1368 und 1435 im Süden. Im Osten wird das Plangebiet durch den Weg Liegensch.-Buch Nr. 1362 begrenzt.

4. Planinhalt

Der Gestaltungsplan (Anlage 3) zeigt die gesamte Planung im Gewann "Vögtleshalde". Das neue Baugebiet ist im Westen an den Stadtkern angeschlossen. Die Straße O-P-V-W-X-Y-Z ist die Haupterschließungsstraße. Sie beginnt an der Seestraße, führt durch das gesamte Baugebiet und endet am Punkt Z (Plangebietsgrenze). Von dieser Haupterschließungsstraße zweigen Wohnstraßen, dem Gelände angepaßt, ab.

Die Bebauung sieht auf Grund der Geländebeziehungen verschiedene Hausgrößen vor, wobei das Einfamilienhaus überwiegt. Östlich der Straße Q-V werden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser erstellt.

Diese Gebäude erhalten Anbauten für Läden zur Versorgung der Bewohner des Neubaugebietes.

Auf den ca. 5,7 ha (brutto) großen Gelände entstehen außer den bereits 9 vorhandenen Gebäuden

- 2 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Nutzungsmöglichkeit als Ladengeschäfte,
- 12 zweigeschossige Einzelhäuser,
- 25 eingeschossige Einzelhäuser.

Mit den vorhandenen 9 Gebäuden ergeben sich ca. 75 Wohneinheiten mit einer Bruttowohndichte von max. 50 E/h.

5. Öffentliche Einrichtungen

Auf Grund der weiträumigen Bebauung und der angemessenen Straßenquerschnitte sind im Planungsgebiet außer am Punkt Q 1 der Straße Q-Q1 keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Vor den dreigeschossigen Gebäuden müssen von den Bauherren Einstellplätze für Kraftwagen geschaffen werden.

Im Plangebiet ist das Eckgrundstück P-Q-V als öffentliche Bedarfsfläche ausgewiesen, weiterhin wurde entlang der Straße Q-Q1 ein Gelände für eine später zu errichtende Schule ausgezont.

6. Versorgungsleitungen - Be- und Entwässerung

Das neue Wohngebiet wird an die in unmittelbarer Nähe liegenden städtische Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach dem Mischsystem. Der Kanal sowie die Wasserleitung sind bereits bis an das Neubaugebiet verlegt.

7. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa DM 330.000,-- betragen,

davon entfallen auf Straßen und Wege	DM 160.000,--,
Kanalisation	DM 130.000,--,
Wasserversorgung	DM 40.000,--.

Ein Teil der Straßen- und Leitungen ist ausgebaut und verlegt. Die weitere Erschließung erfolgt je nach Bedarf in Teilabschnitten.

8. Durchführung

Das Umsetzen des Planes in die Wirklichkeit hat bodenordnende Maßnahmen zur Voraussetzung, wobei notfalls alle gesetzlichen

Möglichkeiten, auch zur Beschaffung von Gelände für den Wohnungsbau, ausgenutzt werden sollten.

Ideal wäre die Übernahme des Geländes durch die Stadt, Umlegung und Erschließung und anschließende Vergabe der fertigen Bauplätze an ernsthafte Bauwillige.

Angesichts der hier herrschenden Bauplatznot werden einzelne Vorweg-Baugenehmigungen nicht zu umgehen sein, wenn die betreffenden Bauherren die erforderlichen Sicherheiten abgeben.

8. Planzeichen

Planzeichen sind nach dem Muster für die Aufstellung von Bebauungsplänen - herausgegeben von der Beratungsstelle für Bebauungsplan beim Regierungspräsidium Südbaden - unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung verwendet worden.

9. Verfahren

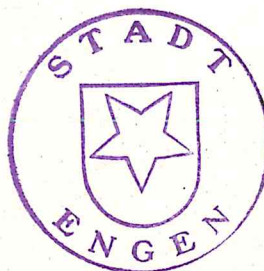
Der Plan wurde in Fühlungnahme mit den betreffenden Stellen aufgestellt. Nach öffentlicher Bekanntmachung eine Woche zuvor wird er auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und alle zuständigen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden hiervon verständigt. Die betroffenen Grundstückseigentümer werden ebenfalls benachrichtigt.

Nach Prüfung eventueller Bedenken und Anregungen wird er dann vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen und der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Mit der darauf folgenden öffentlichen Bekanntmachung des genehmigten Planes durch die Gemeinde wird der Plan rechtsverbindlich und öffentlich ausgelegt, wonach er dann von jedermann während der Dienststunden eingesehen werden kann. Damit entspricht das Verfahren den gesetzlichen Vorschriften.

Konstanz, den 14. 5. 1963

Der Planfertiger:

ARNO JAHN
BAU-ING. - B.D.B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
GLÄRNISCHSTR. 6 . TEL. 2114



Engen, den 11. 6. 1963

Der Bürgermeister