

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan im Gewann " UNTER DER TROTTE " der Gemeinde
Neuhausen, Kreis Konstanz

I. Allgemeines

Der Plan bezieht das noch nicht überbaute Gebiet des Gewannes " UNTER DER TROTTE ", das nordöstlich der Landstrasse II.Ordnung Nr. 95 liegt, in die Bebauung ein und soll die Nutzung des Baugebietes nach dem Bundesbaugesetz regeln.

Es handelt sich um einen reinen Südhang mit herrlichem Rundblick auf den Hegau. Im Süden des Planungsgebietes sind bereits schon einzelene Gebäude vorhanden.

Erschlossen wird das Baugebiet durch zwei von der Landstrasse II.Ordnung Nr. 95 in Nord-Östlicher Richtung führende bereits vorhandene Wege, die durch die Wohnstrassen A - B - C - D, die etwa parallel der Landstrasse von Nord nach Ost verläuft, verbunden. Die Breite der Strasse beträgt 7.50 m, und zwar 5.50 m Fahrbahn, 1.50 m Bürgersteig und 0.50 m Schrammbord. Von Punkt B aus führt noch eine Erschließungsstrasse in westlicher Richtung bis Punkt K zur Erschließung der beiden anschließenden Grundstücke. Außerdem ist noch eine dritte Verbindungsstrasse zur Landstrasse II.Ordnung Nr. 95 von Punkt C aus geplant, die bis Punkt J (Kirche) in die L.II.O. einmündet. Dieses Straßenstück sollte nur für den Anliegerverkehr zu befahren sein, es soll in der Hauptsache dem fußläufigen Verkehr zur Schule, Kirche und Rathaus dienen.

Der bestehende Feldweg Flurstück Nr. 166 soll als solcher bestehen bleiben. Er soll jedoch bis auf die Verbindungsstrasse G - L fortgeführt und bei Punkt F treffen. Der bestehende Weg H - D - C soll auf 7.50 m Breite ausgebaut und nach Norden über den Punkt F, bis auf den vorhandenen Feldweg, Flurstück Nr. 135, (Punkt L) verlängert werden.

Die Einmündung in die Landstrasse II.Ordnung Nr. 95, der Strasse L - F - G - D - H ist verkehrssicher auszubilden. Die bestehende Böschung muß soweit erforderlich auf 1.00 m abgetragen werden. Der Fußweg M - K - N, führt vom Gemeindezentrum (Rathaus, Schule, Kirche) in nordwestlicher Richtung über die Wendeplatte K bis auf den Gemeindeweg, Flurstück Nr. 163 bei Punkt M. Er soll die Möglichkeit schaffen, vom Oberdorf fußläufig zum Gemeindezentrum zu gelangen.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet wird gemäß § 3 Bau NVD als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Da es sich um eine reine Hangbauweise handelt, bergseitig - eingeschossig - , talseitig - zweigeschossig -, wird die Dachneigung auf max. 22 Grad festgelegt.

Auf dem ca. 4,5 ha großen Planungsgebiet entstehen:

26 eingeschossige Gebäude mit max. 22 Grad Dachneigung.
Es ergeben sich ca. 50 WE mit einer Bruttowohndichte von 50 E/ha.

III. Erschließung

Das neue Gebiet wird an die in unmittelbarer Nähe liegende Wasser - und Elektrizitätsversorgung der Gemeinde angeschlossen. Ein Kanalisationsplan ist zur Zeit in Arbeit. Das Bebauungsgebiet " Unter der Trotte " wurde bereits mit eingeplant und angeschlossen.

IV. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa DM 160 000.- betragen.

Davon entfallen auf Strassen und Wege	DM	85 000.-
Kanalisation	DM	45 000.-
Wasser-u. Elektrizität	DM	20 000.-
Sonstiges	DM	10 000.-

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Das Umsetzen des Planes in die Wirklichkeit hat bodenordnende Maßnahmen zur Voraussetzung. Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt, eine Umlegung durchzuführen. Vielmehr dient der Bebauungsplan als Grundlage für den zur Zeit beabsichtigten Verkauf der Grundstücke, für die Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und die nach und nach einsetzende Bebauung.

Engen, den 17. September 1964 Neuhausen, den 22. September 1964

Der Planer:

W. Lehmann

Walter Lehmann

Freier Architekt

7707 Engen/Hegau

Hindenburgstr. 30 / Tel. 517

Der Bürgermeister:

