

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Gewann "Ober Steinisländle" Gemeinde Welschingen

1. Allgemeines

Die Bevölkerung der Gemeinde Welschingen hat von 720 Einwohnern im Jahre 1939 auf etwa 1000 im Jahre 1965 beständig zugenommen. Im Jahre 1957 wurde bereits ein größerer Bebauungsplan für das Gewann "Fallentor" aufgestellt. Die ständige Nachfrage nach Bauplätzen führte nun zur Aufstellung des vorliegenden Planes.

Im allgemeinen Wohngebiet sind vornehmlich freistehende Einzelhäuser vorgesehen, jedoch ist auch Gelände für nicht störende Handwerksbetriebe ausgewiesen.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist als Mischgebiet zusätzlich für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Zwischen beiden Gebieten soll entlang der Ortsstraße möglicherweise eine Grünbepflanzung angelegt werden.

2. Planung

Ein Anschluß des Planungsgebietes an die Bundesstraße 33 entfällt; der Anschluß an die Landesstraße 59 soll an dem Punkt erfolgen, an dem auch eine Wohnstraße aus dem Gebiet "Falltor" einmündet. Ein ausreichend großes Sichtdreieck ist hier eingeplant. Von den Neubauten sind Zugänge und Zufahrten zur Bundes- und Landesstraße nicht statthaft.

Ein neuer Zugang zur bestehenden Ortsstraße wurde im Süden des Baugebietes vorgesehen.

Im Baugebiet ist eine 1- bis 2geschossige Bebauung festgelegt

Die Garagen sind entweder mit dem Hauptgebäude unmittelbar zu verbinden oder freistehend so anzuordnen, daß ausreichende Einstellplätze außerhalb des Straßenraumes entstehen.

3. Kanalisation und Versorgung

Die Abwässer der Neubauten werden durch neu zu verlegende Kanalleitungen - auf Grund der Tiefbauplanung von Ing. Buck, Radolfzell über Hauskläranlagen abgeleitet.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser ist gesichert.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird entsprechend dem Bedarf durch Kabelleitungen ausgeführt.

Die vom Tiefbauplaner errechneten Erschließungskosten belaufen sich auf etwa 30.000,-- DM für Geländeerwerb und etwa 270.000,-- für den Bau der Straßen, der Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung.

4. Beabsichtigte Maßnahmen

Eine Umlegung zur Neuordnung des Baugebietes ist nicht beschlossen. Es ist damit zu rechnen, daß auf Grund von Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern eine freiwillige Neuvermessung des Gebietes erreicht wird.

Von seiten der Gemeinde ist beabsichtigt, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vor Baubeginn der einzelnen Wohngebäude durchzuführen.

Konstanz, 28. April 1966

Gemeinde Welschingen

W. Welschingen

Der Planer
Beratungsstelle für Bauleitpläne
Landratsamt Konstanz

N. N.