

Begründung

zum Bebauungsplan "Weyeracker"
der Gemeinde Welschingen, Landkreis Konstanz

Allgemeines

Durch die rege Bautätigkeit und anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen ist es für die Gemeinde Welschingen erforderlich, neues Baugelände auszuweisen.

Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich der Landesstrasse Nr. 188.

Durch die vorgesehene Bebauung erhält die Ortsmitte eine wünschenswerte Erweiterung, die in lockerer Weise den nördlichen Ortsrand gestaltet und die Schule gut an den Ort anschliesst. Das Neubaugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) gemäss Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Planung

Der Ausbau der Landesstrasse ist in der Planung mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigen Gehwegen von 1,50 m - 2,00 m Breite vorgesehen. Erforderliche Sichtdreiecke sind festgesetzt. Im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde ist die Wettenstrasse als Erschließungsstrasse von Bedeutung. Der Ausbau ist deshalb mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite geplant. Die weitere Erschliessung erfolgt durch neu geplante Wohnstrassen wobei die Strasse K - E - F - G als Verbindung von der Landesstrasse zur Schule Vorrang hat. Die bestehende Verbindung H - J für Fussgänger ist als öffentlicher Fussweg festgelegt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets ist eine erforderliche Fläche für den Schulspielplatz ausgewiesen.

Der private Parkplatz bei Punkt B gehört zur bestehenden Gaststätte auf Lgb.Nr. 157.

Die geplanten Gebäude sind 1- und 2-geschossig vorgesehen. Die Neubauten sollen flachgeneigte Dächer erhalten. Garagen sollen möglichst im Wohngebäude vorgesehen oder mit denselben baulich gut verbunden werden. Vor den Garagen müssen ausreichend grosse nicht eingefriedigte Einstellplätze in Verbindung mit dem Strassenraum angelegt werden.

Kanalisation und Versorgung

Die Abwässer werden vorläufig über Hauskläranlagen gereinigt und durch neu zu verlegende Kanalleitungen abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist vom Ortsnetz aus gesichert.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und für die Fernmeldeleitungen wird eine Verkabelung angestrebt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt auf Grund der Tiefbauplanung des Ing.-Büro Geyer, Engen. Die der Gemeinde entstehenden Erschließungskosten werden vom Tiefbauplaner gesondert berechnet.

Beabsichtigte Maßnahmen

Zur Neuordnung des Baugebietes wird eine Umlegung durchgeführt.

Konstanz und Welschingen, den 29.6.1971

Die Gemeinde:



Bürgermeister

Der Planer:



Planungsamt