

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Bellebern III"

der Gemeinde Anselfingen, Landkreis Konstanz

Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bellebern II, der seit dem 25.2.1972 rechtsverbindlich ist, hat die Gemeinde Anselfingen die Überarbeitung des Bebauungsplanes "Bellebern", rechtsverbindlich seit dem 25.9.1961, eingeleitet.

Die starke Nachfrage nach Bauplätzen macht es erforderlich, den restlichen Teil des Bebauungsplanes "Bellebern" mit Ausnahme kleinerer Bauflächen, die z.T. bereits überbaut sind, zu überarbeiten und erweitern.

Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Bellebern III" beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Anselfingen, der in Arbeit ist, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Begrenzt wird das Planungsgebiet im Osten durch die Kreisstraße 95, im Norden und Westen durch den Feldweg Lgb.Nr. 1525. Westlich des Feldweges fällt das Gelände ca. 20,00 m steil zur Bundesstraße Nr. 33 hin ab. Im Süden schließt das Gebiet an die vorhandene Bebauung an.

Der größte Teil des Baugebietes ist eben, die Höhendifferenz insgesamt beträgt ca. 3,00 m.

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) vorgesehen.

Planung

Die Hauptzufahrt zu dem Neubaugebiet ist über die Kreisstraße 95 bei Punkt A vorgesehen. Ein ausreichend großes Sichtdreieck ist festgelegt.

Durch die geplanten Straßen, die ausreichend bemessen sind, ist

das Baugebiet gut erschlossen. Durch die geplante Fußwege ist das Neubaugebiet für Fußgänger vom vorhandenen Feldweg aus gut erreichbar. Es ist vorgesehen, vom Punkt L aus, etwa im Verlauf des Abwasserkanals, eine Fußgänger-Verbindung zur L 224 bzw. Ölmühle zu schaffen.

Durch den vorhandenen Abwasserkanal war es erforderlich, die Straße U - T - J - K - L im Verlauf des Kanals anzuordnen.

Bei der westlich der Straße vorgesehenen Überbauung wurde aus planerischen und wirtschaftlichen Gründen die vorhandene 20 kV-Freileitung nicht berücksichtigt. Um die Einheit des Gebietes zu wahren, ist eine Verlegung der Leitung vorgesehen, die neue Leitungstrasse wurde im Einvernehmen mit dem Kraftwerk Laufenburg festgelegt.

In das Planungsgebiet ist die Kirche und Friedhof mit einbezogen und entsprechend dem Flächennutzungsplan-Entwurf die Erweiterungsfläche für den Friedhof ausgewiesen. Anschließend an den Friedhof sind Parkplätze mit Erweiterungsmöglichkeit geplant. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen soll über die Straße A - B erfolgen. Im Norden des Planungsgebietes bei Punkt Q soll eine kleine Parkanlage, die als Ruhe- und Aussichtspunkt dient, angelegt werden.

Auf Grund des überschaubaren Bedarfs und der bereits vorliegenden Nachfragen nach Bauplätzen sind die Gebäude 1-geschossig geplant. Die Neubauten sollen flachgeneigte Dächer erhalten.

Die Grundstücke Lgb.Nr. 1487, 1488, 1490 und 1491 werden bis auf weiteres für die landwirtschaftliche Nutzung freigehalten. Die Überplanung ist jedoch erforderlich, um für später eine Bebauung und gesicherte Erschließung offenzuhalten.

Eine Zufahrt zu den Baugrundstücken über den landwirtschaftlichen Weg ist auch aus Gründen der Erschließungskosten nicht zulässig.

Die Garagen sollen möglichst im Wohngebäude vorgesehen oder mit demselben baulich gut verbunden werden. Vor den Garagen müssen ausreichend große, nicht eingefriedigte Einstellplätze angelegt werden.

Kanalisation und Versorgung

Die Abwässer werden über z.T. neu zu verlegende Kanalleitungen in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Wasserversorgung des Neubaugebietes ist vom Ortsnetz aus gesichert. Für die Stromversorgung und für die Fernmeldeleitung wird eine Verkabelung angestrebt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf Grund der Tiefbauplanung von Ing. Gever, Engen. Die der Gemeinde entstehenden Erschließungskosten werden vom Tiefbauplaner gesondert berechnet.

Beabsichtigte Maßnahmen

Die Gemeinde kann einen großen Teil der Grundstücke erwerben und nach der Vermessung an Bauinteressenten weitergeben. Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Umlegung durchgeführt werden. Die erforderlichen Erschließungsarbeiten sollten weitgehend vor Baubeginn der Wohngebäude durchgeführt werden.

Fläche, Einwohnerzahl, Wohndichte

Fläche des Planungsgebietes	0,60 ha	=	100 ‰
davon Straßen und Fußwege	0,90 ha	=	14 ‰
Parkplätze mit Erweiterung	0,15 ha	=	2 ‰
Grünfläche:			
Friedhof mit Kirche	0,22 ha		
Friedhof Erweiterung	0,20 ha	=	0,42 ha = 6 ‰
Parkanlage	0,04 ha	=	1 ‰
noch freizuhaltende Fläche für die Landwirtschaft	0,65 ha	=	10 ‰
bereits bebaute Fläche	0,80 ha	=	12 ‰
Netto-Neubauland	3,65 ha	=	55 ‰

=====

Wohneinheiten (WE)

1-geschossige Gebäude 44 = 58 WE = 100 %
=====

Voraussichtliche Einwohnerzahl (EW)

58 x 3,8 = 220 EW
=====

Wohndichte


$\frac{220}{3,65}$ = 60 EW/ha
=====

Konstanz und Anselfingen, den ... 21. August 1973

Die Gemeinde:

Der Planer:


Bürgermeister 


Landratsamt Konstanz
- Planungsamt -