

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Gewann "Auf der Eck" in Engen, Kreis Konstanz.

I. Allgemeines

Der Plan bezieht das noch nicht überbaute Gebiet des Gewannes "Auf der Eck" zwischen der Schwedenstraße und der Bundesstraße Nr. 31 in die Bebauung ein und soll die Nutzung des Baugeländes nach dem Bundesbaugesetz regeln.

Erschlossen wird das neue Baugebiet durch eine 7,00 m breite, neu anzulegende Straße A-B-C-D. Diese Straße beginnt im Süden des Neubaugebietes, führt entlang der Böschung der B 31 und mündet im Norden in die Schwedenstraße wieder ein. Für die von dieser Straße nicht direkt zugängigen Grundstücke wurden bei Punkt B und C 3,00 m breite Zufahrtswege vorgesehen.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist, soll gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet einer Bebauung mit Familienheimen zugeführt werden.

Im Süden steigt das Baugelände stark an (bis 18 %). Der nördliche Teil jedoch ist fast als eben anzusehen. Die im Hanggelände geplanten Gebäude haben eine bevorzugte Lage mit Sicht auf den alten Ortskern von Engen. Bei diesen Gebäuden ist ein Ausbau des Untergeschosses möglich.

Auf dem ca. 1,6 ha großen Planungsgebiet entstehen

1 zweigeschossiges Gebäude mit 22 - 25° Dachneigung,

14 eingeschossige Gebäude mit 22 - 25° Dachneigung.

Es ergeben sich ca. 22 WE mit einer Bruttowohndichte von 60 E/ha.

Die Grundstücke entlang der Schwedenstraße, Lag.B.Nr. 442 - 452, erhalten aus dem Planungsgebiet Gelände dazu, so daß bei

Anwendung der Baunutzungsverordnung für diese bereits bebauten Grundstücke die höchstzulässige Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Als rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit dieser sehr beengten Grundstücke wurde ein privater Weg in die Planung mit übernommen.

III. Erschließung

Das neue Wohngebiet wird an die in unmittelbarer Nähe liegende städtische Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes ist gewährleistet. Nach Erweiterung der Ortskanalisation werden die Abwässer der Zentralkläranlage zugeführt.

IV. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa DM 80.000,-- betragen.

Davon entfallen auf Straßen und Wege	DM 40.000,--,
Kanalisation	" 30.000,--,
Wasserversorgung	" 10.000,--.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Das Umsetzen des Planes in die Wirklichkeit hat bodenordnende Maßnahmen zur Voraussetzung. Eine Baulandumlegung ist auf Grund der verschiedenartigen Grundstücksformen nicht zu umgehen.

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

Konstanz, den 21. 12. 1963

Der Planfertiger:

Jahn
ARNOLD JAHN
BAU-ING. B.D.B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
GLÄRNISCHSTR. 5 · TEL. 2114

Engen, den 10. 1. 1964

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]