

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Gewann "Maierhalde" (1. und 2. Erweiterung)  
in Engen, Kreis Konstanz.

### I. Allgemeines

Der am 31.12.1959 durch das Regierungspräsidium Südbaden genehmigte Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Wohngebiet aus.

Vom östlichen Teil der Maierhalde wurde bereits vor Jahren ein Teilbebauungsplan aufgestellt. Die rege Bautätigkeit in der Stadt Engen machte eine Erweiterung des Baugebietes in der Maierhalde dringend erforderlich. Bereits im Jahre 1960 ließ die Stadt Engen einen Gestaltungsplan für die erste Erweiterung aufstellen. Nach diesem Plan erfolgte die Erschließung und Überbauung des Baugeländes. Das Gebiet der ersten Erweiterung wurde in den letzten Jahren bis auf einige Bauplätze überbaut, und es macht sich wiederum eine Baugebietserweiterung erforderlich. Diese zweite Erweiterung soll nördlich der Ballenbergstraße (L 1-E-E1 - E2) und westlich des H.E. Busse-Weges (U-V) erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht die Gebiete der ersten und zweiten Erweiterung in die Planung ein und soll eine geordnete Überbauung des Geländes im Rahmen des Bundesbaugesetzes ermöglichen.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist, soll gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet einer Bebauung zugeführt werden.

Mit Ausnahme weniger Teile steigt das Baugebiet stark in west-

licher Richtung an und ist daher als Hanggelände zu bezeichnen. Die Höhendifferenz beträgt ca. 20 m. Je nach Lage sind im Baugebiet ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude geplant. Dreigeschossige Gebäude entstehen entlang der Ballenbergstraße und der Straße L1-L2. Zweigeschossige Gebäude sind entlang der Straße C-P-G und L1 - L2 geplant. Aufgrund der Hanglage ist bei eingeschossigen Gebäuden der Ausbau des Untergeschosses möglich.

Auf dem ca. 10 ha großen Planungsgebiet entstehen:

- 64 eingeschossige Gebäude mit 22 - 30° Dachneigung,
- 16 zweigeschossige Gebäude mit 22 - 30° Dachneigung,
- 5 dreigeschossige Gebäude mit 22 - 30° Dachneigung.

Es ergeben sich ca. 150 WE mit einer Bruttowohndichte von ca. 53 E/ha.

### III. Erschließung

Das neue Wohngebiet ist größtenteils bereits erschlossen. Mit Ausnahme der Straßen L1 - L2 und E1 - E3 ist in allen anderen Straßen die Wasserleitung und die Kanalisation verlegt. Die Grenzen der Straßen sind vermarktet und der Unterbau der Straßen wurde auch eingebracht.

Nach Erstellung eines neuen, höher gelegenen Hochbehälters sind die Druckverhältnisse der Wasserversorgung im neuen Baugebiet ausreichend.

### IV. Kosten

Außer den bereits bis jetzt aufgewendeten Erschließungskosten werden noch folgende Kosten anfallen:

Für Straßen und Wege	ca. DM 300.000,--
Kanalisation	ca. DM 30.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 10.000,--

### V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient für die Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und für eine geordnete Bebauung des

Planungsgebietes.

Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen. Die Stadt Engen wird soweit wie möglich das Baugelände kaufen, umlegen, erschließen und dann an ernsthafte Bauwillige abgeben.

Konstanz, den 12.2. 1964

Engen, den 17. II. 1964

Der Planfertiger:

*Arnold*  
**ARNOLD JAHN**  
BAU-ING. E. D. B.  
FREIER ARCHITEKT  
KONSTANZ  
GLÄRNISCHSTR. 5 . TEL. 2114

Der Bürgermeister:



*Ernst Kraus*