

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Unter der Trotte II"
der Gemeinde Neuhausen, Landkreis Konstanz

Allgemeines

Der bestehende Bebauungsplan "Unter der Trotte" entspricht in bezug auf die Grundstücksteufteilung und die Flächen für den Gemeinbedarf nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan "Unter der Trotte", der mit Datum vom 3.2.1965 vom Landratsamt Konstanz genehmigt wurde, zu überarbeiten und durch den vorliegenden Bebauungsplan "Unter der Trotte II" teilweise zu ersetzen.

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhausen, der in Arbeit ist.

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße 95. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Ortsmitte im Bereich des Rathauses, der Schule und der Kirche in wünschenswertem Umfang erschließt.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Bau-nutzungsverordnung vorgesehen.

Planung

Über die vorhandenen Straßen ist das Baugebiet gut an den Ort angeschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt durch die Weiterführung der bestehenden Straße Lgb.Nr. 196/4 zum Punkt H und die gepl. Stichstraße G - F. Die weitere Erschließung erfolgt über die geplante Straße B - Q. Im Bereich des Rathauses sind an dieser Straße erforderliche Parkplätze ausgewiesen. Die Straßenbreiten sind entsprechend den Verkehrsbedürfnissen ausreichend bemessen.

Für den geplanten Kindergarten ist die erforderliche Fläche ausgewiesen.

Die festgelegte Fläche für die Landwirtschaft wird als Obstgarten genutzt.

Die Gebäude sind 1- und 2-geschossig geplant. Bei entsprechender Hanglage dürfen die 2-geschossigen Gebäude bergseits nur 1-geschossig in Erscheinung treten. Die Neubauten sollen flachtgeneigte Dächer erhalten. 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 vorläufig über Hauskläranlagen gereinigt und über neu zu verlegende Kanalleitungen in das Ortskanalnetz abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist vom Ortsnetz aus gesichert.

Für die Versorgung mit Elektrizität und für die Fernmeldeleitungen wird eine Verkabelung angestrebt.

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

Beabsichtigte Maßnahmen

Zur Neuordnung des Baugebietes ist eine Umlegung beschlossen.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen weitgehend vor Baubeginn der einzelnen Wohngebäude durchgeführt werden

Fläche, Einwohnerzahl, Wohndichte

Fläche des Planungsgebietes	4,13 ha	100 %
davon Straßen und Fußwege	0,60 ha	15 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,32 ha	8 %
Fläche für die Landwirtschaft	0,47 ha	11 %
bereits bebaute Fläche	0,38 ha	9 %
Netto-Neubauland	2,36 ha	57 %

Wohneinheiten (WE)

1-gesch. Gebäude	3	3 WE	9 %
bergseits 1-gesch., talwärts 2-gesch. Gebäude	20	26 WE	74 %
2-gesch. Gebäude	3	6 WE	17 %
	26	35 WE	100 %
		=====	

Voraussichtliche Einwohnerzahl (EW)

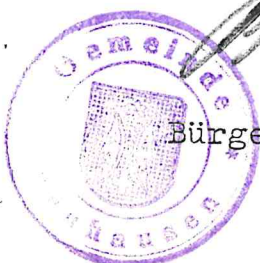
35 x 3,8 3 133 EW
=====

Wohndichte

$\frac{133}{2,36} = 66 \text{ EW/ha}$
=====

Konstanz und Neuhausen, den 10. Juli 1972

Die Gemeinde:



Bürgermeister

Der Planer:

Nashin

Landratsamt Konstanz
- Planungsamt -