

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hinter der Zehntscheuer"
der Gemeinde Binningen, Landkreis Konstanz

Um die Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen, ist es für die Gemeinde erforderlich, Baugebiete auszuweisen. Schon im Jahre 1968 wurden erste Bebauungsvorschläge erarbeitet. Die Planung wurde jedoch eingestellt, da Schwierigkeiten im Geländeerwerb auftauchten.

Der Gemeinderat hat am 20.11.1970 die Neuplanung beschlossen, da inzwischen die Schwierigkeiten ausgeräumt werden konnten.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichsten Ortsrand unmittelbar an der früheren Bundesstrasse 314. Das Baugebiet ist aufgegliedert in Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) gemäß Bau-nutzungsverordnung.

Planung

Durch die geplante Haupterschliessungsstrasse A - H - C - E - G - B und die mit in das Planungsgebiet einbezogene Strasse M - B ist das Baugebiet gut an den Ort angeschlossen. Der Ausbau dieser Strassen ist mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 m und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Die weitere Erschliessung erfolgt durch die geplante Stichstrasse C - D und die vorgesehenen Fußwege, die teilweise auch zur Verlegung der Kanalleitungen erforderlich sind. Die Anschlüsse an die bestehenden Feldwege sind so gewählt, dass eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten gut möglich ist.

Ausreichend grosse Sichtdreiecke sind an den erforderlichen Punkten im Bebauungsplan festgelegt.

Die Gebäude sind 2 - und 1-geschossig geplant. Bei entsprechenden Geländeverhältnissen ist bei den 1-geschossigen Gebäuden der Ausbau der Untergeschosse zulässig, so dass die Gebäude

talseits 2-geschossig in Erscheinung treten. Die Neubauten sind mit flachgeneigten Dächern vorgesehen. 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 neu zu verlegende Kanalleitungen unmittelbar 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 auf Grund der Tiefbauplanung von Ing. Geyer/Engen. Die der Gemeinde entstehenden Erschliessungskosten (Gebäudeerwerb, Strassenbau, Kanalisation, Wasserleitung, Strassenbeleutung, Planungs- und Vermessungskosten) betragen nach Angabe des Tiefbauplaners ca. 511.500,- DM.

Beabsichtigte Massnahmen

Zur Neuordnung werden die unbebauten Grundstücke des Baugebietes von der Gemeinde gekauft und neu vermessen. Die erforderlichen Erschliessungsarbeiten sollen weitgehend vor Beginn der einzelnen Wohngebäude durchgeführt werden.

Flächenberechnung

Fläche des Planungsgebietes	5,9 ha = 100 %
davon: Straßen- und Fußwege	1,0 ha = 17 %
Grünfläche u. Parkanlage	0,09 ha = 2 %
Bereits bebaute Fläche	0,91 ha = 15 %
Netto-Neubauland	3,9 ha = 66 %

Wohneinheiten (WE)

1-gesch. Gebäude	4	4 WE	=	6 %
bergseits 1-gesch. talseits 2-gesch. Gebäude	35	45 WE	=	74 %
2-gesch. Gebäude	6	12 WE	=	20 %
	45	61 WE	=	100 %

Wohndichte

Je Wohneinheit werden im Durchschnitt 3,8 Einwohner gerechnet.

$$\text{Wohndichte} \quad \frac{61 \times 3,8}{3,9} = 60 \text{ Einw./ha}$$

=====

16. Mai 1971

Konstanz und Binningen, den

Die Gemeinde:

Der Planer



Bürgermeister



Landratsamt Konstanz
- Planungsamt -