

1. BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Ober Grabi" der Gemeinde Gottmadingen, Ortsteil Randegg

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Randegg besteht derzeit aus Kreisen der ortsteilansässigen Bevölkerung eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern in freistehender Bauweise.

Im Bereich des Bebauungsplanes "Kellersgarten-Steibewies" sind keine freien Bauplätze vorhanden, dies gilt auch für die geschlossene Ortslage.

Um eine weitere geordnete und sinnvolle Entwicklung des Ortsteils Randegg sicherzustellen, ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine Erschließung in Abschnitten gemäß beiliegendem Plan vorab der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum zwingend erforderlich.

1.2 Lage des Plangebietes und Bedarf

Vom Gemeinderat der damaligen Gemeinde Randegg wurde am 17.10.1972 beschlossen, einen verbindlichen Bauleitplan für das o.g. Gebiet aufzustellen.

Am 28.11.1972 erhielten die Planer den Planungsauftrag. In dem gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Der vorliegende Entwurf vom Juli 1976 entstand in dieser Fassung auf der Grundlage eines vom Gemeinderat mehrfach besprochenen Vorentwurfes. Am 29.06.1976 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gottmadingen beschlossen, den Plan in der nunmehr vorliegenden Form endgültig auszuarbeiten und gemäß BBauG öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet wird westlich und südlich von der vorhandenen Ortsbebauung im Bereich der Kirche und der Grenzlandstraße begrenzt. Östlich liegt die neue Schule mit Kindergarten und Sportplatzgelände. Im Norden reicht das Gebiet bis zur Biber.

Das neue Baugebiet kann als Schließung einer Bebauungslücke zwischen Kirche und Schule betrachtet werden. Es soll unter anderem eine Aufwertung des Gesamtgebietes und eine spätere Sanierung der bestehenden Bebauung ermöglichen.

Das Gebiet "Ober Grabi" soll den Bedarf an kleineren Grundstücken für eingeschobene, einfachere Einzelhäuser für die ortsteilansässige Bevölkerung befriedigen, da diese Bauweise im Baugebiet "Kellersgarten-Steibewies" schon durch die Hanglage nicht ausreichend ausgewiesen werden konnte.

1.4 Berechnung "Ober Grabi" (Gesamtgebiet)

Bruttobauland	32.425,00 m ²	100,0 %
Nettobauland	25.226,00 m ²	77,8 %
Verkehrsfläche	6.209,00 m ²	19,1 %
Grünfläche (Spielplatz)	990,00 m ²	3,1 %

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

Wohnform	Anzahl	Geschosse	Wohnungszahl	Pers./WE	Pers.
Einzelhaus	28	1	1 (28)	2,8	78,4
Einzelhaus	1	2	2 (2)	2,8	5,6
Doppelhaus	2	1	1 (2)	2,8	5,6
			(32)		89,6

Dichte

Bruttowohndichte	27,63 Pers./ha
Nettowohndichte	35,52 Pers./ha

Planungsabschnitt I

Bruttobauland	17.931,00 m ²	100,0 %
Nettobauland	13.292,00 m ²	74,1 %
Verkehrsfläche	3.649,00 m ²	20,4 %
Grünfläche (Spielplatz)	990,00 m ²	5,5 %

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

<u>Wohnform</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Geschosse</u>	<u>Wohnungszahl</u>	<u>Pers./WE</u>	<u>Personen</u>
Einzelhaus	14	1	1 (14)	2,8	39,2
Doppelhaus	2	1	1 (2)	2,8	5,6
			(16)		44,8

Dichte

Bruttowohndichte	24,98 pers./ha
Nettowohndichte	33,70 pers./ha

Planungsabschnitt II

Bruttobauland	11.237,00 m ²	100,0 %
Nettobauland	9.384,00 m ²	83,51 %
Verkehrsfläche	1.853,00 m ²	16,49 %

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

<u>Wohnform</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Geschosse</u>	<u>Wohnungszahl</u>	<u>Pers./WE</u>	<u>Personen</u>
Einzelhaus	11	1	1 (11)	2,8	30,8

Dichte

Bruttowohndichte	27,41 Pers./ha
Nettowohndichte	32,82 Pers./ha

Planungsabschnitt III

Bruttobauland	3.257,00 m ²	100,0 %
Nettbauland	2.822,00 m ²	86,64 %
Verkehrsfläche	435,00 m ²	13,36 %

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

<u>Wohnform</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Geschosse</u>	<u>Wohnungszahl</u>	<u>Pers./WE</u>	<u>Personen</u>
Einzelhaus	3	1	1 (3)	2,8	8,4
Einzelhaus	1	2	2 (2)	2,8	5,6
			(5)		14,0

Dichte

Bruttowohndichte	42,98 pers./ha
Nettowohndichte	49,61 pers./ha

1.5 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Anschluß der K 6150 von Murbach an die L 190 nach Gottmadingen - Gailingen im Ortsbereich. Gemäß Stellungnahme des Straßen- und Wasserbauamtes Konstanz vom 24.07.1973 wurde die Einmündung der K 6150 in die L 190 nicht mit in die Planung einbezogen, da der Landkreis zu einem späteren Zeitpunkt die Kreuzung einschl. Kreisstraße ausbauen wird.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine Verbreiterung der bestehenden Grenzlandstraße mit einem 2 m breiten einseitigen Gehweg vorgesehen. Der Teil dieser Straße, der außerhalb des Planungsgebietes liegt, wird von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauungsplanerschließung ausgebaut.

Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Grenzlandstraße kann ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden.

Wasserversorgung

Anschluß an das bestehende Gemeindeversorgungsnetz mit ausreichendem Druck und Menge. Dadurch ist die Versorgung des neuen Plangebietes ausreichend sichergestellt.

Abwasser

Das geplante Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Vom Promenadenweg entlang der Biber zum Baugebiet ist für die hochwassersichere Verlegung des Hauptsammlers ein Leitungsrecht in der nicht überbaubaren Uferzone ausgewiesen.

Die Klärung der Abwässer erfolgt in der Verbandskläranlage Ramsen. Es besteht Anschlußzwang.

Elt- Versorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist über das vorhandene Versorgungsnetz ohne Schwierigkeiten möglich. Sollte eine Erweiterung der bestehenden Trafostation erforderlich werden, ist diese ohne weiteres durchzuführen.

Erschließungskosten

Die auf der Grundlage von Erfahrungswerten überschlägig ermittelten Kosten der Erschließungsmaßnahmen betragen voraussichtlich für

Straßen, Gehwege einschl. Beleuchtung	DM 350.000,00
Entwässerung	DM 200.000,00
Versorgungsleitungen (Wasser)	DM 40.000,00
	<hr/>
	DM 590.000,00
	=====

1.7 Beabsichtigte Maßnahmen der Bodenordnung

Für das Plangebiet soll eine gesetzliche Umlegung gemäß BBauG durchgeführt werden.