

Gemeinde Reichenau, Landkreis Konstanz

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Gaißbühl-Bleiche" gem. § 9 (8) BBauG

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gaißbühl-Bleiche" beschlossen. Das Planungsgebiet mit rd. 2,20 ha liegt im Festlandsbereich zwischen dem Bahnhof Reichenau und dem Psychiatrischen Landeskrankenhaus. Es ist im Flächennutzungsplan-Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee", Teilverwaltungsraum III, Reichenau als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, für Bedienstete des Landeskrankenhauses Familienwohnheime zu schaffen. Die Grundstücksfläche ist im wesentlichen im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Es ist beabsichtigt, eine freiwillige Baulandumlegung durchzuführen.

Die Art der baulichen Nutzung des geplanten Baugebietes nördlich des Gnadensee-Weges ist aufgrund der Art der vorhandenen angrenzenden baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 (1), (2), (4) BauNVO und das Baugebiet an der Kindlebildstraße als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 (1), (2), (4) BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 16 (5) BauNVO auf die örtliche Situation abgestimmt. Die festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist auf die bebaute Umgebung abgestimmt. Es ist überwiegend Einzelhausbebauung als "offene Bauweise" geplant. Zur Vermeidung einer ungeplanten Ansiedlung von Kleinwohnungen sind im überwiegenden Teil des Planes max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.

An der nördlichen Planungsgrenze ist ein öffentlicher Kinderspielplatz gem. dem Kinderspielplatzgesetz und dem Kinderspielplatzzerlaß in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Zur Sicherung von vorhandenen und geplanten Baumstandorten ist entsprechend § 9 (1) Nr. 25 BBauG eine Pflanzbindung festgesetzt. Der Gnadenseeweg wird gem. einer Vereinbarung mit der Stadt Konstanz in das östlich angrenzende Bebauungsplangebiet "Eichbühl" auf Gemarkung Konstanz weitergeführt und an die Landesstraße Nr. 221 an-

geschlossen. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt die äußere Fahrerschließung von der L 221 beim Bahnhof über die Lindenallee zum Gnadenseeweg. Zur inneren Fahrerschließung sind Wohnwege mit Wendemöglichkeit u. öffentl. Kfz-Stellplätzen für Besucher, jeweils einer Wohnhäusergruppe zugeordnet, geplant. In den Hauptzielrichtungen der Fußgänger sind öffentliche Fußwege ausgewiesen.

In einer Entfernung von rd. 200 m befindet sich ein Haltepunkt der städt. Omnibuslinie der Stadt Konstanz.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Schmutzwasser werden dem bereits im Gnadenseeweg vorhandenen Sammler, die Oberflächenwasser dem Kanal im östlichen Planungsbereich zugeführt.

Das Grundwasser darf weder in die Schmutzwasserkanäle noch in die Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Das Baugebiet kann nach Bedarf über das Gasversorgungsnetz der Stadt Konstanz mit Gas versorgt werden.

Im Gnadenseeweg und in der Lindenallee sind bereits Niederdruckgasleitungen vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser und elektrischem Strom erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz.

Die Müllbeseitigung wird durch die Gemeinde vorgenommen.


Die Folgeeinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kirche, Friedhof, Sportanlagen reichen für den zusätzlichen Bedarf aus (sh. Flächennutzungsplan).

Zur planerischen Sicherung des Ausbaus der vorhandenen Wege und Straßen wurde das Plangebiet erweitert.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die Maßnahme entstehen, betragen für die

- Kanalisation	rd. 390.000,-- DM
- Wasserversorgung	rd. 80.000,-- DM
- Straßen und Wege einschl. Beleuchtung	rd. 533.000,-- DM
- Gasversorgung	rd. 50.000,-- DM
- Kinderspielfläche mit Grünbereichen	rd. 20.000,-- DM

Reichenau, den 9. Febr. 1982


(Reisbeck)
Bürgermeister