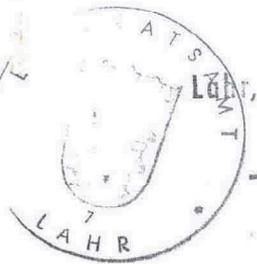


Genehmigt

7. Jan. 1971

Anlage 1, Fertigung: 3
zur Satzung vom 23.10.1970
gehörig.



Landratsamt
- Stadtkommission - Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Oberschopfheim für das
Gebiet zwischen Friedhof und Jahnstrasse-Gewann Petersle-
vom 30.7.1970.

I. Allgemeines

Die bisher von der Gemeinde mit Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete sind weitgehend bebaut bzw. es sind keine Bauplätze mehr frei. Seitens der Gemeinde wurde daher im Anschluss an den Bebauungsplan für das Gewann "Im Petersle" ein ca. 2 ha grosses Gelände erworben, das zur Bebauung freigegeben werden soll. Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung hat der Gemeinderat beschlossen, über das genannte Gelände und die Anschlussgebiete einen Bebauungsplan aufzustellen. In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gelände als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Es handelt sich um ein Gebiet, das östlich an den geschlossenen Ort anschliesst. Bei leichter Hanglage und guten Erschliessungsmöglichkeiten, bietet sich das Gelände für eine organische Erweiterung an.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 22.10.1969 in einer Behördenbesprechung erörtert. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht erhoben. Einzelne Anregungen wurden berücksichtigt. In den Einzelheiten wurde der Plan und die Bebauungsvorschriften am 5.11.69 mit dem zuständigen Kreisbaumeister besprochen.

Der südlich der Strecke D - E der Jahnstrasse in die Planung einbezogene Teil des genehmigten Bebauungsplanes "Im Petersle" wird mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

II. Planung, Art und Mass der baulichen Nutzung

Bei der Planung war vor allem dem verkehrsmässigen Anschluss des neuen Baugebietes an den alten Ortskern, wie auch an die neueren Baugebiete Weingarten und Im Petersle besondere Beachtung zu schenken. Daneben war eine planerische Untersuchung der künftigen baulichen Entwicklung nach Süden bis zur Friedhofstrasse erforderlich. Mit dem neu angeordneten

Strassenzug A - B - C - F wird eine gute und dringend notwendige Verbindung zum alten Ortskern - Kirche - Rathaus hergestellt. Der Strassenzug F - E stellt über die Weinbergstrasse die Verbindung zur Landesstrasse 99a nach Diersburg her. Mit den angeordneten Querstrassen und Fussgängerverbindungen wird ein guter Anschluss zur Friedhofstrasse und zum Friedhof erreicht. Die sich ergebenden Steigungsverhältnisse halten sich im üblichen Rahmen.

Eine über das Baugebiet verteilte Anordnung von öffentlichen Parkplätzen nimmt den ruhenden Verkehr auf.

Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vorgesehen. Geschosszahl und Gestaltung der Bauten richtet sich nach den gegebenen Geländebedingungen. Durch die weitgehende Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, wurde für den Einzelfall ein Spielraum zugelassen.

Ein Kinderspielplatz wurde in zentraler Lage angeordnet.

III. Erschliessung und Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt. Ebenso die Stromversorgung.

Die Entwässerung erfolgt im Rahmen des bereits vorhandenen Ortsentwässerungsplanes durch Anschluss an das Ortskanalnetz.

IV. Kosten

Die Gesamterschliessungskosten wurden überschläglich mit ca. 380.000,-- DM ermittelt und zwar:

a) Strassenflächen	ca. 7100 qm à 30,-- DM	213.000,-- DM
b) Kanalisation	ca. 690 lfdm. à 180,-- DM	124.200,-- DM
c) Wasserleitung	ca. 690 lfdm. à 60,-- DM	<u>41.400,-- DM</u>
		378.600,-- DM
	rd.	380.000,-- DM

V. Massnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschliessung, Baulandumlegung und aller sonstigen, im Vollzug des Bebauungsplanes notwendigen Massnahmen bilden.

Oberschopfheim/Keppel, den 30.7.1970



Der Bürgermeister:

Gipf

Für die Planung:

Wil. Ratzel