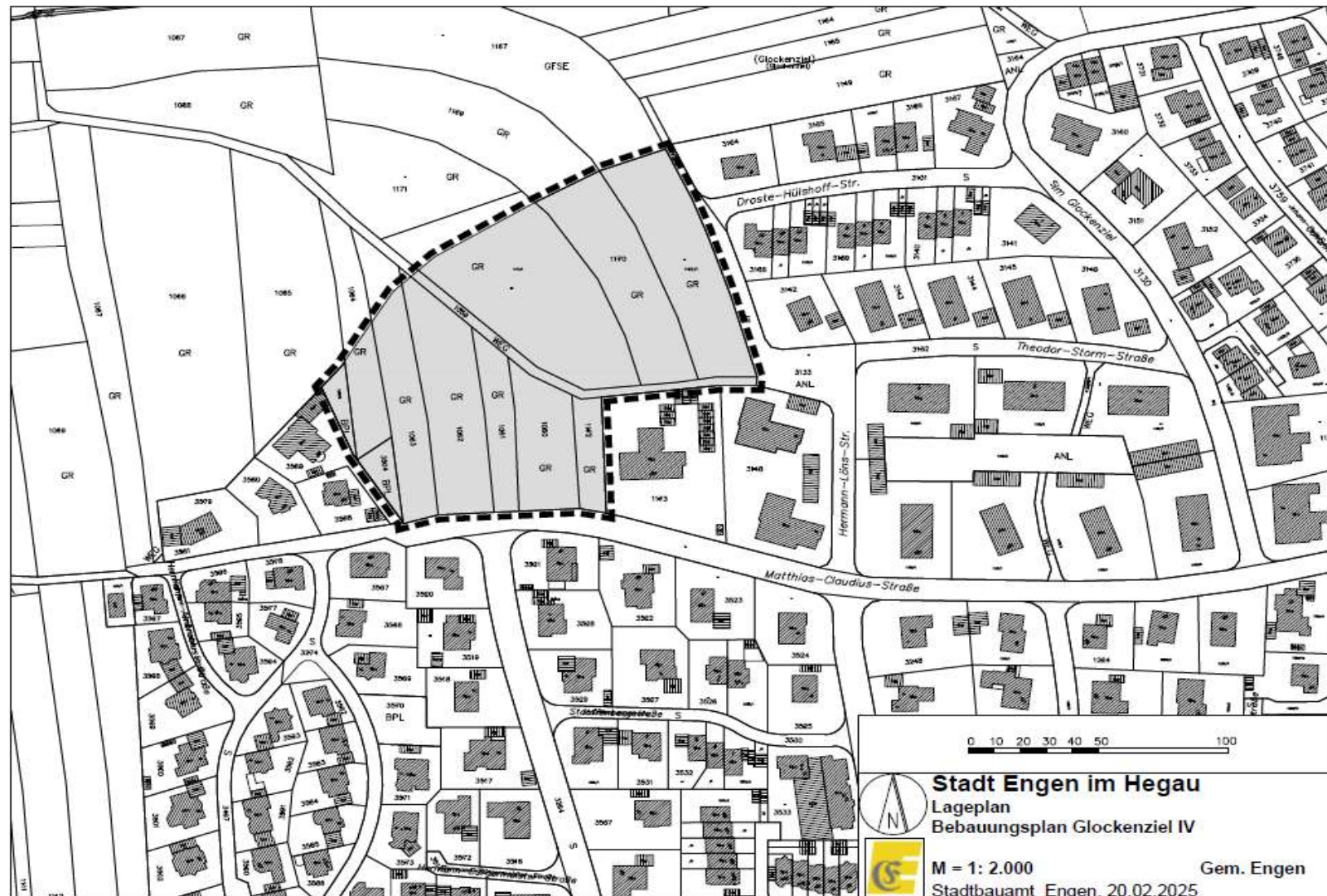


Entwicklung Baugebiet Glockenziel IV Engen



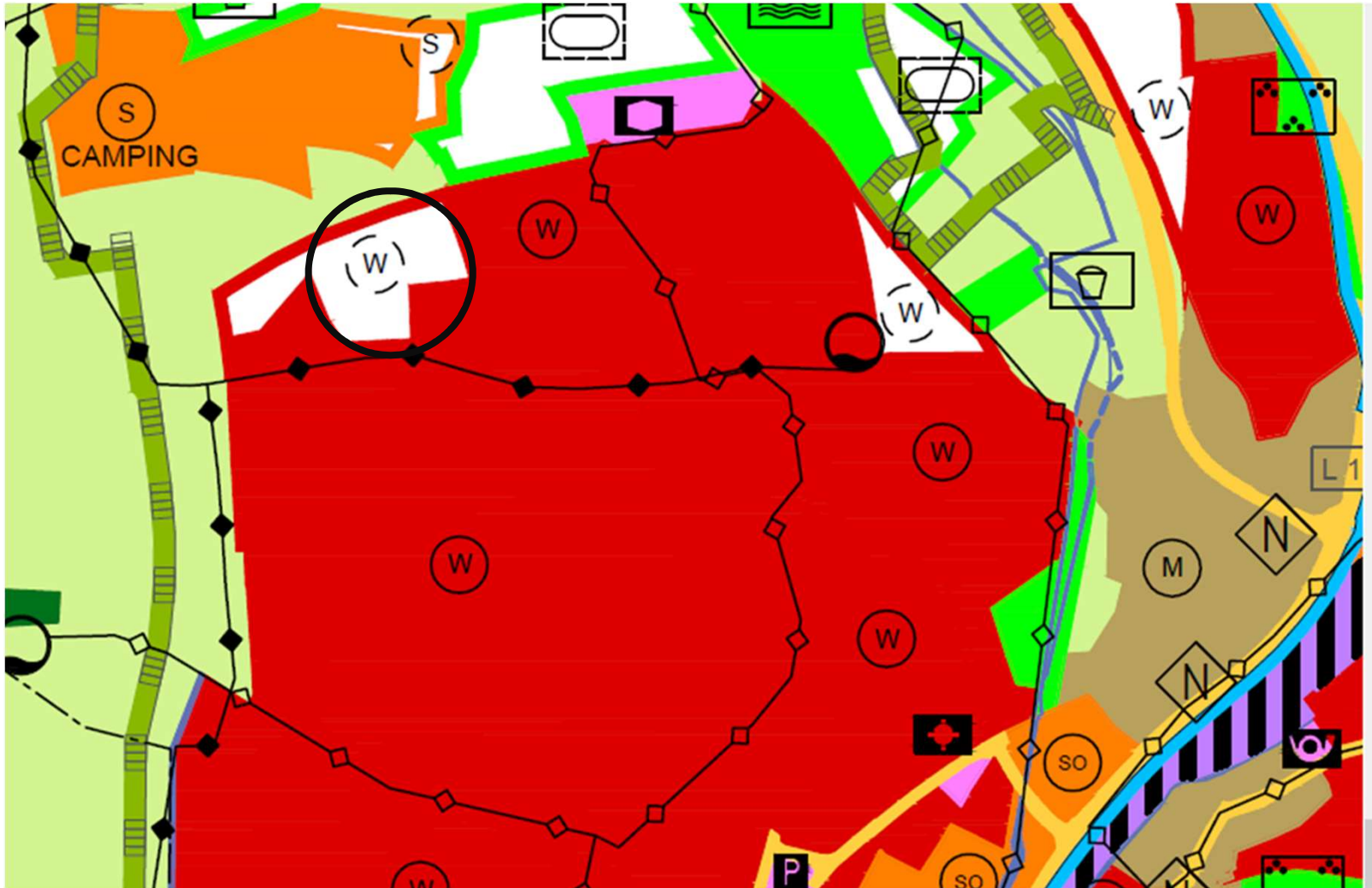
Planungsüberlegungen

- Wohnbauentwicklungsfläche FNP
- Gesamtfläche 15.700 m²
- Erschließung Straße und Kanal gegeben
- Erreichbarkeit der landwirtschaftlich angrenzenden Grundstücke gewährleistet
- Naturbelange: Wiesenfläche und Baumreihe entlang Wegegrundstück – Ausgleich möglich

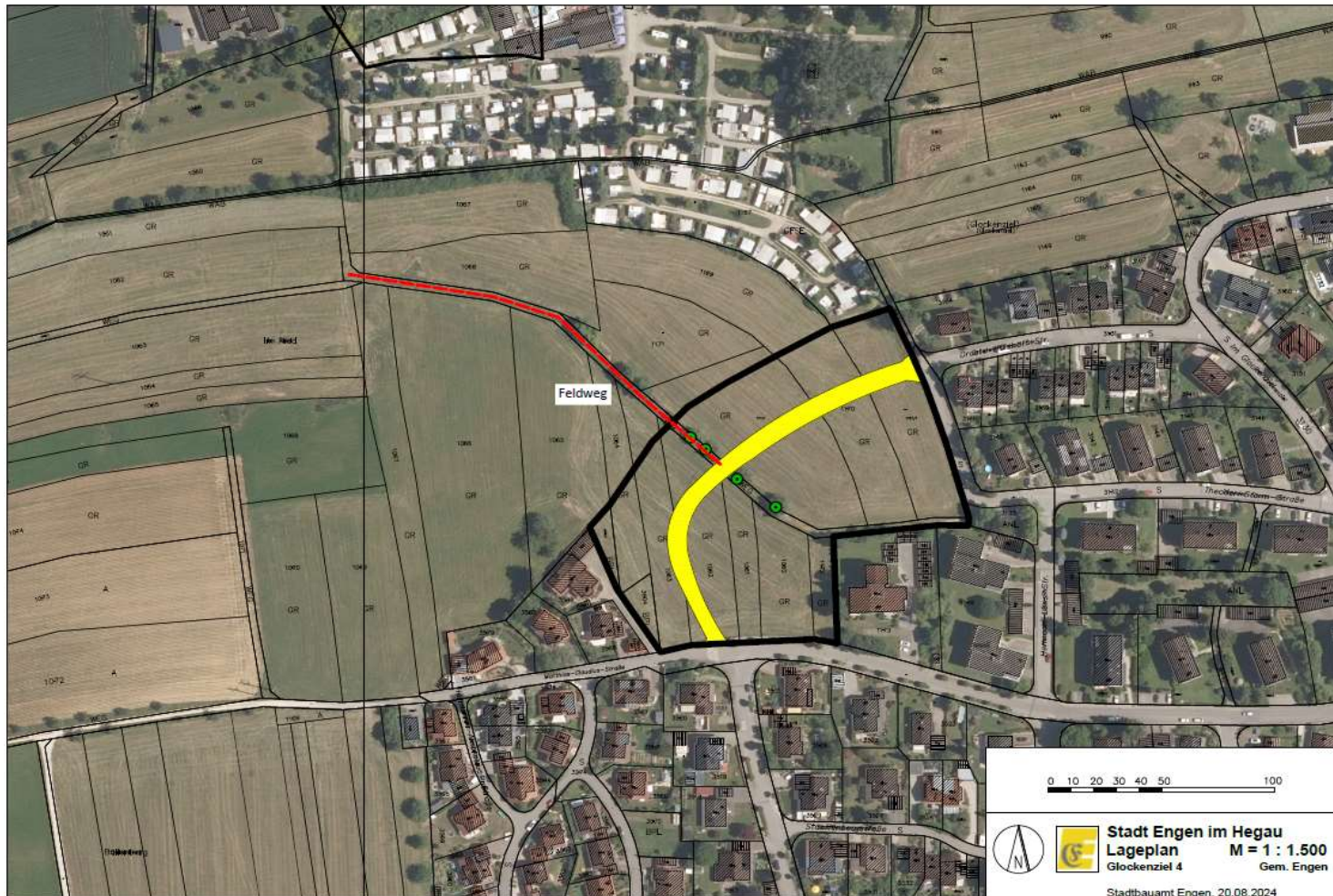
Fazit: Baugebiet Glockenziel IV kann entwickelt werden

Aufgabe: Gewünschte Dichte der Bebauung

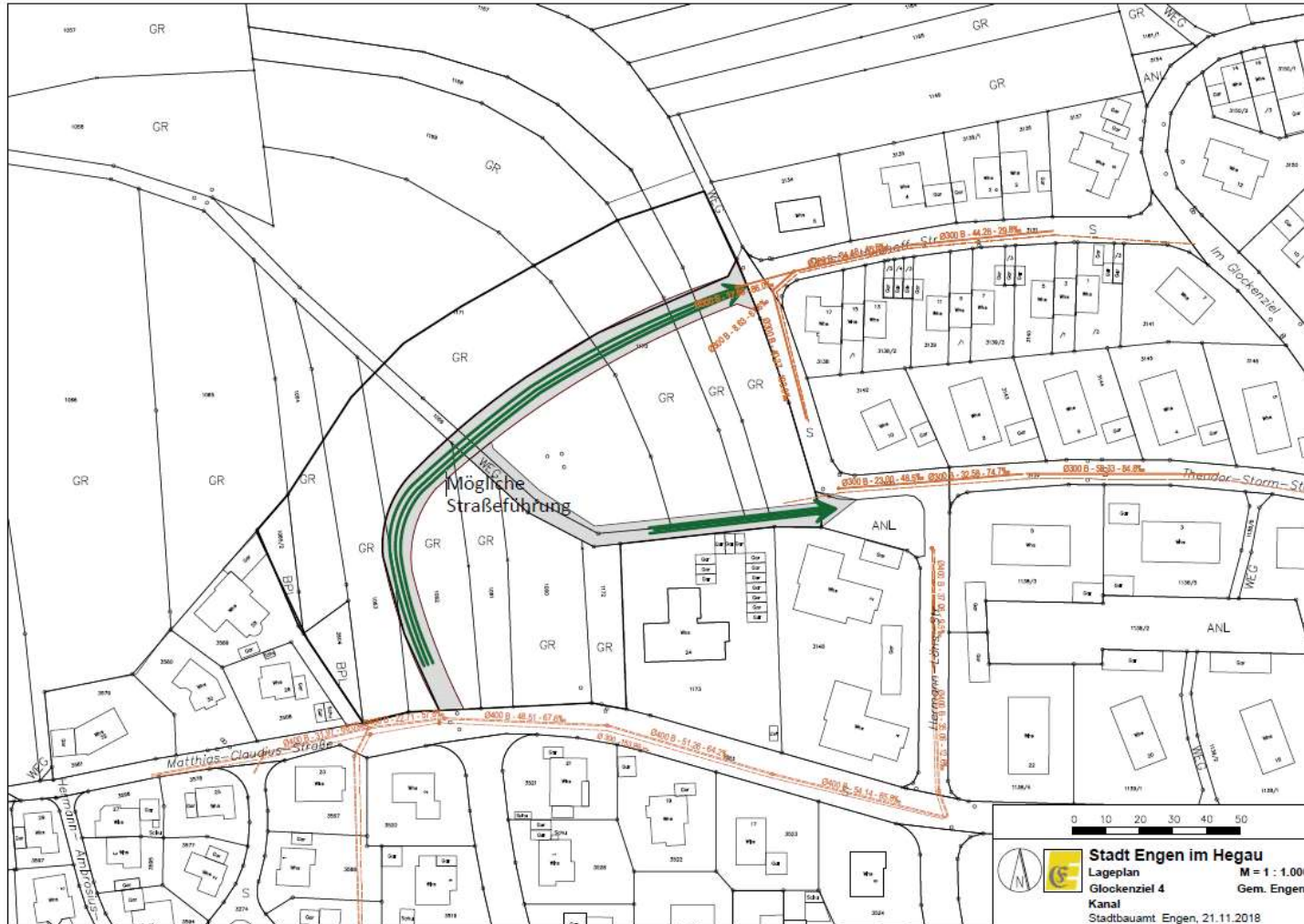
Wohnbauentwicklungsfläche FNP



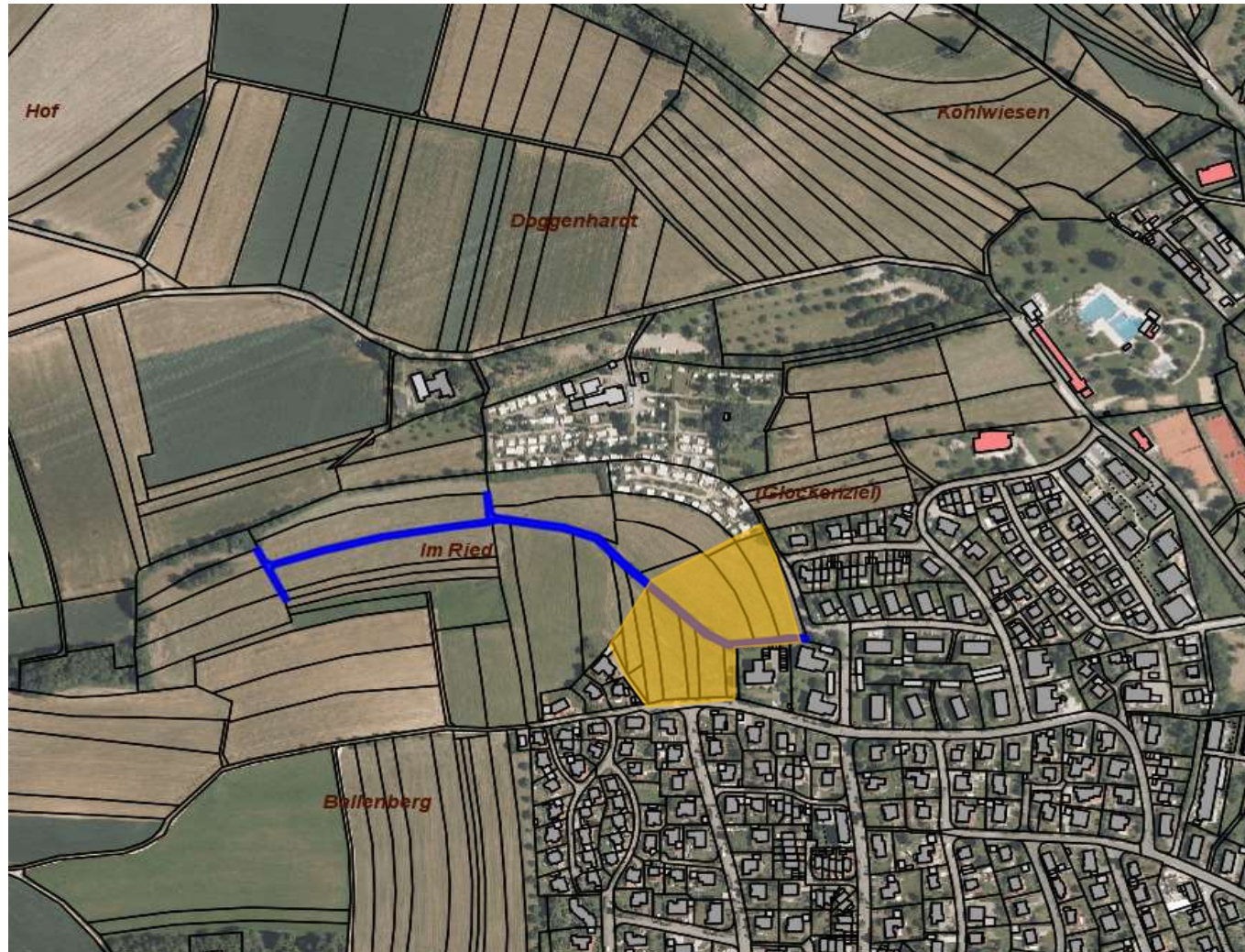
Erschließung



Anbindung ans Kanalnetz



Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke



Naturbelange



Dichte der Bebauung

- Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee:
Engen Unterzentrum im ländlichen Raum innerhalb Entwicklungsachse
70 – 80 Einwohner/ha
- Statistisches Landesamt 2,1 Personen pro Wohneinheit
- Bedeutet für das Baugebiete : Dichte von 34 - 47 WE/ha =
- Ergibt 71 – 99 Einwohner/ha

Beispiele für Dichte der Bebauung

FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Große Individualität und privater Freiraum stehen hohen Erschließungs-, Bau- und Unterhaltungskosten gegenüber.

Aufgrund der hohen Raumbeanspruchung für Städte ungeeignet.

15 WE/ha



ZWEIFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER

Geringere Bau- und Unterhaltungskosten und geringerer Baulandbedarf als EFH, aber auch geringere Freiheit in der Ausführung.

Als kollektive Bauform in Wohngebieten niedriger Dichte geeignet.

30 WE/ha



REIHENHÄUSER

Zwei- bis dreistöckige Gebäude auf schmalen Grundstücken ermöglichen eine vergleichsweise hohe Wohndichte bei gleichzeitigem Erhalt des privaten Gartens. Relativ günstige Bauform. Zusätzliche Flächen für Stellplätze nötig.

40 WE/ha



MEHRFAMILIENHAUS-ZEILEN

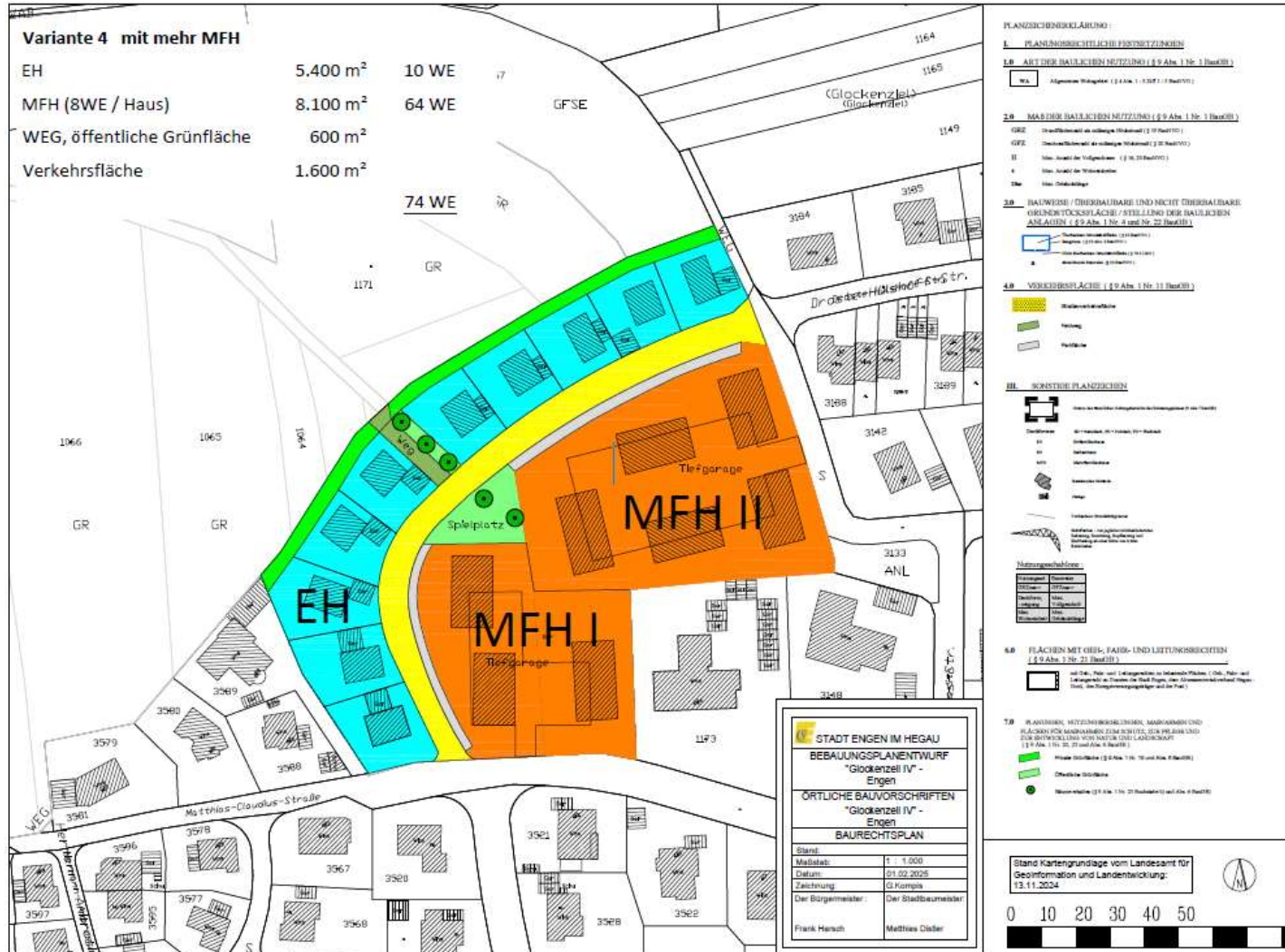
Meist drei- bis fünfgeschossig, oft mit Erschließung über Laubengänge. Günstige Bauform.

Erste Typologie ohne privaten Garten, Gestaltung der öffentlichen Zwischenräume daher wichtig und anspruchsvoll.

50 WE/ha



Variante Nr. 4 – EFH und MFH mit TG – Dichte 47 WE/ha



Baugebiet Glockenziel IV

- TUA entscheidet mit welcher Variante Bauleitplanverfahren gestartet werden soll
- Verwaltung arbeitet Baurechtsplan, Städtebaulicher Gestaltungsplan, Grünordnungsplan und Bebauungsvorschriften und Örtliche Bauvorschriften aus
- Verwaltung beauftragt Büro für Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen
- Ziel: TUA Juni 2025 – Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung