

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERDORF - MITTE I" / GDE. LANGENARGEN

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

- | | |
|-------------|---------------------------|
| - im Norden | bis zur Adlerstraße |
| - im Westen | bis zur Tettnanger Straße |
| - im Süden | bis zur Dorfstraße |
| - im Osten | bis zur Ortsstraße |

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund von Bauinteresse für Wohnungsneubauten sowie abzusehender Umnutzungen vorhandener landwirtschaftlicher Bausubstanz im Plangebiet ist es aus der Sicht der Gemeinde erforderlich geworden, zum Schutz der dort ansässigen Landwirtschaft sowie zur Wahrung des Ortsbildes einen Bebauungsplan mit entsprechenden gestalterischen und nutzungsbezogenen Festsetzungen zu erstellen. Der Bebauungsplan ist als "einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 (2) BauGB vorgesehen.

3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende Mischbaufläche dargestellt und kann somit als entwickelt aus der vorbereitenden Bauleitplanung angesehen werden.

4. ZIELE DER PLANUNG

Ein wesentliches Ziel der Planung liegt darin, bei allen abzusehenden Veränderungen das Ortsbildes behutsam zu wahren und zu entwickeln. Oberdorf befand sich nahezu ein Jahrzehnt in der Dorfentwicklungsförderung des Landes Baden-Württemberg. In diesem Zeitraum ist es mit vielen Bemühungen und Engagement gelungen, die wesentlichen prägenden Gestaltungsmerkmale des Ortes bewußt zu machen, zu erhalten, zu pflegen und auch weiterzuentwickeln. Gerade in der Ortsmitte lassen sich die prägenden Merkmale deutlich ablesen:

- die Kirche als dominierendes Bauwerk mit ihrem ländlichen Umfeld
- die landwirtschaftliche Bausubstanz mit ihren großen längsgestreckten, klar umschlossenen Baukörpern, mit ihren Lochfassaden sowie den großen, steil geneigten Dächern

- die dörflichen Freiflächen als ungeteerte, wassergebundene Flächen, die Vorgärten, insbesondere die Bauerngärten, und raumwirksam die Hofbäume. Charakteristisch sind insbesondere die in der Dorfmitte noch verbliebenen Obstwiesen, die sich nahezu durch das ganze Dorf hindurchziehen

- von der Erschließung her charakteristisch zeigt sich der die alte Ortslage querende Kirchweg, der auch im Rahmen der Dorfentwicklung erneuert wurde und der ein Erleben der noch dörflichen Qualitäten des Ortes ermöglicht

Diese prägenden Gestaltungs- und Erschließungselemente sollen in Verfolgung der Bemühungen der Dorfentwicklung auch weiterhin den Rahmen für die Weiterentwicklung bilden, auch über das eigentliche Plangebiet hinaus. Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden daher als besonderer Schwerpunkt der Planung gesehen. Zur erleichterten Nachvollziehbarkeit wurden sie, wie bei Satzungen vorteilhaft, durch Bilderläuterungen ergänzt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist der Schutz der noch in der Ortsmitte vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe vor den Problemen heranrückender intensiver Wohnbebauung. Dies machte es erforderlich, die max. Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet so einzuschränken, daß die mögliche Konfliktsituation entsprechend verringert wird und der nutzungsmäßige Charakter des Dorfgebietes erhalten bleiben kann.

In den Textlichen Festsetzungen wurden darüberhinaus Aussagen zu der Ausbildung von Tiefgaragen gemacht. Diese stellen in der Regel dorfbildfremde Erschließungselemente dar und fördern eine entsprechende Verdichtung der Wohnbebauung, die den vorgenannten nutzungsmäßigen Zielsetzungen entgegenstehen würde. Eine mögliche Ausnahme wird bei Beherbergungsbetrieben gesehen, da hier ansonsten der Nachweis von erforderlichen Stellplätzen problematisch sein könnte.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist in verkehrlicher, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Langenargen, die Stromversorgung durch die EVS. Erschließungskosten fallen im Plangebiet keine an.

6. BODENORDNUNG

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich entsprechend der Nutzungen in öffentlicher und privater Hand. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Es ist jedoch als Planungsziel vorgesehen, den Kirchweg gänzlich als öffentliche Fläche zu erwerben. Dabei soll der Weg im südlichen Bereich an die Grundstücksgrenze verlegt werden, um die Belastung der dortigen Hofsituation zu reduzieren.

7. BODENSCHUTZ

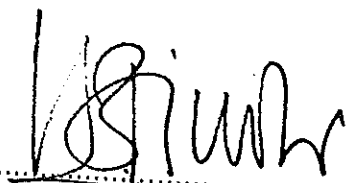
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg herausgegebenen Merkblätter für Planungsträger und Planer sowie für Bauherren vom April 1992 (siehe Anlage) sind genauestens zu beachten. Den Bauherren wird mit der Baugenehmigung jeweils eine Kopie des Merkblattes "Bodenschutz bei Bauarbeiten" ausgehändigt. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Sellplätze u.ä.) ist soweit wie möglich zu verzichten.

8. HINWEIS

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne rechtlicher Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 25.4.1994
überarbeitet am 28.11.1994


.....

Dipl.-Ing. Binder
Architekturbüro Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat:

Langenargen am 28. Nov. 1994




.....

Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen