

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN "PFARRER EGGART-/BLUMENSTRASSE"

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachfolgenden Grundstücke:

Flst.Nr. 1326, 1326/2, 1326/4, 1326/5, 1326/6, 1329, 1330, 1330/1,
 1372/3, 1372/4, 1372/5, 1372/6, 1372/7, 1374/4, Teil-Flst.Nr. 1374

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet ist durch seine sensible, ortskernnahe Lage gekennzeichnet. In jüngster Zeit sind Bauwünsche geäußert worden, die erkennen lassen, daß eine grundstückswise Entwicklung der Innenflächen nach § 34 BauGB den Zielen der Gemeinde nicht genügend Rechnung tragen kann. Vielmehr zeigt es sich als erforderlich, ein Gesamtbebauungs- und Erschließungskonzept zu entwickeln, das dem Charakter der umgebenden Bebauung, wie auch der Lage entsprechend Rechnung trägt. Der darauf aufbauende Bebauungsplan soll die Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde gewährleisten.

3. ENTWICKLUNG AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes als Wohnfläche dargestellt. Dies entspricht der Nutzungsdarstellung des Bebauungsplanes.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

4.1 Nutzung

Die umgebende Bestandsbebauung stellt sich mit Ausnahme des Heizungsbetriebes in Gebäude Flst.Nr. 1372/5 sowie des an das Plangebiet angrenzenden kunststoffverarbeitenden Betriebes Grundstück 1372/1 als Wohnbebauung dar. Die geplante Bebauung soll diesen Charakter aufnehmen und als ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen werden.

Aufgrund von Lärmmessungen des Gewerbeaufsichtsamtes ist auch der vorhandene Heizungsbetrieb in seiner bisherigen Tätigkeit in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig als nicht störender Betrieb.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich in vertretbaren Grenzen halten, auch zum Schutz des Wohnwertes der nachbarlichen Bestandsnutzung. Auch die vorhandenen Erschließungsansätze, die durch Bestandsbebauung hindurchführen, lassen eine Beschränkung der Wohndichte angeraten sein.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die tangierende Blumenstraße an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen.

Die beiden vorhandenen Erschließungsansätze Pfarrer-Eggartstraße und Nelkenstraße mit Breiten von ca. 5,0 m sollen zu einer internen Ringstraße zusammengebunden werden. Die untersuchte alternative Ausführung von 2 Stichstraßen würde für den internen Verkehr in den Wendebereichen einen größeren Flächenbedarf erfordern, insbesondere für Großfahrzeuge wie Müllwagen etc. Für den inneren Verkehrsfluß wird es als erforderlich angesehen, auch auf dem Verbindungsstück zur Pfarrer Eggart-Straße und Nelkenstraße ein Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Zudem sind auch für die Ein- und Ausfahrten aus den Grundstücken entsprechende Mindestbreiten zu wahren. Ein Mindestmaß von 4,5 m wird für erforderlich gehalten.

Die Erschließung ist als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer in verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen. Für den Besucherverkehr soll ein, wenn auch geringfügiges, Angebot an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Dies wird insbesondere aufgrund der minimierten Verkehrsflächen als erforderlich gehalten. Eine durchgehende Fahrverbindung zur Oberdorfer Straße wird nicht als erforderlich gehalten, um Fremdverkehr fernzuhalten.

Eine Fußweganbindung wird als Anbindung für ausreichend gehalten. Über eine Stichstraße sowie ein Geh- und Fahrrecht soll auch das Gebäude Oberdorfer Str. 21 angeschlossen werden, das bislang nur unzureichend erschließbar ist.

vorgesehen.

4.3 Bebauung

Die umgebende Bebauung ist im Prinzip durch 2-geschossige Einzelgebäude geprägt, mit Satteldächern in mittlerer bis steiler Dachneigung (ca. 30 - 45 Grad).

Dieser Typus soll auch von dem neuen Gebäude im Plangebiet aufgenommen werden. Es wird Wert darauf gelegt, daß sich die Bebauung im Rahmen der Firsthöhen der Umgebungsbebauung hält. Durch die Stellung der Gebäude soll eine gezielte Raumbildung gefördert werden.

4.4 Freiflächen

Das Plangebiet stellt sich in seinem unbebauten Zustand als Wiesenfläche dar. Nur in den Randzonen der Bestandsbebauung ist vereinzelt prägender Baumbestand vorhanden, der entsprechend kartiert wurde.

Durch geeignete planerische und textliche Festsetzung soll eine entsprechende Eingrünung mit heimischen Gehölzen, sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich erfolgen, sowie eine Minimierung der Versiegelung angestrebt werden.

Die ausgewiesene kleine, öffentliche Grünfläche in Nachbarschaft zu den öffentlichen Stellplätzen wird als wichtiger Beitrag zum Wohn-, Freizeit- und Gemeinschaftswert der geplanten Bebauung gesehen. Sie ist gegenüber der Vorentwurfsfassung reduziert worden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Auf die Eingriffsregelung § 1a BauGB

Die geplante Ausweisung befindet sich in einer Innerortslage, die auch gem. § 34 BauGB entwickelt werden könnte. Nachdem die geplante Bebauung gegenüber einer nach § 34 BauGB sich vollziehenden Bebauung keinen höheren Verdichtungsgrad aufweist, kann von der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Unabhängig hiervon strebt die Gemeinde durch entsprechende planerische und textliche Festsetzung, wie z.B.

- Ausweisung einer kleinen öffentl. Grünfläche
- Pflanzgebot
- Minimierung der Versiegelung
- dezentrale Regenwasserbeseitigung

eine Aufwertung der verbleibenden Freiflächen an.

5.2 Auf die Wohnungssituation

Durch die geplante Bebauung sind ca. 15 Wohneinheiten zusätzlich im Plangebiet zu erwarten. Dies entspricht ca. 45 zusätzlichen Einwohnern. Die zeitliche Realisierung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern abhängig.

5.3 Auf den Verkehr

Durch die Wohnbebauung ist gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 30 Pkw zu rechnen.

5.4 Auf die Immissionsbelastung

Die bei dem vorhandenen Heizungs- und Sanitärbetrieb auf Flst. Nr. 1372/5 vom Gewerbeaufsichtsamt gemessenen Lärmwerte überschreiten nicht die Orientierungswerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 db (A) nachts und 55 db (A) tags, so daß hieraus keine Konflikte zu erwarten sind.

Die Lärmmessung bei dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden plastikverarbeitenden Betrieb auf Flst. Nr. 1372/1 überschreitet bei ungünstigen Verhältnissen die Nachtwerte von 40 db (A) um 2 db (A) (bei Berücksichtigung der Meßgenauigkeit). Der Betrieb ist bereits jetzt von zwei Seiten von Wohngebäuden umgeben. So gilt auch in Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet (Orientierung der notwendigen Lüftungsöffnungen an Aufenthaltsräume sowie Schalldämmung der Außenbauteile) soll eine Reduzierung der Lärmbelastung auf die entsprechenden Werte der TA Lärm erfolgen. Zu diesem Zwecke wurde auch das Gebäude Nr. 1/2 gedreht.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung Schank- und Speisewirtschaften wurde als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzungen nicht den Zielen der Gemeinde für das Plangebiet entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nimmt Bezug auf den Standort.

Die zwingende 2-geschossige Ausbildung der Gebäude dient der Wahrung des Ortsbilde.

Die Überschreitung des Höchstwertes der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO auf Flst. 1372/5 entsteht durch die Bestandsnutzung.

6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Regulierung der Belegungsdichte im Anschluß an den Uferbereich ist es aus der Sicht der Gemeinde erforderlich, die max. Zahl von Wohneinheiten im Plangebiet differenziert festzulegen. Eine Begrenzung ist erforderlich, um eine Verdichtung und zunehmende Versiegelung, aber auch die Folgewirkungen aus den damit steigenden Verkehrsbelastungen in noch verträglichen Grenzen zu halten.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen / Baugrenzen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde auf den Bestand abgestimmt, sowie auf einen räumlichen Bezug der Gebäude untereinander.

Die Ausweisung engerer Baugrenzen soll dazu dienen, die räumliche Entwicklung zu sichern, dem jeweiligen Nachbarn Planungssicherheit zu vermitteln, die Firsthöhen in Grenzen zu halten und eine Verwandtschaft der Baukörper zu ermöglichen.

6.5 Garagen und Stellplätze

Die möglichen Garagenstandorte sind im Plangebiet gesondert ausgewiesen als Anbauten oder Nebengebäude. Eine mögliche Verschiebung soll den Planungsspielraum der jeweiligen Grundstückseigentümer erhöhen.

6.6 Verkehrsflächen

Die im Plan getroffene Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verfolgt das Ziel einer verkehrlichen Beruhigung des Wohnumfeldes. Die dargestellte Breite der Verkehrsfläche wird für den Begegnungsverkehr für erforderlich gehalten. Das Ausbaumaß bezieht sich auf die grundstücksmäßigen Straßenbegrenzungslinien.

6.7 Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Durch das Erhaltungsgebot soll wertvoller Baumbestand geschützt werden, durch das Pflanzgebot einen Vegetationsausgleich für die zunehmende Überbauung entstehen. Die geplante Bepflanzung dient zudem der Vernetzung in der Innerortsanlage, wie auch der Aufwertung der Wohnqualität.

6.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

Zur Sicherung für das Langenargener Ortsbild wichtiger Gestaltungsmerkmale wird es für erforderlich gehalten, Festsetzungen im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften zu definieren. Dies gilt insbesondere für die Fassaden sowie die Dachgestalt. Der aufgezeigte Spielraum für die Farbgebung der Dachdeckung wird mit der umgebenden Dachdeckung begründet. Ziel der Gemeinde ist es, über die Dachform und Dachdeckung eine Kontinuität und Einheitlichkeit von Alt- und Neubebauung in enger Nachbarschaft zur Ortsmitte herzustellen. Dies ist umso verständlicher, als es sich hier um eine Ergänzungsbebauung handelt. Die Freiflächengestalt trägt insbesondere im öffentlichen Bereich zur Integration der Bebauung sowie zum gemeinsamen Wohnwert bei.

6.9 Werbeanlagen

Bei der Festsetzung für die Werbeanlagen wird das Ziel einer verträglichen Einfügung in die Fassadenstruktur der jeweiligen Gebäude und damit in das Erscheinungsbild verfolgt.

6.10 Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

6.11 Außenantennen

Die Einschränkung der Außenantennen erfolgt ebenfalls mit Bezug auf den Schutz des Ortsbildes.

6.12 Gebäudehöhen sowie Höhenlage

Durch die Festsetzung der max. Wandhöhen sowie Dachneigung soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden. Die Bestandshöhen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft dienen dabei als Leitbild.

6.13 Stellplatzausweisung

Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Stellplätze wird die Mindestfestsetzung der LBO Baden-Württemberg von der Gemeinde aufgrund der gegebenen Versorgung mit Arbeitsplätzen, Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen als nicht ausreichend für den zu erwartenden Mobilisierungsgrad angesehen und daher eine gesonderte Festsetzung getroffen.

6.14 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund des aktuellen Wassergesetzes (§ 45b WG) ist es erforderlich, für die zu überplanenden Grundstücke eine dezentrale Retention bzw. Versickerung festzusetzen. Da die Bestandsgebäude im Plangebiet bereits angeschlossen sind und eine entsprechende Änderung eine besondere Härte bedeuten würde, werden sie von dieser Regelung befreit.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Netz gesichert. Für die Regenwasserbeseitigung ist ein dezentrales Entwässerungssystem über Retentions- bzw. Versickerungsmulden in den Einzelgrundstücken vorgesehen mit einem Notüberlauf an den Kanal.

8. BODENORDNUNG

Es wird als erforderlich angesehen, daß die öffentlichen Flächen in eine private Umlegung eingebracht werden.

9. ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Aufgrund der Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 6.12.1999 bis 7.1.2000 stattfand, wurden folgende Änderungen im Plan sowie im Text vorgenommen:

- *Verschiebung von Baufenster Nr. 11 um 1.5 m nach Süden (Plan)*
- *redaktionelle Ergänzung Rückenstützen/Straßenrandeinfassung*
- *Begrenzung der Einfriedungen im Bereich von Straßenmündungen auf max. 80 cm (Pkt. C 3.3)*
- *Regelung zu Zisternen (D 4.4)*
- *Hinweis auf Richtfunkstrecke (D 4.8)*
- *Hinweis Baumpflanzung/Stromkabel (D 4.9)*
- *Herausnahme feuerbrandgefährdender Baumarten aus der Pflanzliste (Anlage)*

10. KOSTEN / FINANZIERUNG

Geschätzte Kosten:

Straßenbau	220 lfm	ca. 253 000,-- DM
Kanal	160 lfm	ca. 171 000,-- DM
Wasser	160 lfm	ca. 76 000,-- DM
<hr/>		
insgesamt		ca. 500 000,-- DM

Die Gemeinde sieht sich derzeit nicht in der Lage, die Erschließungskosten zu finanzieren. Die Erschließung kann somit nur auf der Basis von entsprechenden Erschließungsangeboten der Grundstückseigentümer vollzogen werden.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Plangebiet	ca. 0,92 ha	100 %
Nettobauland	ca. 0,79 ha	86 %
öffentliche Flächen (Straßen, Verkehrsgrün)	ca. 0,13 ha	14 %
Anzahl neue Gebäude	1 Einzelhaus/6 Einzel- oder Doppelhäuser	
Anzahl möglicher WE insgesamt im Plangebiet	14 WE	
Einwohnerzuwachs bei 3 EW/WE	42.EW	

12. HINWEIS

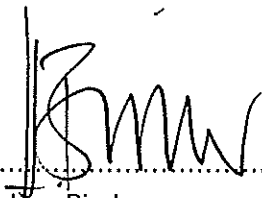
Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 15.11.1999
überarbeitet 28.2.2000 / 27.3.2000

Gebilligt vom Gemeinderat:

Langenargen am 27. März 2000



.....
Dipl.-Ing. Binder
Fakler-Binder Dipl.-Ing. SRL
Freie Architekten u. Stadtplaner




.....
Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen

AUSGEFERTIGT:

Langenargen, den 27. März 2000




Müller
Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

