

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " ZWISCHEN KIRCHSTRASSE UND OBERE SEESTRASSE "

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS AUSGEFERTIGT:



1. PLANGEBIET

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 82/1, 85, 86, 87, 87/3, 88, 90/1, 90/2, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 94/1, 94/2, 95/2, 95/3, 95/4, 96, 101/1, 101/2, 101/3, 103, 107, 121, 121/1, 121/2, 696, 2041

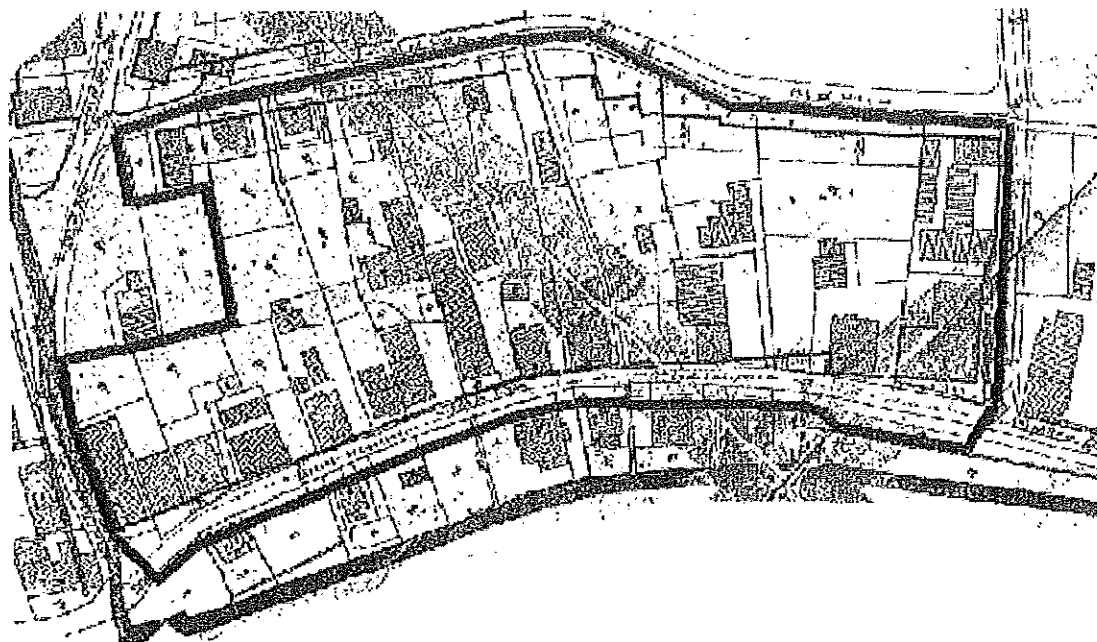
und die Teilflurstücke Nr. 3 (Obere Seestraße einschließlich 2 Wege), 117, 116/1, 115, 114, 110/1, 109, 58 (Grünanlage) der Gemarkung Langenargen. Es umfaßt eine Größe von ca. 2,5 ha

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsmitte von Langenargen und wird im Norden von der Kirchstraße, im Osten von der Amthausstraße, im Süden von der Oberen Seestraße und im Westen von der Bahnhofstraße begrenzt.

Die Höhenlage des nahezu ebenen Plangebietes beträgt zwischen 398 und 400 m ü.NN Meereshöhe.

Das Plangebiet enthält als bestehende Bebauung im wesentlichen zweigeschossige Einzelhäuser mit i.d.R. Satteldächern mittlerer bis steiler Dachneigung. Die Gebäude Kirchstraße 4 und 6 besitzen steile Walmdächer. Das Ortsbild ist vor allem gekennzeichnet durch die dem See zugewandten giebelständigen Häuser und Höfe sowie die innen gelegenen dörflichen Freiflächen. Besonders prägend sind die denkmalgeschützten Gebäude Obere Seestraße Nr. 23, Nr. 31 und Nr. 39 aber auch erhaltenswerten Gebäude Obere Seestraße Nr. 17, Nr. 19 sowie Nr. 21. Der Bereich Obere Seestraße trägt in besonderem Maße zur Identität Langenargens im Uferbereich bei.



Ortsbauplan mit Anbauvorschriften
(Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans)

BEGRÜNDUNG

Der bestehende Ortsbauplan mit Anbauvorschriften für das östliche Baugebiet in Langenargen aus dem Jahre 1952/54 regelte bislang:

- die Art der Nutzung als Wohngebiet,
- er legt die strassenseitige Kante der Bebauung über Baulinien fest, weist eine überbaubare Zone und eine innenliegende Bauverbotszone auf.
- Er regelt weiterhin Grenzabstände und seitliche Abstände der Gebäude untereinander (7 m). Höhe der Bebauung (einstockig mit 80 cm Kniestock bzw. zweistöckig).
- Die Anbauvorschriften betonen die Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf die Eigenart des Ortsbildes und die gewünschte einheitliche Wirkung des Straßenbildes (EFH bis max. 60 cm über Gelände-Oberkante und Ausbildung der Traufen auf etwa gleicher Höhe).
- Nebengebäude sind in der Grundfläche (15 qm) und Traufhöhe (2,5 m) beschränkt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Ziel der Gemeinde ist es, die besondere örtliche Struktur und das charakteristische Ortsbild auch für die Zukunft zu wahren. In letzter Zeit mehren sich Bauwünsche, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke unter Inanspruchnahme der innen gelegenen Freiflächen ebenso zum Ziel hatten wie die Veränderung der Baugestalt. Dies hätte eine problematische Überformung der Ortscharakteristik zur Folge. Um weiterhin eine aktuelle rechtliche Grundlage zu haben bzw. eventuelle Rechtsunsicherheiten des bestehenden Ortsbauplans zu beseitigen, hält es die Gemeinde für erforderlich, über einen Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen die entsprechenden Rahmenbedingungen zu formulieren.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenargen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

4. ZIELE DER PLANUNG

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, das städtebauliche Leitbild des Ortsbauplans unter Berücksichtigung der inzwischen entstandenen Bebauung zu aktualisieren. Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Bodenseeuferes. Entsprechend den Zielen des Regionalplanes und der vorbereitenden Bauleitplanung soll keine weitere bauliche Verdichtung zugelassen werden. Aus diesem Grunde, wie auch zur Sicherung des Bebauungscharakters soll auch weiterhin eine innere Freifläche gesichert werden. Daher ist die einzeilige Bebauung entlang der Kirchstraße beibehalten worden mit entsprechenden erweiterten Baufenstern. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen Charakteristik in Form der Bau- und Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Raumbildung auch für die Zukunft zu wahren. Diese beinhaltet den Erhalt der unterschiedlichen Gebäudestruktur und überbauter Grundstücksflächen entlang der Oberen Seestraße als gewachsene Struktur und entlang der Kirchstraße einen möglichst einheitlichen Bebauungscharakter. Ziel ist die Erhaltung der Randbebauung als giebelständige Baukörper in klarer geschlossener und längsgestreckter Bauform. Ergänzende Bebauung soll sich möglichst behutsam und die vorhandene Struktur unter Erhalt einer entsprechenden Durchlässigkeit einfügen. Die bauliche Entwicklung und damit das Maß der Nutzung soll sich in diesem sensiblen Bereich in verträglichen Grenzen halten. Gebäude, die besonders ortsbildprägend sind, aber nicht unter Denkmalschutz stehen, sollen erhalten werden.

Darüber hinaus soll die fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes in Nord-Süd-Richtung gesichert werden ebenso ein durchgängiger Gehweg an der Südseite entlang der Oberen Seestraße.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Siedlungskonzept und Bebauung

Das Siedlungskonzept schreibt vorrangig die **vorhandene Bebauung und Gebäudehöhen** fest. Die überbaubaren bzw. die nicht überbaubaren Flächen sind aus dem Ortsbauplan weiterentwickelt. Zur Definition der mit Hauptbaukörpern überbaubaren Flächen dienen **Einzelbaufenster**. Zum Erhalt wichtiger Raumkanten der historischen Baustruktur werden wie bereits im bestehenden Ortsbauplan **Baulinien** definiert. Besondere Bedeutung besitzen in diesem Zusammenhang die noch vorhandenen ortstypischen Baukörper, die teilweise bereits als Baudenkmal ausgewiesen sind oder aber mit einem Erhaltungsgebot belegt werden. Im Bereich der Oberen Seestraße wurde im wesentlichen vom Bestand ausgegangen. Den bestehenden Baukörpern wird in der Regel im straßenabgewandten Bereich eine bauliche Erweiterung ermöglicht.

Freiflächenkonzept

Das bestimmende Freiraumelement im Plangebiet ist die innere Grünfläche. Diese stellt sich in Teilbereichen noch dörflich dar mit geringem Versiegelungsgrad und dorftypischem Bewuchs. In den mit Wohnbebauung und Nebengebäuden ergänzten Bereichen hat sich der Freiraumcharakter z.T. verändert. Die **Freihaltung eines zusammenhängenden Innenbereiches** wird dadurch erreicht, dass hier nur begrenzt Baufenster ausgewiesen werden. Darüber hinaus werden für Garagen und Nebenanlagen Schonräume in der Vorgartenzone und in der inneren Grünfläche sowie Volumenbegrenzungen formuliert. Durch geeignete Festsetzungen soll ein Erhalt der prägenden Bäume sowie aus Gründen des Umwelt- und Bodenschutzes eine Minimierung der Versiegelung angestrebt werden. Im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes Obere Seestraße 31 soll der für das Ortsbild wichtige Bauerngarten durch ein Erhaltungsgebot in seinem Bestand gesichert werden. Im Bereich Obere Seestraße und Kirchstraße sind zur Aufwertung des öffentlichen sowie halböffentlichen Straßenraums ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen.

Art und Maß der Nutzung / Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung ist ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen. Zulässig sind neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe die nicht unmittelbar der Versorgung des Gebietes dienen. Dies entspricht der vorhandenen und umgebenden Nutzung sowie dem Bedarf eines durch Fremdenverkehr geprägten Ortes. Zusätzlich befindet sich auf Flst. 107 noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die hier genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzungen entsprechen dem Ziel der **Bestandssicherung** und der Möglichkeit geringfügiger baulicher Erweiterung. Die bereits bestehenden Grundflächen auf folgenden Grundstücken übersteigen die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO: Bahnhofstraße 2, Obere Seestraße 17, Obere Seestraße 25/1 und Kirchstraße 8. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch max. Firsthöhen und max. Wandhöhen begrenzt, wobei sich die festgesetzten Firsthöhen im wesentlichen auf den Bestand beziehen. Damit wird ein ausreichender Rahmen für die Gebäudekubatur gesetzt und eine Einbindung der Baukörper in das bestehende Ortsbild gesichert.

Mit Hinblick auf die gemeindliche Erschließungssatzung ist die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Entsprechend dem Bestand und der historischen Parzellenstruktur wurden die **Hauptfirstrichtungen** im wesentlichen in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Gemeinsam mit den **Freihalteflächen** zwischen den Gebäuden soll diese Festsetzung die klare Ablesbarkeit der Hauptbaukörper sichern und Sichtkorridore zur inneren Grünfläche offenhalten. Eine weitere bauliche Verdichtung soll entlang der Oberen Seestraße auch aufgrund der verminderten Grenzabstände im Bestand nicht erfolgen.

Erhaltungsgebote

Die Bezeichnung eines Gebietes zur **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart** erfolgt im Hinblick auf die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zum Schutz der ortsbildprägenden Eigenschaften der Gebäude Obere Seestraße 17-21. Diese Gebäude verweisen neben den denkmalgeschützten Gebäuden Obere Seestraße 31 und 39 in besonderer Weise auf den typischen Siedlungscharakter im Plangebiet und repräsentieren das gewachsene Ortsbild.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die tangierenden Straßen Obere Seestraße, Amthausstraße, Kirchstraße, Bahnhofstr. erschlossen. Die Obere Seestraße sollte mit Bezug auf eine angestrebte weitere Verkehrsberuhigung ansprechend gestaltet werden. An ihrer Südseite soll ein durchgehender öffentlicher Gehweg rechtlich gesichert werden. Die notwendigen Geh- Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung des Innenbereiches sind im Lageplan dargestellt. Diese entsprechen im wesentlichen den bereits existierenden privaten Überfahrrechten.

Schadlose Oberflächenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften und Regelwerken. Damit werden Eingriffe in den Wasserhaushalt reduziert und Überschwemmungsgefahren gemindert. Da die Planung im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, ist keine Verschärfung der Situation zu erwarten.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Festsetzungen lassen keinen höheren Bebauungsgrad zu als dieser bereits unter Anwendung des bestehenden Baurechts zulässig wäre. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich. Eine UVP-Pflicht bzw. Pflicht zur Vorprüfung gem. § 3 UVPG besteht nicht.

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können dennoch genannt werden:

- Wertvoller Baumbestand soll erhalten werden, zusätzliche Baumpflanzungen können mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgleichen bzw. mindern
- Die versiegelten Flächen werden auf das notwendigste Maß beschränkt. Stellplätze usw. werden mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) hergestellt.
- Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu behandeln. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.
- Das Niederschlagswasser der neugeplanten baulichen Anlagen wird grundstücksbezogen unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zurückgehalten bzw. versickert.

BEGRÜNDUNG

Auswirkungen auf die Wohnungssituation

Bei weiterer Ausnutzung im Bestand und infolge der Ergänzungsbebauung ist mit einem Zuwachs von ca. 45 Wohneinheiten (entspr. ca. 80-120 Einwohner) zu rechnen.

Auswirkungen auf den Verkehr

Bei Realisierung der geschätzten Zunahme von ca. 45 Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 45 – 80 Pkw zu rechnen. Daraus kann über die nachzuweisenden privaten Stellplätze hinaus ein zusätzlicher Bedarf von ca. 6-10 öffentlichen Parkplätzen (Besucherparkplätze) abgeleitet werden.

Die notwendigen Sichtdreiecke im Bereich der Straßeneinmündungen sind soweit berücksichtigt wie die bestehende Bebauung dies zulässt.

Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Kosten im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsflächen.

7. PLANUNGSSTATISTIK

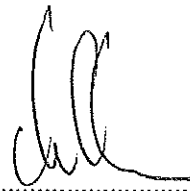
| | | |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
| <u>Fläche Geltungsbereich (Bruttobauland)</u> | <u>2,5 ha</u> | <u>100 %</u> |
| Nettobauland WA | 2,26 ha | 90 % |
| Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün) | 0,24 ha | 10 % |

Aufgestellt vom Planfertiger
Kressbronn, den 02.02.2004

Gebilligt vom Gemeinderat
Langenargen, den 02.02.04



Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder



Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen

AUSGEFERTIGT:



Müller
Bürgermeister