

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " ZWISCHEN LINDAUER-, GOETHE- UND AMTHAUSSTRASSE, FLST. 1522/3, 1527/3, 1527/8 UND TEIL VON FLST. 1522"

Gemeinde Langenargen / Bodenseekreis

1. PLANGEBIET

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 1522/3, 1527/3 und 1527/8 (Weg) und dem Teilflurstück 1522 der Gemarkung Langenargen. Er umfaßt eine Größe von ca. 0,41 ha.

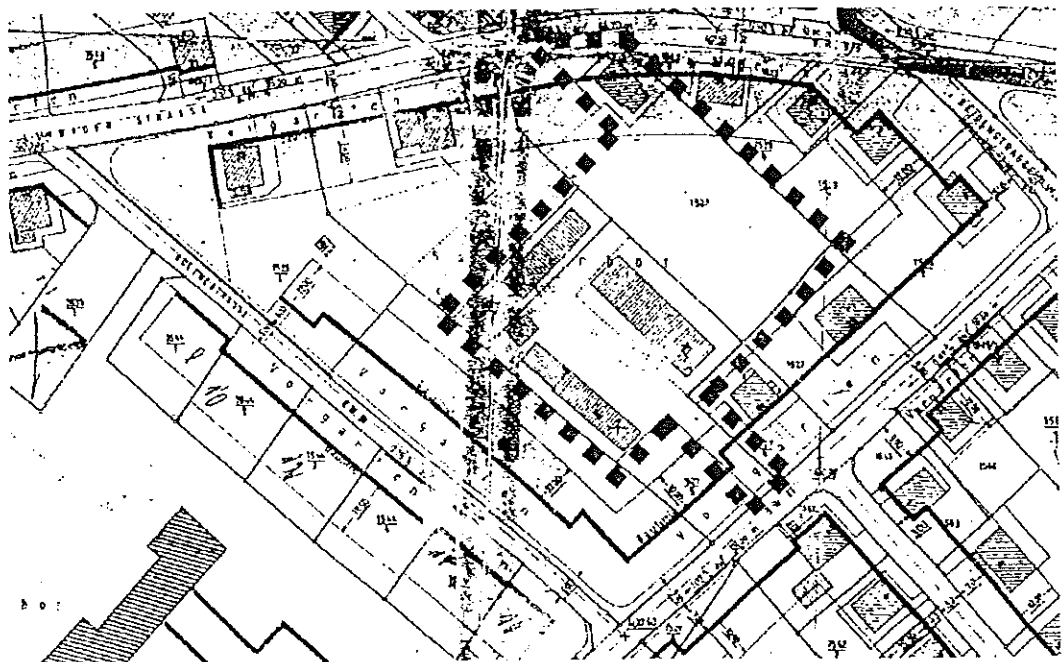
Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortsmitte von Langenargen. Die Höhenlage des nahezu ebenen Plangebietes beträgt zwischen ca. 401 m ü.NN Meereshöhe.

Das Plangebiet enthält als bestehende Bebauung ein Wohnhaus mit Nebengebäuden auf dem (Flst.Nr. 1522/3), drei Lagergebäude aus Holz mit ziegelgedeckten Satteldächern und weitere kleinere Nebengebäude (Flst.Nr. 1527/3 Amthausstr. 29/1) sowie eine Garage und Schuppen im Hausgarten des Teilflst.Nr. 1522 / Lindauer Str. 32. Der Weg (Flst.Nr. 1527/8) stellt auch für die Tiefgarage des südöstlich angrenzenden Gebäudes Nr. 29 die Verbindung zur Amthausstraße her.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Ziel der Gemeinde ist es, die planungsrechtliche Grundlage für bestehende Bauwünsche nach Erstellung von fünf Wohnhäusern zu schaffen. 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.



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 und eine Bebauungstiefe (10/12/14m) über Baulinien fest, weist eine überbaubare Zone, einen Vorgarten und eine innenliegende Bauverbotszone auf.
- Der Ortsbauplan 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.

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

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Bodenseeuferes. Entsprechend den Zielen des Regionalplanes und der vorbereitenden Bauleitplanung soll die weitere bauliche Verdichtung der Quartiersinnenbereiche begrenzt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen Charakteristika in Form der Bau- und Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Raumbildung auch für die Zukunft zu wahren. Die bauliche Entwicklung und damit das Maß der Nutzung soll sich in diesem sensiblen Bereich in verträglichen Grenzen halten.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Siedlungskonzept / Freiräume

Zur Definition der mit Hauptbaukörpern überbaubaren Flächen dienen **Einzelbaufenster**. Die Grundstücke werden jeweils über eine Privatstraße erschlossen. Zur Einbindung der Bebauung und zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sind sowohl an den Grundstücksrändern als auch im Bereich der Erschließung Baumpflanzungen vorgesehen. Wertvolle Einzelgehölze sollen erhalten werden.

Art und Maß der Nutzung / Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung ist ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen. Dies entspricht der umgebenden Nutzung sowie dem Bedarf eines durch Fremdenverkehr geprägten Ortes.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Innenbereich hinter dem Gebäudevolumen und den vorhandenen Firshöhen der östlich und südlich angrenzenden Bebauung zurück. In Abstimmung mit der örtlichen Beitragssatzung wurde auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (II = I+D). Entsprechend der Grundstückszuschritte und zur Bildung einer Hofsituation wurden die **Hauptfirstrichtungen** festgesetzt.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die tangierende Lindauer Straße im Norden und die Amthausstraße im Osten erschlossen. Das Plangebiet schließt mit der inneren Privaterschließung an diese

öffentlichen Straßen an. Über diese Wege werden auch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die übrigen Versorgungsmedien geführt. Der Weg Flst.Nr. 1527/8 stellt darüber hinaus über ein Geh- und Fahrrecht die Erschließung (Tiefgaragenzufahrt) des Grundstücks Amthausstraße 29 sicher.

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.

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können dennoch genannt werden:

- Vorhandener Baumbestand in den Randbereichen 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.

Auswirkungen auf die Wohnungssituation und den Verkehr

Durch die Bebauung ist mit 9 Wohneinheiten (entspr. ca. 27 Einwohner) zu rechnen. Dadurch ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 20 Pkw zu rechnen.

Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

Kosten und Finanzierung

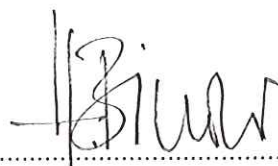
Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 07. Juli 2003

Müller
Bürgermeister

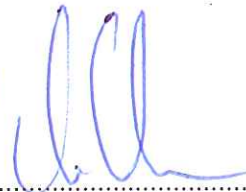
Aufgestellt vom Planfertiger
Kressbronn, den 07.07.2003

Gebilligt vom Gemeinderat
Langenargen, den 07. Juli 2003



Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder





Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen