

Gemeinde Langenargen  
Bodenseekreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Langenargen-Oberdorf "Dahlienweg"

- Geltungsbereich** Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,67 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch die Kressbronner Straße, im Westen durch die geplante Grenze zum privaten Anwesen Schöllhorn, im Norden durch den Dahlienweg und im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 2341 und 2343.
- Bauleitplanung** Der Bebauungsplan basiert auf dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindevorstandesverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen. In diesem Flächennutzungsplan ist für das Bebauungsplangebiet Wohngebiet (W) festgesetzt.
- Erfordernis der Planung** Im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungszahlen soll der Gemeinde Oberdorf durch den Bebauungsplan Gelände für eine behutsame dörfliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Diese Absicht wird getragen von dem Interesse des Grundstückseigentümers, Teilflächen des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks für Bauzwecke zu nutzen.
- Grundzüge der Planung** Im allgemeinen Wohngebiet soll ausschließlich dörfliches Wohnen ohne Einrichtungen mit Versorgungsfunktion entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine gemischt genutzte Verkehrsfläche als Stichstraße vom Dahlienweg aus.

Der Dahlienweg ist bereits ausgebaut und für einen zweiseitigen Anbau vorgesehen. Durch die Führung der gemischt genutzten Verkehrsfläche und durch zusätzliche bauliche Maßnahmen soll der Durchgangsverkehr ferngehalten werden und der Charakter einer Wohnstraße entstehen.

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser konzipiert. Bei Doppelhäusern soll durch die Festsetzungen ein möglichst einheitliches Gestaltungsbild mit einfachen Baukörpern angestrebt werden. Absolute Werte für Grund- und Geschoßflächen führen zu einer beabsichtigten Angleichung der Baukörper.

Sämtliche bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, in Gestaltung und Materialwahl den ländlichen Charakter des Ortsbildes zu bewahren und durch diesen Bebauungsplan zu ergänzen.

Die Verdohlung des Feuerbachs muß teilweise verlegt werden. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren ist parallel zum Bebauungsplan einzuleiten.

Der Bebauungsplan grenzt im Westen an das als Lager und Abstellraum genutzte ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Nr. 2 und an den bestehenden Parkplatz der Gaststätte. Auf dieser Fläche sind für Gaststätte und Gästehaus der Familie Schöllhorn 10 Stellplätze nachgewiesen. Die übrige Fläche wird nur in Ausnahmefällen (bei sehr viel Betrieb) zu Parkplatzzwecken in Anspruch genommen. Aus diesem Grund und auch wegen der Beeinträchtigung des Ortsbilds wird auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Mauer, Wall o.ä.) verzichtet. Zur optischen Abgrenzung wird ein 4-5 m breiter Streifen entlang des Plangebiets bepflanzt.

Auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im Osten des Plangebiets wird hingewiesen.

Grün-Ordnung

Durch die Festsetzungen soll das typisch ländliche Erscheinungsbild unterstrichen werden.

Kosten der Erschließung

- a) Verkehrserschließung  
Ausbau der gemischt genutzten Verkehrsfläche mit Anschlüssen an den bestehenden Dahlienweg.  
  
Voraussichtliche Kosten:  
DM 125.000,--
  - b) Straßenbeleuchtung im Baugebiet  
  
Voraussichtliche Kosten:  
DM 8.000,--
  - c) Entwässerung  
Beseitigung der Regen- und Schmutzwässer über die vorhandene Ortskanalisation im Dahlienweg mit Anschluß der neuen Verkehrsfläche.  
  
Voraussichtliche Kosten:  
DM 45.000,--
  - d) Wasserversorgung  
Anschluß an öffentliche Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.  
  
Voraussichtliche Kosten:  
DM 30.000,--
  - e) Sonstige öffentliche Erschließungsmaßnahmen, Verlegung und teilweise Öffnung des verdolten Feuerbachs.  
  
Voraussichtliche Kosten:  
DM 28.000,--
- gesamt DM 236.000,--

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Langenargen im Rahmen der Finanz- und Haushaltsplanung. Die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nach Maßgabe des Baugesetzbuches und der Erschließungssatzung der Gemeinde Langenargen.

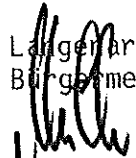
Flächenbilanz:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	6740 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	740 qm	11 %
Nettobauland	6000 qm	89 %

Aufgestellt: 08.07.87 / 19.10.87

Architekturbüro W u n d  
7990 Friedrichshafen 1

Langenargen, 14.12.1987  
Bürgermeisteramt

  
Müller  
Bürgermeister