

Begründung zum Bebauungsplan "Langenargen - Gräben IV"

- Geltungsbereich** Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt
- im Norden durch die Grundstücke Flst.Nr. 451 und 479 einschließlich
 - im Osten durch die Bahnlinie ausschließlich
 - im Süden durch Grundstücke Flst.Nr. 456 und 478/3 einschließlich
 - im Westen durch die Straßenfläche der Rosenstraße ausschließlich.
- Bauleitplanung** Der Bebauungsplan basiert auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn - Langenargen. In diesem Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohngebiet (W) ausgewiesen.
- Erfordernis der Planung** Im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungszahlen soll der Gemeinde Langenargen durch den Bebauungsplan Gelände für eine Weiterentwicklung geschaffen werden.
- Grundzüge der Planung** Das gesamte Gelände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geplant. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Rosenstraße aus über eine Erschließungsstraße mit Stichwegen. Der Charakter einer Wohnstraße wird angestrebt. Dies soll durch die Straßenführung und die geplanten Pflasterstreifen erreicht werden. Die verdichtete Bebauung ist im Einfahrtsbereich der Rosenstraße vorgesehen. Dadurch wird ein größeres Verkehrsaufkommen im hinteren Teil des Plangebiets vermieden. Im westlichen Teilgebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Eine Reihenhausbauung ist geplant. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die Gebäude einheitlich zweigeschossig erstellt werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen wünschenswert und ein wichtiger gestalterischer Grund.
- Nebenanlagen** In Wohngebieten mit relativ kleinen Grundstücksflächen fühlen sich Nachbarn von Nebenanlagen beeinträchtigt. Aus diesem Grund werden die Nebenanlagen ausgeschlossen. Außerdem sind sie in der Regel keine städtebauliche Bereicherung.
- Grünordnung** Zur Abgrenzung des Baugebiets zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin und zur Einbindung in die Landschaft wird im Bebauungsplan ein Pflanzstreifen ausgewiesen, der zwischen sechs und acht Metern breit ist und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Der Pflanzstreifen dient auch der Abschirmung der Immissionen

von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die bestehenden Obstbaumkulturen tragen ebenfalls zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft bei. Entlang der Bahnlinie sind im Bebauungsplan ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt. Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten werden verschiedene zum Teil ältere Bäume im Baugebiet erhalten. Mit weiteren Pflanzgeboten soll eine vernünftige Durchgrünung des Neubaugebiets gewährleistet werden.

Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnlinie an. Die Situation ist ähnlich der im Bebauungsplangebiet Auenweg. Ein Lärmschutzgutachten des TÜV Stuttgart vom 23.04.1987 ist, was die Immissionswerte für den Schienenverkehr angeht, auf das Gebiet "Gräben IV" anwendbar. Am Messpunkt I 1 (10 m Abstand von der Bahnlinie) wurden die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten. Die Grenzwerte lauten für ein allgemeines Wohngebiet tags 67 dB (A) und nachts 57 dB (A). Gemessen wurden tags 69 dB (A). Da in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr kein Zug fährt ist eine Beurteilung nach Auffassung der Gutachter für die Nacht nicht erforderlich. Die Überschreitung der Grenzwerte um 2 dB (A) ist gering und tragbar, da der Lärm jeweils nur kurze Zeit andauert (8 - 10 sec.) und sich regelmäßig (täglich) im Gegensatz zum Straßenverkehrslärm wiederholt. Aufgrund der Anordnung der künftigen Gebäude (Aufenthaltsräume nach Südosten) kann davon ausgegangen werden, daß die Aufenthaltsräume vorwiegend in den der Lärmquelle abgewandten Bereichen der Gebäude untergebracht werden. Aus städtebaulichen Gründen ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand nicht vertretbar. Die Gemeinde will auch keine Vorreiterfunktion übernehmen. In der näheren Umgebung sind derartige Maßnahmen nicht bekannt.

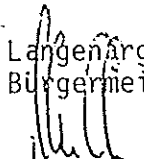
Kosten der Erschließung

Die Gemeinde hat mit den Grundstückseigentümern den Bau der Erschließungsanlagen in einem Erschließungsvertrag nach § 123 Abs. 3 BBauG (Bundesbaugesetz) übertragen.

Die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nach Maßgabe dieses Vertrages auf der Grundlage der Erschließungssatzung der Gemeinde und des BauGB (Baugesetzbuch).

Flächenbilanz	Gesamtfläche im Geltungsbereich	31.500 m ²	100 %
	öffentliche Verkehrsfläche	4.500 m ²	15 %
	netto Bauland	27.000 m ²	85 %

Langenargen, den 14.12.1987
Bürgermeisteramt


Müller
Bürgermeister