



## Begründung zum Bebauungsplan "Langenargen - Hinter dem Dorf - Teilgebiet I"

### 1. Situation

Das mit dem Bebauungsplan Hinter dem Dorf zu überplanende Gelände umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 1126, 1129, 1131/1, Teilstück von 1122/2 und Teilstück von 1122/1. Das Gelände ist ca. 55 a groß. Das Grundstück Flst.Nr. 1126 ist bisher mit einem Wohnhaus (Kehle) und einem Schreinereibetrieb bebaut. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1129 besteht eine Gaststätte mit Kegelbahn (Keglerklause). Das Grundstück Flst.Nr. 1131/2 ist eine 387 m<sup>2</sup> große Grünfläche der Gemeinde. Die Teilfläche des Grundstücks 1122/2 ist im Eigentum der Bundesbahn und ebenfalls Grünfläche. Das Grundstück 1122/1 ist eine landwirtschaftliche Zufahrt zu den Grundstücken, die im Osten an das Plangebiet anschließen. Die Zufahrt zu den bebauten Grundstücken besteht von der Friedrichshafener Straße (L 334) aus.

### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan ist eine städtebauliche Neuordnung des Geländes am Ortseingang von Langenargen vorgesehen. Die bisher auf dem Grundstück Flst.Nr. 1126 bestehende Schreinerei soll aufgelöst werden. Auf dem Grundstück ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Beim Grundstück Flst.Nr. 1129 soll die bisherige gewerbliche Nutzung beibehalten werden und eine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden neben der Ausweisung von Baustreifen, die max. zulässigen First- und Traufhöhen der künftigen Gebäude festgesetzt, um eine ansprechende Bebauung am Ortseingang von Langenargen sicherzustellen. Im Plan ist außerdem ein Verbindungsweg entlang der Bahnlinie vorgesehen.

### 4. Erschließung

Die Erschließung des Geländes soll über die bestehende Zufahrt von der Friedrichshafener Straße (L 334) erfolgen. Ein 4,50 m breiter Weg soll die Gebäude erschließen. Die Abwasser- und die Frischwasseranlagen sind zu ergänzen. Für die Erschließung entstehen folgende Kosten:

4.1 Straßenbau	DM 11.000,--
4.2 Entwässerung	DM 15.000,--
4.3 Wasserversorgung	DM. 7.300,--
4.4 Sonstiges	DM. 2.000,--

### 5. Bepflanzung

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Bepflanzungsplan mit Pflanzgeboten und Pflanzenerhaltungsgeboten erstellt. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Pflanzabstand zum Grundstück Flst.Nr. 1125/1 kann nicht vergrößert werden, weil dann die geplante Bebauung nicht mehr zu verwirklichen wäre. Eine Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nr. 1125/1 ins Plangebiet und die Festsetzung einer Pflanzbindung ist nicht möglich, da dies einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Nutzungsweise des Grundstückes darstellen würde. Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Langenargen sieht eine bauliche Erweiterung Richtung Norden vor, obwohl dies augenblicklich im Flächennutzungsplan nicht enthalten ist. Auf den angrenzenden Grundstücken bestehen hochstämmige Obstbäume. In Anbetracht der Obstbaukultur ist der Erhalt dieser Bäume längerfri-

stig sichergestellt. Die Einbindung des Geländes in die Landschaft ist dadurch gewährleistet.

#### 6. Lärmschutz

Zur Abschirmung der Immissionen von der Bahnlinie und von der L 334 sowie dem Parkplatz der Gasstätte Keglerklause wird im Bebauungsplan in Teilbereichen der Einbau von Lärmschutzfenstern vorgeschrieben. Die Anordnung der Gebäude trägt außerdem zu einer Abschirmung der Immissionen von der L 334 und dem Parkplatz bei der Gaststätte Keglerklause bei. Zur Abschirmung der Immissionen, die von der Kegelbahn ausgehen, werden ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf das Gutachten des Ing. Büros Dr. Schecke & Baier wird verwiesen.

#### 7. Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung trägt der Grundstückseigentümer. Dies ist in einem Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer vereinbart.

#### 8. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht vorgesehen. Es ist geplant, die Flächen, die zur Erstellung des Fußweges entlang der Bahnlinie erforderlich sind, käuflich zu erwerben.

#### 9. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließung der Grundstücke ist 1987 vorgesehen.

#### 10. Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie wird damit nicht rechtsverbindlich.

Langgargen, den 23.03.1987/22.06.1987/20.06.1988  
Bürgermeisteramt



Müller  
Bürgermeister