

B E G R Ü N D U N G

B E B A U U N G S P L A N " U N T E R D O R F "

G E M E I N D E L A N G E N A R G E N / B O D E N S E E K R E I S

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt abgegrenzt:

im Süden	Flst. Nr. 280 Friedhofstraße z.T. einschließlich
im Osten	Flst. Nr. 767/1, 281/2, 281/1 ausschließlich
im Westen	Untere Seestraße Flst. Nr. 300 einschließlich
im Norden	Flst. Nr. 299, Maulbertschstr. z.T. einschließlich

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet ist durch seine bevorzugte aber auch sensible Lage gekennzeichnet. Ziel der Gemeinde ist es, seine besondere Charakteristik auch für die Zukunft zu wahren. Diese prägende Bausubstanz ist vor allem gekennzeichnet durch die zum See zugewandte giebelständige ehemaligen Eindachhöfe und heute noch bestehende anschließende ländlichen Freiflächen.

In letzter Zeit sind vermehrt Bauwünsche geäußert worden, die eine höhere Ausnutzung und Veränderung der Baugestalt und damit der dortigen Ortscharakteristik zur Folge hätten.

Da über § 34 BauGB der angestrebte Erhalt der städtebaulichen Struktur nicht möglich, hält es die Gemeinde für erforderlich, über einen Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung die entsprechenden Rahmensatzungen zu formulieren.

3. ENTWICKLUNG AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Bodenseeufer und stellt mit seiner ehemals landwirtschaftlichen Bausubstanz einen wichtigen ortsbildprägenden Ortsbereich dar. Das Ziel der Bebauungsplanung dient dem Erhalt der dort vorhandenen Baustruktur und -gestalt. Ergänzende Bebauung soll sich möglichst behutsam einfügen. Wichtig ist dabei eine Klärung der Erschließung bei den z.T. tiefen Grundstückszuschnitten.

4.1 Nutzung

Das Plangebiet weist im wesentlichen Wohnnutzung auf. Darüberhinaus sind auf Flst. Nr. 277 sowie Nr. 305 landwirtschaftliche Anwesen vorhanden, auf Flst. Nr. 253 eine Fischräucherei. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, die schon jetzt benachbarten Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern, aber auch eine Nutzungsentwicklung Richtung Wohnen offenzuhalten.

Die bauliche Entwicklung und damit das Maß der Nutzung soll sich im näheren Uferbereich in verträglichen Grenzen halten in Abstimmung mit dem Ziele der Flächennutzungs- sowie Regionalplanung.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die tangierenden Straßen Untere Seestraße, Maulbertschstraße, St. Anna Straße und Friedhofstraße erschlossen. Problematisch stellt sich die Erschließung des Innenbereiches dar. Hier existieren nur private Erschließungen mit entsprechenden Überfahrrechten.

Die Gemeinde hat in Vorentwürfen versucht, durch eine neue Stichstraße, ausgehend von der Maulbertschstraße, eine Verbesserung der privaten Erschließung zu erreichen. Von Seiten der betroffenen Eigentümer wurde jedoch keine Bereitschaft einer Mitwirkung gezeigt. Eine öffentliche Erschließung entlang der Friedhofsgrenze wurde nicht weiter verfolgt, um hier die erforderliche Ruhe und Würde nicht zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund gilt es vor allem, die neu hinzukommende Bebauung an die Geh- und Fahrrechte geordnet anzubinden. Die Ausfahrtssituation auf die Untere Seestraße ist, soweit im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Ordnung möglich, zu verbessern.

Entlang der Unteren Seestraße wurde entlang des Grundstücks ein kurzer Bereich mit Ein- und Ausfahrverbot versehen, um diese von der Nachbarschaft und der Verkehrssicherheit empfindliche Fläche von Fahrverkehrsnutzung freizuhalten.

Das Ein- und Ausfahrverbot an der privaten Erschließungsfläche Flst.Nr. 305/2, südliche Grenze soll auf die dringende Forderung berührter Anlieger dazu dienen, eine interne Verknüpfung von Unterer Seestraße und Maulbertschstraße zu unterbinden.

Die Stellplätze und Garagen sollen in einer für das Gesamterscheinungsbild verträglichen Form definiert werden.

4.3 Bebauung

Die prägende Bestandsbebauung zeigt sich mit zur Unteren Seestraße giebelständigen Baukörpern in klarer geschlossener und längsgestreckten Bauformen, die typisch für die regionalen Eindachhöfe ist. Charakteristisch ist von der Lage der Gebäude, daß sie zum einen mit ihrem Giebel direkt an die Untere Seestraße angrenzen und in der Regel an die nördliche Grundstücksgrenze gerückt sind, z.T. mit nicht mehr vorhandenem Grenzabstand.

Die Gebäude selbst sind ein- und zweigeschossig mit steilen Satteldächern.

Diese besonderen Merkmale sollen fortgeschrieben werden und auch für die Zukunft erhalten bleiben.

Die geplanten Neubauten in der rückwärtigen Zone sollen sich den prägenden Merkmalen anpassen.

4.4 Freiflächen

Die Freiflächen stellen sich im ehemals landwirtschaftlichen Bereich noch weitgehend ländlich dar mit geringem Versiegelungsgrad und standorttypischem Bewuchs. In den mit Wohnbebauung ergänzten Bereichen hat sich der Bewuchscharakter z.T. verändert.

Durch geeignete planerische und textliche Festsetzungen soll ein Erhalt des ländlichen Bewuchscharakters sowie eine Minimierung der Versiegelung angestrebt werden.

Zum benachbarten Friedhof hin soll eine entsprechende Grüneinbindung vorgesehen werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Auf den Naturhaushalt - Naturschutzrechtliche Eingriffregelung § 8a - c BNatschG

Ausweisung zeigt einen geringeren Bebauungsgrad als dies unter Anwendung des § 34 BauGB in dieser Innerortslage möglich wäre. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird daher von der Gemeinde als nicht notwendig gesehen.

Um die Verdichtung und Versiegelung in vertretbaren Grenzen zu halten, wurden Einzelbaufenster als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen mit nachfolgendem Inhalt

- Puffergürtel zum Friedhof hin
- Baumerhalt und Pflanzgebot
- Minimierung der Versiegelung
- Fassadenbewuchs

In diesem Sinne ist mit der Planung einer "Minimierung" des Eingriffs verfolgt.

5.2 Auf die Wohnungssituation

Durch die geplanten Wohngebäude sowie die mögliche Umnutzung des Bestandes sind ca. 27 zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet zu erwarten. Dies entspricht in etwa 80 zusätzlichen Einwohnern. Die zeitliche Realisierung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern abhängig.

5.3 Auf den Verkehr

Durch die Wohnbebauung ist gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 54 Pkw zu rechnen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der Sicht der Gemeinde wird nicht davon ausgegangen, daß sich mittel- bis langfristig die bestehende landwirtschaftliche Nutzung am gegebenen Standort verfestigen wird, sondern daß absehbar eine Umnutzung in Richtung Wohnen zu erwarten ist. Aus diesem Grunde wurde für den Planungsbereich insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Fischräucherei wird aufgrund der historischen Nutzungsentwicklung über § 1 (10) BauNVO eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Plangebiet festgesetzt.

Ein Teil der in § 4 (3) genannten Ausnahmen wurde als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzungen nicht den Zielen der Gemeinde für das Plangebiet entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nimmt Bezug auf den jeweiligen Standort. Entlang der Seestraße sowie der St. Anna Straße ist eine zweigeschossige Bebauung analog des Bestandes vorgesehen. Ausnahmen bilden die Grundstücke Flst. Nr. 287/3 und 288. Hier ist durch den engen Grundstückszuschnitt nur eine minimierte Geschoßausbildung möglich.

6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Regulierung der Belegungsdichte im engeren Uferbereich ist es aus der Sicht der Gemeinde erforderlich, die max. Zahl von Wohneinheiten im Plangebiet differenziert festzulegen. Eine Begrenzung ist erforderlich, um eine Verdichtung und zunehmende Versiegelung im Uferbereich, aber auch die Folgewirkungen aus den damit steigenden Verkehrsbelastungen, in noch verträglichen Grenzen zu halten.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen / Baulinien

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde auf den Bestand abgestimmt. Im wesentlichen sind die Gebäude mit dem Giebel in Richtung Untere Seestraße ausgerichtet.

Dies soll die bestehende Ortsidentität sichern helfen und entsprechende Durchgrünungs- und Sichtkorridore ermöglichen. Soweit möglich und durch entsprechende Baulasten absicherbar, wurde entlang der Unteren Seestraße die vorhandene Gebäudestellung an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze aufgenommen. Dies ist ein typisch ortsbildprägendes Merkmal der Bebauung im Plangebiet. Auf Flst. Nr. 87/3 und 288 ist aufgrund der engen Grundstücksgrenzen auch keine Lageveränderung möglich. Auf Flst. Nr. 277 wurde in Abstimmung mit den nachbarlichen Belangen das Baufenster der überbaubaren Fläche um 2,50 m Richtung Süden versetzt, ebenso wurde auf Flst. Nr. 307 das Baufenster so weit von der Grenze abgerückt, daß ein Abstand von 1,5 m zur nachbarlichen Grenze verbleibt.

Entlang der Unteren Seestraße ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der Straßenraumqualität zudem die Festsetzung entsprechender Baulinien erforderlich.

Zum Schutz der Giebelseiten sowie deren Grüneinbindung sind die Baufenster der Unteren Seestraße Nr. 50, 58 - 62 um 70 cm hinter die Grundstücksgrenze zum Verkehrsraum gesetzt, Gebäude Nr. 54 um 40 cm.

Entlang des Friedhofs an den Giebelseiten wie auch den nordwestlichen Traufseiten sind die Gebäude in einem Abstand von mind. 8 m von der Friedhofsgrenze ausgewiesen. Damit wird der Mindestabstand von 10 m gem. § 8 Bestattungsgesetz geringfügig unterschritten. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes (Sicherung der überbaubaren Fläche als private Grünfläche sowie Pflanzgebot) sowie sonstige Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde soll der erforderlichen Ruhe und Würde des Friedhofs Rechnung getragen werden. Die Gebäude sind zudem in Längsrichtung entwickelt, um eine entsprechende Abwendung der Aufenthaltsbereiche vom Friedhof zu ermöglichen.

6.5 Garagen und Stellplätze

Die möglichen Garagenstandorte sind im Plangebiet gesondert ausgewiesen als Nebengebäude oder als Hausgarage in das Hauptgebäude integriert. Letzteres ist insbesondere bei den größeren Gebäuden entlang der Unteren Seestraße vorgesehen in Aufnahme der Nutzungsgliederung der traditionellen Eindachhöfe.

Sollte die Ausweisung einer Tiefgarage erforderlich sein, so wird von der Gemeinde Wert darauf gelegt, daß die Zufahrt unauffällig in das Gebäude integriert wird.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Überlegungen der Gemeinde, durch eine neue Stichstraße insbesondere von der Maulbertschstraße eine Verbesserung der Verkehrssituation zu schaffen, lassen sich aufgrund von Eigentümereinsprüchen nicht realisieren. Aus diesem Grunde sind die hinterliegenden Grundstücke und auch die hinzukommende Bebauung weiterhin durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plan getroffene Festsetzung verfolgt das Ziel einer zunehmenden verkehrlichen Beruhigung der Unteren Seestraße.

6.8 Private Grünfläche

Die Ausweisung der privaten Grünfläche dient der Sicherung eines entsprechenden Schutzstreifens zum Friedhof. Die hier festgesetzte Nutzungsbeschränkung erfolgt mit dem Ziel, eine Beeinträchtigung der Ruhe und Würde des Friedhofs zu vermeiden.

6.9 Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Durch das Erhaltungsgebot sollen wertvolle Bestandsbäume geschützt werden, durch das Pflanzgebot einen Vegetationsausgleich für die zunehmende Überbauung entstehen. Die geplante Bepflanzung dient zudem der Vernetzung mit dem Uferbewuchs wie auch der Aufwertung der Wohnqualität. Das Pflanzgebot auf der Pufferfläche zum Friedhof dient der entsprechenden Einbindung der geplanten Bebauung.

6.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

Zur Sicherung für das Langenargener Ortsbild wichtiger Gestaltungsmerkmale wird es für erforderlich gehalten, detaillierte Festsetzungen im Rahmen einer Gestaltsatzung zu definieren. Dies gilt insbesondere für die Fassaden sowie die Dachgestalt. Die typischen Lochfassaden prägen ebenso bestimmend das Ortsbild, wie die ruhige Dachform mit ihren durchlaufenden Traufen und den zurückhaltenden Dachaufbauten. Um die historische Herkunft der Gebäude entlang der Unteren Seestraße aus der landwirtschaftlichen Nutzung auch bei Gebäudeersatz oder -umbau zu erhalten, wird besonderer Wert auf eine Gliederung der Trauffassaden analog des bestehenden Gebäudetyps Eindachhof gelegt. Neubauten der vergangenen Jahrzehnte entlang der Unteren Seestraße haben gezeigt, wie ohne entsprechenden Gestaltungsrahmen eine gravierende Veränderung des Erscheinungsbildes sowie der Identität dieses ufernahen Bereiches erfolgen kann.

6.11 Werbeanlagen

Bei der Festsetzung für die Werbeanlagen wird das Ziel einer verträglichen Einfügung in die Fassadenstruktur der jeweiligen Gebäude und damit in das Erscheinungsbild verfolgt.

6.12 Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

6.13 Außenantennen

Die Einschränkung der Außenantennen erfolgt ebenfalls mit Bezug auf den Schutz des Ortsbildes.

6.14 Gebäudehöhen sowie Höhenlage

Durch die Festsetzung der max. Firsthöhen über NN soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden. Die Bestandshöhen dienen dabei als Leitbild. Die max. zulässige Außenwandhöhen lassen in Teilbereichen eine geringfügige Erhöhung gegenüber dem Bestand zu. (s. Schemaschnitt Anlage 1).

6.15 Stellplatzaufwertung

Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Stellplätze wird die Mindestfestsetzung der LBO Baden-Württemberg von der Gemeinde als nicht ausreichend für den Mobilisierungsgrad angesehen und daher eine gesonderte Festsetzung getroffen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Netz gesichert.

8. BODENORDNUNG

Die notwendigen Baulasten sind entsprechend zu sichern.

9. KOSTEN / FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Rahmen der Finanz- und Haushaltsplanung der Gemeinde.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 2,17 ha
öffentliche Flächen (Straßen, Verkehrsgrün)	ca. 0,17 ha
Anzahl neue Gebäude	7
Anzahl möglicher WE insgesamt im Plangebiet	ca. 87

11. HINWEIS

Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 1.10.1996
geändert 14.4.1997
geändert 21.7.1997

Langenargen am **21.07. 1997**



.....
Dipl.-Ing. Binder
Fakler-Binder Dipl.-Ing. SRL
Freie Architekten u. Stadtplaner

.....
Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen

AUSGEFERTIGT:



Langenargen, den **22.07. 1997**

Müller
Bürgermeister