

Bodenseekreis
Gemeinde Langenargen

Betr.: Bebauungsplan "Steigweg"

Begründung nach § 9 (8) BBauG mit Ergänzung

Öffentliches Interesse:

Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Steigweg" ein Wohngebiet vorgesehen. Die bauliche Entwicklung der Gemeinde erfordert die Bebauung dieses Gebietes. Da z.Zt. an anderer Stelle eine Bebauung auf Schwierigkeiten stößt und die vorhandenen Baugebiete größtenteils bebaut sind, bzw. in nächster Zeit zur Bebauung kommen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung weiterer Bauflächen angewiesen.

Besitzverhältnisse:

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Privatbesitz und werden z.Zt. noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Einige Grundstücke sind überbaut.

Bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Baugebiet ist im Westen durch die Bahnlinie begrenzt. Sonst ist es von bestehender Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise umschlossen. Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

Die vorhandenen unbebauten Grundstücke sollen durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren neu parzelliert werden. Auf die vorhandene Bebauung soll Rücksicht genommen werden.

Verkehrsverhältnisse:

Die vorhandenen Straßen sind für die künftige Nutzung nicht ausreichend. Die Straße "Am Rosenstock" führt über die Bahnlinie mit einem schienengleichen Bahnübergang, der künftig entfallen soll. Eine neue Verbindungsstraße als Verbindungsstraße zwischen Rosenstraße und Friedhofstraße soll künftig die Funktion einer Sammelstraße übernehmen mit Anschluß an bestehende, aber noch auszubauende Ortsstraßen.

Erschließung:

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Verkehrsführung wird in der Planung voll berücksichtigt. Selbst die darin enthaltene Bahnlinienverlegung würde kaum negativen Einfluß auf das Baugebiet haben.

Die das Baugebiet erschließende Sammelstraße, Rosenstraße Verlängerung bis Friedhofstraße, soll auch eine Entlastung des Uferbereiches ermöglichen, da diese Straße in Weiterführung an den Mooser Weg einerseits und an die Friedrichshafener Straße andererseits anschließt. Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken die erforderlichen Abstellplätze nachzuweisen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Abwasserpumpwerk liegt unmittelbar am Rande des Plangebietes, sodaß eine sichere Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet ist. Das Oberflächenwasser soll über die Friedhofstraße in den dortigen Regenauslauf münden.

Eine Hauptwasserleitung streift das Baugebiet in der Straße "Am Rosenstock". Diese ist ausreichend bemessen und bietet günstige Anschlußmöglichkeiten.

Die Stromversorgung ist durch die Ausweisung von 2 Umformerstationen nach Angaben der EVS ebenfalls ausreichend.

Bebauung:

Entsprechend der Lage des Baugebietes ist eine Bebauung in lockerer Bauweise mit 1 - 2 geschoßigen Wohnhäusern mit Satteldach vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sollen eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Die öffentlichen Grünflächen sollen auch Kinderspielplätze enthalten und ebenfalls eine reichhaltige Durchgrünung bringen. Die 2-geschoßige Bauweise soll Bebauungswünschen dienen, sich der bestehenden Bebauung anpassen und etwas gegen die Bahnlinie abschirmen. Ein Fußwegesystem, unabhängig von den Fahrstraßen, soll ein ungestörtes Durchqueren des Baugebietes ermöglichen.

Kostenermittlung:

Kanalisation	ca. DM	750.000,--
Straßenbau	ca. DM	320.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	70.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM	33.000,--
Grünanlagen und Sonstiges	ca. <u>DM</u>	<u>75.000,--</u>
Gesamtkosten	ca. DM	1.248.000,--

Finanzierung:

Beiträge für Kanalisation, Straßenbau, Wasserversorgung, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen und Sonstiges	ca. DM	850.000,--
Ersätze f. Hausanschlüsse	ca. <u>DM</u>	<u>180.000,--</u>
	ca. DM	1.030.000,--

Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt. Für Wasser und Abwasser werden die lt. Satzung zulässigen Beiträge erhoben ebenso für den Straßenbau.

Ergänzung zur Begründung

Der Bebauungsplan "Steigweg" wird zur Zeit erneut zur Genehmigung vorgelegt, nachdem aufgrund der seinerzeitigen Planung und dem nach dem Bebauungsplan geforderten Verfahren eine Planreife nach § 33 BBauG erreicht war. Die Baulandumlegung ging diesem Planstadium voraus. Sie ist abgeschlossen. Die Kanalisation, die Wasserversorgung und die meisten Straßen sind vorhanden und inzwischen fertiggestellt. Von 37, im Plan neu ausgewiesenen Grundstücken sind seit 1978 18 Grundstücke bebaut, bzw. in Planung. Das sind nicht ganz 50 %.

Nachdem inzwischen 17 Baugenehmigungen nach § 33 BBauG erteilt worden sind, ist eine Weiterführung des Bebauungsplanes zur Planreife erforderlich- um weitere Genehmigungen zu ermöglichen.

Die Planung wurde in folgenden Punkten geändert:

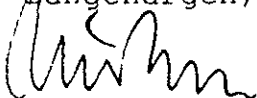
Die Baugrenzen wurden zwischenzeitlich geändert. Für die Garagenflächen wurden auf Verlangen des Regierungspräsidium Flächen ausgewiesen. Die sonstigen Forderungen wie Angabe der Rechtsgrundlagen bei der Zeichenerklärung, Ergänzung der Zeichenerklärung, die farbige Darstellung, die Höhenquoten der Straßenflächen, die Fläche für die Umspannstation, die Bahnübergänge, entsprechend der Ausführung bzw. Planung sind berücksichtigt. Die öffentlichen Stellplätze sind ausgeiwesen und hergestellt. Die Wendeanlagen sind in einem Fall fertiggestellt, im anderen Fall nach Rücksprache mit dem Landratsamt entsprechend geplant. Die Firstrichtungen sind überall festgelegt und die Gehwegflächen ergänzt worden.

Die Bedenken und Anregungen zum geänderten Bebauungsplan wurden soweit möglich berücksichtigt. Das Ergebnis der Beratung und Beschlußfassung durch den Gemeinderat wurde mitgeteilt.

An Baukosten sind inzwischen entstanden:

	fertig	noch nicht fertig
Kanalisation	350.000,-- DM	-----
Straßenbau	320.000,-- DM	120.000,-- DM
Wasserversorgung	180.000,-- DM	-----
Straßenbeleuchtung	50.000,-- DM	-----
Grünanlagen	10.000,-- DM	40.000,-- DM

Dangenargen, den 03.01.1983



Möhrle