



Begründung zum

Bebauungsplan "Langenargen - Bleichweg - Ost"

## 1. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet für den Bebauungsplan "Langenargen - Bleichweg Ost" wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden verläuft die Bebauungsgrenze 25 m nördlich vom Bleichweg aus gemessen, durch das Flst. 1711/1
- im Osten wird das Gebiet begrenzt, durch das Flst. 1711, 1750/10, 1750/3, 1750/4, sowie das Flst. Nr. 2040
- im Südosten durch Teile des Flst. 1746 und 1749/1
- im Süden durch das Flst. Nr. 1743
- im Westen durch das Flst. Nr. 1718
- im Nordwesten durch das bestehende Gebäude Bleichweg 7

## 2. Einfügung in die Flächennutzungsplanung

Das Gelände nördlich des Bleichweges ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, aber von der Genehmigung ausgenommen. Südlich des Bleichweges ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Gelände nördlich des Bleichweges als Gewerbegebiet und das südliche Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes sieht im Norden des Gebietes ein, zur gewerblichen Nutzung ausgewiesenes Mischgebiet vor. Südlich des Bleichweges wird ein zum Wohnen bestimmtes Mischgebiet ausgewiesen. Das Mischgebiet dient als Abschirmung der südlich des Bleichweges ausgewiesenen Bebauung zum Betriebsgelände der Firma Kaufmann. Im Südlich des Bleichweges ausgewiesenen Mischgebiet sind 3 Baukörper mit insgesamt 22 Wohneinheiten vorgesehen. Die geplante Bebauung im westlichen Teil konzentriert sich im Norden, um eine große Freifläche zum Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Die max. Anzahl der Wohneinheiten beträgt 22. Diese Anzahl erscheint im Verhältnis zur Grundstücksgröße als angemessen. Um keine zusätzlichen Garagenbauten auf dem Grundstück erstellen zu müssen wird zwingend festgesetzt, daß 28 Stellplätze in der Tiefgarage bzw. im Parkdeck untergebracht werden müssen.

Gem. § 19 IV BauNVO wird festgesetzt, daß für die Erstellung der Tiefgarage, der Zufahrt und der Stellplätze Abweichungen von mehr als 50 % der zulässigen Grundfläche zulässig sind (max. Abweichung 30%). Diese Abweichung gilt auch für die Erschließungsflächen des östlichen Teils des Baugebietes.

Im gewerblich genutzten Mischgebiet sind sonstige Wohnungen nicht zulässig um Konfliktsituationen mit der gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Es sind nur die Wohnungen der Betriebsinhaber, Hausmeister usw. zulässig. Die sonstigen Wohngebäude sind im "Mischgebiet wohnen" zu erstellen.

Die Flächen im M1g sollen einer gewerblicher Nutzung zugeführt werden, die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stört und kein großes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Dies schließt eine Nutzung gem. § 6 II, Nr. 5, 7, 8 und § 6 III BauNVO aus.

Im Mischgebiet, das dem Wohnen dient werden die Nutzungen nach § 6 II, Nr. 4, 5, 6, 7, 8 BauNVO ausgeschlossen. Es sollen hier nur Gewerbe mit geringfügigen Auswirkungen auf die Umgebung zugelassen werden. Auch die nach § 6 III BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird angeschlossen. Zur Unterbringung der im Bebauungsplan beabsichtigten Gewerbenutzung dient das MiG.

Im Osten sind vier Bauquartiere zur Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Auch hier sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden. Die Wohneinheiten werden in diesem Bebauungsplan deshalb beschränkt, um die Verdichtung in diesem an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Bebauungsplan im Rahmen zu halten. Im Bebauungsplan selbst, ist eine Grünzone eingeplant, die eine Verbindung von den bestehenden Grünflächen zum Landschaftsschutzgebiet schaffen soll.

Die Grünzone wird bewußt so ausgewiesen. Die östliche Bauzeile soll einen Abschluß der Bebauung vom Irisweg her darstellen. Die Grünzone stellt eine Art Zäsur zur gruppenartig geplanten Bebauung im Westteil dar. Die Grünzone teilt das Bebauungsplangebiet in 2 Bautypen auf. Im östlichen Teil 2 Familienhäuser und im westlichen Teil Geschößwohnungsbau. Da beide Bauarten völlig verschiedene Erschließungstypen aufweisen, wurde versucht durch diese Baugebietsaufteilung mit der Grünzone, die verschiedenen Bauarten auch räumlich von einander zu trennen.

Im östlichen Teilgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grünzone dient hier städtebaulich als Pufferzone zum MiW. Die im allgemeinen Wohngebiet normalerweise zulässige Nutzung nach § 4 II Nr. 3 BauNVO wird ausgeschlossen, da das WA als Abrundung zum WR im Irisweg zu sehen ist.

Die in § 4 II Nr. 3 genannten Nutzungen können zu großer Verkehrsbelastung des geplanten Stichweges führen, was Belästigungen der Anwohner des WR zur Folge haben würde. Ebenso sind die Nutzungen nach § 4 III Nr. 2 - 5 BauNVO zulässigen Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig aus dem bereits erwähnten Gründen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes im südöstlichen Bereich wurde zurückgenommen, damit der Bebauungsplan nicht in die Landschaftsschutzgebietsfläche hineinragt. Die Planung wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer streben eine sinnvolle Nutzung ihrer Grundstücke am Bleichweg an. Die Nutzung der bestehenden Reithalle ist nicht mehr zeitgemäß. Außerdem ist das Gebäude in einem schlechten Zustand und soll abgerissen werden. Als Abschirmung zum gewerblichen Anwesen der Fa. Kauffmann soll nördlich des Bleichweges ein gewerblich genutztes Mischgebiet ausgewiesen werden. Die bestehende Wohnbebauung am Bleichweg und am Irisweg soll durch vier Bauquartiere ergänzt werden. Vorgesehen ist eine lockere Bebauung.

### 4. Freiflächen/Begrünung

Die Baumöglichkeiten im Plangebiet wurden so festgelegt, daß noch ausreichend Grünflächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen sollen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Für den Bebauungsplan wurde ein Bepflanzungsplan aufgestellt, der in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde.

Auf eine gute Ein- und Anbindung des Geländes an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird größten Wert gelegt.

### 5. Verkehr/Erschließung

Das Baugebiet sowohl im Westen als auch im Osten wird vom Bleichweg her erschlossen. Der Bleichweg ist eine leistungsfähige Ortsstraße. Die vier Bauquartiere für die allgemeine Wohnbebauung werden über eine neu zu erstellende Stichstraße mit einer Wendeplatte erschlossen. Auf der Südseite des Bleichweges sind ein 1,50 m breiter Gehweg sowie öffentliche Autoabstellplätze vorgesehen. Die Entwässerung und die Wasserversorgung muß ergänzt werden.

### 6. Kosten für die Erschließung des Gebietes

Für die Erschließung des Gebietes "Langenargen - Bleichweg Ost" entstehen folgende Kosten:

Straßenbaumaßnahmen	70.000,--	DM
Erweiterung der Wasserleitung	45.000,--	DM
Kanalisation	60.000,--	DM

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

### 7. Bodenordnung

Zur Erschließung und Neugestaltung des Geländes wird eine freiwillige Umlegung durchgeführt, damit für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Eine 30 %ige Abschöpfung ist vorgesehen. Im Bebauungsplan sind die künftigen Grenzen ausgewiesen.

### 8. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Umlegung soll im Lauf der Jahre 1991/92 durchgeführt werden. Die Erschließung ist im Anschluß an die Umlegung geplant.

### 9. Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie hat damit keinen Rechtscharakter.

Langenargen, den 18. Juni 1991

Müller, Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original best.

Langenargen, den 27.7.1991  
Bürgermeister

