

Akte Bauamt



G3

Begründung zum Bebauungsplan "Wiesenweg"

1. Erfordernis der Planung

Die zur Bebauung zu überplanenden Grundstücke liegen derzeit am Ortsrand von Langenargen. Um die Grundstücke bebaubar zu machen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, damit eine geordnete Ortsabrundung erreicht werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel und der Zweck der Planung ist es, ein Baugebiet auszuweisen, indem auf einer Teilfläche Doppelhäuser und Einzelhäuser erstellt werden können. Dieses Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Als Puffer zur anschließenden Gewerbenutzung wird der andere Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen, das nach den zulässigen Nutzungen in sich gliedert ist.

3. Gründe für Ausschlüsse von allgemein zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Nutzungen, die

als Gewerbe betrieben werden. Diese Nutzungen würden einen erhöhten Zufahrtsverkehr in den Wiesenweg leiten. Da der Wiesenweg als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden soll, sind diese Nutzungen städtebaulich nicht erwünscht. Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Doppelhaushälfte auf max. 1 Wohneinheiten, und je Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten beschränkt. Diese Beschränkung der Wohneinheiten basiert auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die Beschränkung der Wohneinheiten pro Doppel- bzw. Einzelhaus ist städtebaulich deshalb erforderlich, da ansonsten die benötigten Stellplätze auf den Grundstücken nicht bzw. nur schwer untergebracht werden können. Des Weiteren könnte ein Ziel des Bebauungsplanes, die Durchgrünung zum anschließenden landwirtschaftlich genutzten Teil, nicht mehr realisiert werden, da die Versiegelung der Flächen für Stellplätze überhand nehmen würde.

Das Mischgebiet wird in 3 Teile untergliedert:

MI (I) -Wohnnutzung-

Zur Abstufung zum allgemeinen Wohngebiet soll hier überwiegende Wohnnutzung möglich sein, deshalb sind störende andere Nutzungen ausgeschlossen.

MI (II) -Gemischte Nutzung-

Mit Ausnahme der in § 6 (2), Nr. 6, 7, 8 und § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind die restlich genannten Nutzungen zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden vermehrt Zufahrtsverkehr in den Wiesenweg leiten, der in der schmalen Straße nicht aufgenommen werden kann. Die beabsichtigte gute Wohnqualität würde beeinträchtigt, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

Zur Einschränkung des Zufahrtsverkehrs wurden im MI 1 + MI2 die zulässigen Wohnungen auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Es ist beabsichtigt für MI 1 + MI 2 eine gemeinsame Tiefgarage mit nur einer Zufahrt anzulegen.

MI (III) -gewerbliche Nutzung-

Die nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen werden aufgrund der Gliederung des Mischgebietes in diesem, dem Gewerbegebiet am nächsten gelegenen Teil des Mischgebietes ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus dem anschließenden Gewerbegebiet vorzubeugen. Die nach § 6 (2), Nr. 7 + 8 sowie § 6 (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus den o.g. Gründen ausgeschlossen. In diesem gewerblich geprägten Mischgebiet sind nur Betriebswohnungen zulässig, um den

Gewerbebetreibenden das Wohnen beim Betrieb zu ermöglichen, wie dies in einem Gewerbegebiet ebenfalls möglich ist.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vergl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen derzeit noch im Außenbereich. Um eine Bebauung zu ermöglichen ist es daher notwendig, den Bebauungsplan "Wiesenweg" zu erstellen.

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 6.380 qm. Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 1343/2, 1343/3, 1342/2, 1422 (K 7706, Oberdorfer Straße) und eine Teilfläche von Flst. 1416,

im Westen: durch die Flurstücke 1343/2, 1414/5, 1414/4, 1414/3, 1414/2, 1414/1, 1413/5, 1413/6 und 1413/4,

im Süden: durch die Grundstücke 1413/3, 1413/2, 1451, 1500/1 (Bahngelände), sowie dem Geltungsbereich des anschließenden Bebauungsplanes "Krumme Jauchert - Mühlesch",

im Osten: durch die Teilfläche des Grundstückes 1416.

7. Umweltverträglichkeit

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes wird eine freiliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Um die Einbindung des gesamten Bebauungsplanes in die Umgebung zu gewährleisten, wurde ein Grünordnungsplan, dessen Festsetzungsempfehlungen in den Bebauungsplan eingegangen sind, erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dazu beitragen, die Versiegelung der Flächen auf ein geringst mögliches Maß zu reduzieren. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers ist gewährleistet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes garantiert.

8. Erschließung

Der Planbereich muß in verkehrlicher, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht teilweise erschlossen werden. Die Haupteerschließung erfolgt über den Öschweg in den Wiesenweg. Für den als MI 3 bezeichneten Bereich besteht vom Wiesenweg ein Zufahrtsverbot. Die Erschließung der Mischgebiete 1 und 2 erfolgt über den Wiesenweg, da die dort vorgesehene Nutzung keinen derartigen Verkehr verursacht, daß der Wiesenweg überlastet wäre. Die Zufahrt vom Bildstock zum MI 3 ist eine reine Grundstückseinfahrt, so daß die hierfür entstehenden Kosten der jeweilige Bauherr selbst zu tragen hat und diese deshalb nicht in die Erschließungskosten des Baugebietes einfließen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Langenargen. Die Stromversorgung wird durch die EVS und eine evtl. Gasversorgung durch die Thüga Aktiengesellschaft sichergestellt. Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

- Straße	180.000,-- DM
- Kanalisation	80.000,-- DM
- Wasserversorgung	60.000,-- DM
- Stromversorgung, Gasversorgung	
erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger	
- Beleuchtung	15.000,-- DM

9. Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt.

10. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten wird über die Finanzplanung und den dann entsprechenden Haushaltsplan gewährleistet.

Langenargen, 22.11.1993

Müller
Bürgermeister



AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 23. Nov. 1993
Müller
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, Bodenseekreis, 17.01.1994
Bürgermeisteramt:
Müller

