Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Höhrenberg-Mitte

1. Anlass und Notwendigkeit

Der Bebauungsplan Höhrenberg-Mitte ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, aber auch unter stadtgestalterischen und grünordernischen Aspekten erforderlich.

In der zurückliegenden Zeit ist es wiederholt zu baulichen Veränderungswünschen im Plangebiet gekommen. Diese Bauabsichten decken sich nicht in allen Fällen mit den gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Eine rechtliche Einflussnahme ist ohne Bebauungsplan nur sehr begrenzt möglich, weil Vorhaben in dem Gebiet regelmäßig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Steuerungsmöglichkeiten sind bei dieser Bestimmung für die Gemeinde nur begrenzt.

Es zeigte sich zudem, dass auch mit der für einen Teilbereich des Gebiets gültigen rechtsverbindlichen Ortskerngestaltungs- und -erhaltungssatzung keine, bzw. nur geringe, Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf Nutzungen und bauliche Veränderungen bestehen. Es fehlen insbesondere verbindliche städtebauliche Vorgaben zur Lenkung der flächenbezogenen Entwicklung dieses bestandsgeprägten Bereichs.

Es besteht die Gefahr, dass eine strukturierte bauliche Nachverdichtung in der ortsbildprägenden Aussichtslage zu erheblichen, städtebaulichen Fehlentwicklungen führen kann. Als wertvolle und bisher nur beschränkt bebaute Hanglage soll der Höhrenberg auch weiter den Charakter des Ortsbildes von Allensbach prägen.

2. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Hangkante des Höhrenbergs,
- im Westen durch den Alpenblickweg,
- im Süden durch die Höhrenbergstraße,
- im Osten durch das Grundstück, auf dem ein Fußweg zum Höhrenberg führt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau ist die Planfläche als Wohngebietsfläche dargestellt („W-Gebiet").

Nur im Nordwesten ragt auf ca. 900 qm eine nach dem Flächennutzungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche in das Gebiet. Dort befinden sich aber bereits Wohngebäude (Doppelhaus).

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Sondergebietsgrenze den aktuellen Nutzungsvorgaben des Bebauungsplanes und der gebauten Wirklichkeit angepasst.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die weitere Bebauung dieses Gebiets am Höhrenberg wird durch die Festsetzung von planerischen und bauordnungsrechtlichen Normen, namentlich:

- Baugrenzen,
- Grundflächenzahlen,
- der max. zulässigen Firsthöhe,
- der Wandhöhe,
- einer entsprechenden Dachneigung und
- Hauslängen- und Haustiefenbegrenzungen

bestimmt und gesteuert.

Die Lage der Baugrenzen ist hangseitig auf eine Höhenlinie bei etwa 414 – 415 m beschränkt. Nur im Osten liegt ein Bestandsgebäude hangseitig an der Nordseite auf der Niveaulinie 420 m. Eine weiter nach Norden über die 415 m Linie hinausgeschobene Baugrenze im gesamten Gebiet würde zu einer unerwünschten Höhenentwicklung führen. Ebenso sind negative geologische Auswirkungen wie Hanggefährdungen oder umfangreiche Hangsicherungen durch Kunstbauwerke nicht auszuschließen.

Die obere Höhenlinie des Gebiets läuft östlich des Weges zur evangelischen Kirche bei ca. 425 – 426 m Geländeniveau. Nur ganz östlich liegt sie in einem kleinen Abschnitt bei ca. 430 m. Ein an der Südseite auf 415 m gesetztes Gebäude würde bei den Höhenverhältnissen an der Nordseite ca. 3 m ins Gelände eintauchen. Ebenso ist

eine Höhenentwicklung für ein übliches Gebäude mit ca. 10 m Höhe bei dieser exponierten Lage als städtebaulich kritisch anzusehen.

Konsequenter Ansatz zur ortsbildgestalterischen Feinsteuerung ist es deswegen, die Baugrenze nicht in solche Grundstücksbereiche auszudehnen.

Westlich des Wegs zur evangelischen Kirche läuft die Hangkante des Höhrenbergs etwas nach Süden. Die nördlich des geplanten Bauquartiers gelegenen Grundstücke auf dem Höhrenberg sind, niveaumäßig darauf bezogen, deutlich höher angesiedelt. Es ist dort vertretbar, unter Beachtung der maximal auf 415 m Geländeniveau normierten nördlichen Baugrenze eine Bebauung zuzulassen, die eine Firsthöhenentwicklung von 421,50 – 423 m zulässt.

Dieses Firsthöhenmaß gilt grundsätzlich auch für den Ostteil mit Ausnahme eines Bestandsgebäudes. Damit ist es möglich, mit den höchsten Gebäudeteilen stets niveaumäßig ca. 2 m unter der Hanglinie des Höhrenbergs zu bleiben. Es ist eine zentrale gestalterische Vorgabe, um eine landschaftsplanerisch gut gegliederte Bebauung sicherzustellen, dass kein Gebäude über die Hangkante des Höhrenbergs hinausragt.

Diese Festsetzung dient auch dem Ziel, die hervorragende Aussichtslage auf dem Höhrenberg für die Allgemeinheit zu sichern und dauerhaft zu bewahren.

Die Grenze der Bebauung an der Höhrenbergstraße folgt dem baulichen Bestand.

Für die Ausnutzung der Grundstücke gilt eine GRZ von 0,25 im Bereich parallel zur Höhrenbergstraße und 0,2 im exponierten Hangbereich. Damit lassen sich angemessene bauliche Grundrisse und Bauwerke realisieren, ohne die in Ziff. 1 dargestellten generellen städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes zu gefährden.

Die GRZ kann mit Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den im textlichen Teil definierten Grenzen überschritten werden.

Das Gebiet selbst wird nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die touristische Infrastruktur der Gemeinde können gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO Beherbergungsbetriebe bis 20 Betten zugelassen werden. Des Weiteren sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zugelassen.

4.2 Baugestaltung – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt in einer für das Bild der Gemeinde besonders herausgehobenen Lage. Ziel ist es durch bauplanerische, aber auch gerade bauordnungsrechtliche Vorgaben, den gewachsenen Charakter des Höhrenberggebiets zu erhalten und zu stär-

ken. Die in den textlichen Festsetzungen gewählten landesbaurechtlichen Steuerungsvorgaben untersteichen und ermöglichen diese wichtige Zielsetzung.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch unterschiedliche Dachformen geprägt. Der Bebauungsplan setzt geneigte Dächer mit 30 – 45 Grad Dachneigung fest. Damit können städtebauliche Akzente gesetzt werden.

Aufgrund der exponierten Lage des Höhrenbergs werden Ziegeldächer mit rotbraunen Tönen zur einheitlicheren Gestaltung vorgeschrieben.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grelle Materialien u Farbtöne grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Anlage von Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zugelassen. Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verbesserung des Kleinklimas ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung vorgesehen.

Die nach § 74 LBO mögliche Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird für eine in der markanten Hang- und Ortslage, städtebaulich konsequenten Hauslängen- und Haustiefenbegrenzung genutzt. Diese Regelung bietet in Verzahnung mit den anderen Festsetzungen zur Gestaltung die Möglichkeit zur entsprechend städtebaulich maßstäblichen Feingestaltung.

4.3 Erschließung Stellplätze und Garagen

Das Gebiet ist durch die Höhrenbergstraße erschlossen. Soweit eine Bebauung in der zweiten Reihe erfolgt, ist diese über private Geh- und Fahrbeziehungen sicherzustellen. Durch die Planung werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Erschließung mit Wasser und Abwasser ist sichergestellt. Für Bebauungen in der zweiten Reihe sind entsprechende private Leitungsrechte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

4.4 Umweltbezogene und grünordnerische Festsetzungen - Umweltbericht

Der Planbereich ist weitestgehend bebaut und derzeit sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet ist gut begrünt und mit Bäumen bewachsen.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist ein Eingriff dann gegeben, wenn

- dass geplante Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist,
- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen als erheblich eingeschätzt werden müssen.

Durch die Planung wird eine Grundflächenzahl festgelegt, die eine derzeit mögliche stärkere bauliche Ausnutzung deutlich nach unten korrigiert. Es werden deswegen keine weitergehenden umweltbezogenen oder grünordnerischen Festsetzungen für Eingriffsausgleichsbilanzierungen getroffen. Der Plan führt zu einer deutlichen und beabsichtigten Begrenzung der Bebauung der bisher nach § 34 BauGB bestehenden Möglichkeiten. Dies ist für das weitgehend bereits bebaute Gebiet eine wünschenswerte und unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten wichtige Zielsetzung des Planes.

Für die Begrünung der Grundstücke werden Festsetzungen getroffen. Maßgeblich ist dafür die dem Bebauungsplan beigefügte Vorschlagsliste für die Bepflanzung von heimischen Gehölzen und Pflanzarten.

4.5 Flächen und Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,4 ha. Kosten für die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen entstehen nach derzeitigem Stand nicht.

Allensbach, den 07. November 2006

Kennerknecht
-Bürgermeister-