B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„HIMMELREICHWEG“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ
5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
7. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im bisher unbeplanten Innerortsbereich der Gemeinde Allenbach, nördlich der Konstanzer Straße, zwischen der Hafnerstraße und dem Jahnweg mit unterschiedlichen Tiefen bis zu etwa 90 m. Nördlich grenzt das Plangebiet „Röhrenberg“ an.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,7136 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Allensbach sieht sich in der Planungspflicht, in die bauliche Entwicklung des unbeplanten Bereichs ordnend einzugreifen und diese nicht dem freien Spiel der Kräfte und der bauaufsichtlichen Einzelfall-Entscheidung nach § 34 BauGB zu überlassen.

1.3 Bedarf und Abwägungsgebot

Die Gemeinde Allensbach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend am 02.05.2006 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.4 Struktur und Rahmenbedingungen

In dem von der Konstanzer Straße, der Bachgasse, dem Himmelreichweg und dem Jahnweg umgrenzten Teilbereich ist eine fast geschlossene Strassenrandbebauung vorhanden. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Gebäudelängen von weniger als 20 m. Im Kern dieses Quartiers sind unbebaute private Grünflächen (Gartenflächen) vorhanden, welche sich zur Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eignen. Der Teilbereich dient mit Ausnahme eines Gastronomiebetriebes überwiegend dem Wohnen und entspricht nach seiner Eigenart dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BaunVO.

Der Teilbereich zwischen der Hafnerstraße und dem Mühlbach, entlang der Konstanzer Straße, sind durch den Wegfall ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungen (leer stehende Ökonomieteile) Umnutzungen verbunden mit Um- und Neubauten zu erwarten. Die Nähe zum Ortszentrum mit der dort vorhandenen Mischnutzung (Wohnen, Dienstleistungen und örtliche Versorgung) begründet die Einstufung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allenbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß §1 Abs. 1 BauNVO für die Flurstücke Nr. 134/1, 132, 86/12, 2705/2, 2705/4 als gemischt Baufläche, für alle anderen als Wohnbauflächen dargestellt.

1.6 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im privaten Eigentum. Im Bereich der unbebauten Flächen sind Korrekturen der teilweise spitzwinkligen Grundstückszuschnitte durch Flächentausch oder Erwerb nicht ausgeschlossen. Die Festlegung bebaubarer Flächen orientiert sich daher nicht ausschliesslich an den vorhandenen Grundstückszuschnitten.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Grundsätzliches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern vielmehr positive Planungen sichern.

2.2 Städtebauliche Ziele

Die Nachverdichtung des Plangebietes soll im Sinne des Flächen sparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch auf den bisherigen Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt sein. Maßgebend sind darüber hinaus die Dimensionen der vorhandenen Erschließungsstraßen. Die das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmende Grundflächenzahl soll deshalb die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht erreichen. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge soll eine aufgelockerte, dem ländlichen Charakter angepasste Bebauung sicherstellen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll in Anpassung an die vorhandene und die umgebende Bebauung nicht über zwei im Fassadenbild sichtbare Vollgeschosse hinausgehen. Die Ausweisung eines anrechenbaren Vollgeschosses im Dachgeschoss ist in Teilbereichen möglich.

2.3 Ökologische Planungsziele

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Siedlungsraum. Mit der Überplanung sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der Plan wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgeteilt.

Mit der von der Gemeinde erstellten gutachterlichen Prüfung sind auch in einer Grobprüfung artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet worden. Geschützte Arten sind nicht erkundet worden.

In dem von der Konstanzer Straße, der Bachgasse, dem Himmelreichweg und dem Jahnweg umgrenzten Teilbereich ist im Kern eine dichte Baumbepflanzung vorhanden. Es handelt sich jedoch überwiegend um nicht standortgerechte und nicht heimische Arten. Der Bestand wurde in einem Gutachten vom Ingenieurbüro für Baumpflege, Andreas Bauer, aufgenommen und bewertet.

Der Bebauungsplan empfiehlt, die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen. Die in großer Anzahl vorhandenen Fichten sowie die exotischen Baumarten wie Thuja, Robinien, Akazien usw. können damit entfallen.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

2.4 Sonstige Planungsziele

Im Teilbereich entlang der Hafnerstraße kann durch die Nähe zum Ortszentrum durchaus eine Mischnutzung (Wohnen, Dienstleistungen und örtliche Versorgung) entstehen. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Vollgeschoss im Dachgeschoss ist davon auszugehen, dass durch zwei mögliche Obergeschosse die Wohnnutzung überwiegen wird.

Der Bebauungsplan sieht ansonsten den Bau von freistehenden Wohnhäusern vor. Durch die Wahl zwischen zwei Firstrichtungen wird den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Westen und Süden wird der Ostteil das Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Westteil wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet: 0,25; im Mischgebiet: 0,30
- Höhe der baulichen Anlagen mit Beschränkung der Wand- und Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.
- Begrenzung der Gebäudelängen

3.3 Bauweise

Unter Anpassung an die vorhandene Bebauung gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO mit der Maßgabe, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch vorhandene Straßen gesichert. Die teilweise mögliche Hinterlieger-Bebauung ist durch private Stichstraßen an das öffentliche Straßennetz anzubinden.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die Konstanzer Straße lässt aufgrund ihrer Funktion als angebaute Hauptsammelstraße ein Parken im Straßenraum nicht zu. Bei den bestehenden Anliegerstraßen ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

4.3 Lärmschutz

Vom Fahrzeugverkehr der Konstanzerstraße und von der südlich parallel dazu verlaufende Bahnlinie gehen Lärmemissionen aus. Es ist davon auszugehen, dass die auf das Plangebiet am Südrand einwirkenden Immissionswerte aus dem Straßenverkehr das zulässige Maß übersteigen. Da Flächen für aktive Schalldämmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) und zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss der Regenwasser-Sammelbehälter ein zusätzliches Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung erhalten.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Leitungsnetze für die Stromversorgung und Telekommunikation sind vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleistungen werden zur Verfügung gestellt von :

- Telefon	Telekom Ravensburg
- Strom	EnBW, Tuttlingen
- Gas	EnBW, Tuttlingen
- TV-Kabel	Kabel-BW
- Wasser	Wasserwerk Allensbach
- Abwasser	Ortsbauamt Allensbach

5.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

5.5 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die im Gemeindegebiet vorhandenen Spielplätze nutzen.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

5.6 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.7 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Hauptschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Konstanz und im Ortsteil Hegne (Realschule).

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum und im nahe liegenden Gewerbegebiet.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Himmelreichweg“.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Flachgeneigte und flache Dächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zugelassen, da sie von ihrer Art und Oberfläche

her in der Regel nicht ortstypisch sind. Es wird für solche Dächer deshalb eine extensive Dachbegrünung verlangt.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz des teilweise möglichen anrechenbaren Vollgeschosses im Dachgeschoss die Gebäudefassade im Dachgeschoß nicht ein „vollgeschossiges“ Erscheinungsbild erhält.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen getroffen.

6.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

6.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		**1,7136 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland (WA)	1,3734 ha	80,15 %
	Straßen, Gehwege	0,3261 ha	19,03 %
	Öffentliche Grünflächen / Bachlauf	0,0141 ha	0,82 %

7.2 Kosten der öffentliche Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Allensbach / Hilzingen, 16.09.2008
Bürgermeister : Stadtplaner :

---------- ----------