G E M E I N D E A L L E N S B A C H

Bebauungsplan "Konstanzer Straße - Ost"

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im aufgelockert, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Innerortsbereich im östlichen Teil der Gemeinde Allensbach. Die Grenze verläuft nördlich der Konstanzer Straße ab dem Grundstück Himmelreichweg 31 und schließt weiter die Grundstücke mit der Bezeichnung Hochstraße 37, 37a und 39 ein.
Die Fläche des Plangebietes umfaßt ca. 2,475 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebietes geordnet und planmäßig lenken zu können.
Das Planungsgebiet umfaßt auch einen Teil des früheren Teilbebauungsplanes "Himmelreich" aus dem Jahre 1956 (Ortspolizeiverordnung), der auf der Südseite der Gallus-Zembroth-Straße eine Baulinie ausgewiesen hat und nach Süden hin keine Abgrenzung mehr getroffen hat. Die Konstanzer Straße war damals Bundesstraße, so daß dort ein Anbau und Zufahrten nicht gestattet wurden. Nach der Abstufung der Straße als Kreisstraße wurden von Süden her Zufahrten angelegt und Garagen errichtet, lediglich außerhalb der bestehenden OD-Grenze bleibt entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes das Ein- und Ausfahrverbot erhalten. Der östliche Teil des Planungsbereiches ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, während im westlichen Teil überwiegend zweigeschossige Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.
Die sehr angespannte Lage am Wohnungsmarkt und ständige Nachfrage nach Bauplätzen sowie die in diesem Bereich auftretende Eigenentwicklung machen es erforderlich, die noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen auszuweisen und deren städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

3. Rechtliche Grundlagen; städtebauliche Zielsetzung:

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, wirksam seit dem 1.7.1983, weist das Planungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche aus.
Entsprechend der Eigenart der vorhandenen aufgelockerten Bebauung werden im östlichen Teil eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie im westlichen Teil zweigeschossige Gebäude ebenfalls mit einer Neigung von 25° bis 45° als Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von maximal 0,25 ausgewiesen. Auf einem Teil der heutigen Grundstücke sind lediglich Anbauten an die vorhandenen Gebäude möglich, während bei einigen Grundstücken auch die Errichtung zusätzlicher freistehender Gebäude möglich wird. Freistehende Bauten wären aber auch nach Grundstückszusammenlegungen und nach Abbruch vorhandener Bausubstanz denkbar.

Die Ziele des WoBauErlG. (BGBl. I 1990, S. 926) sind mit dem Bebauungsplan nur bedingt zu erreichen, da er vorwiegend baulichen Bestand aufweist.

Neubauten oder Anbauten sind bei den normierten Grundflächenzahlen bewußt nur in dem Umfang zugelassen, wie dies städtebaulich für die Erscheinung des Gesamtgebietes erträglich erscheint.

Damit die gewachsene ruhige Dachlandschaft auch künftig erhalten bleibt, wird eine detailliertere Regelung über Dachaufbauten (Gaupenregelung) getroffen. Die Regelung läßt aber noch ausreichend Gestaltungsspielräume.

Die Baugrenzen sind bewußt weiter gefaßt worden, um wünschenswerte Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen zu erhalten. Auf die explizite Festsetzung einer Geschoßfläche und/oder Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, um Dachgeschoßausbauten oder den Ausbau von vorhandener Bausubstanz zu begünstigen.

4. Erschließung des Planungsgebietes:

Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Kanal mit Klärwerksanschluß, Wasser, Strom, Post) sind qualitativ und quantitativ ausreichend und werden nicht verändert. Die künftig noch zu errichtenden Gebäude können an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen werden.
Sofern öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen über Privatgrundstücke verlaufen, werden Leitungsrechte im Bebauungsplan dargestellt, die durch Dienstbarkeiten gesichert sind bzw. gesichert werden.

5. Lärmschutz:

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die B 33, im Süden direkt angrenzend die Kreisstraße 6170 und weiter südlich verläuft die Bahnlinie. Die Lärmbelastungen wurden von Prof.-Dipl.-Ing. Bargmann in einem Gutachten überprüft, in den Bebauungsvorschriften wird verpflichtend ein bauseitiger, passiver Schallschutz nach Maßgabe des Gutachtens festgesetzt.

6. Freiflächen:

Die Einrichtung von größeren öffentlichen Erholungs- und Grünflächen in diesem Gebiet ist entbehrlich, da entsprechende Einrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden sind (Badeplatz, Uferanlagen, Kinderspielplätze). Im Gebiet werden eine kleinere Grünfläche und kleinere Pflanzflächen,die in gemeindlichem Eigentum stehen, festgesetzt.

7. Kosten, Baulandumlegung:

Für die öffentliche Erschließung sind keine weiteren Aufwendungen erforderlich, da die Erschließungsanlagen gebaut sind. Ebenso ist wegen der vorhandenen, für eine Bebauung sinnvollen Ordnung der Grundstücke, eine Baulandumlegung entbehrlich.

8. Bestandschutz:

Um für bestehende bauliche Anlagen, die dem Bebauungsplan widersprechen, Regelungen zu treffen, werden in die textlichen Festsetzungen Bestandsschutzbestimmungen für Erweiterungen und Änderungen aufgenommen.

Allensbach, den 4. Juni 1993

Der Bürgermeister: