B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

„STRANDWEG MITTE"

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 Innerortsbereich der Gemeinde Allenbach, südlich der Bahnlinie, zwischen dem Bahngelände und dem Strandweg, etwa 150 m östlich des Mühlbachs.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss vom 28. Oktober 2008 und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 0,9395 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung / Veränderungssperre

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

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Allensbach am 28. Oktober 2008 auf der Grundlage von § 14 BauGB eine Veränderungssperre über das Gebiet „Strandweg Mitte" erlassen und nach Abwägung der öffentlichen Belange, der Belange des Städtebaues und der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.3 Struktur und Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sind neben einigen bisher unbebauten Grundstücken auch Freiflächen vorhanden, die sich zur Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eignen. Die Nachverdichtung und Füllung der Baulücken soll jedoch gebietsverträglich in der Art erfolgen, dass der Charakter der aufgelockerten und durchgrünten Seeuferbebauung in einem bestimmten Maß erhalten bleibt.

1.4 Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allenbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß §1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen dargestellt.

1.5 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im privaten Eigentum. Die notwendigen Flächen zum Ausbau der Erschließungsstraßen wurden bereits durch die Gemeinde erworben.

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 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 sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse beschränkt und eine Obergrenze für die Wand- und Firsthöhe mit klarem Bezugsmaß auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

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 aufgestellt.

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

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

Der Bebauungsplan sieht den Bau von freistehenden Wohnhäusern vor. Für die bisher unbebauten Grundstücke wird die Firstrichtung so festgelegt, dass den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht wird.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Bebauung wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 definierten Nutzungen sind zulässig. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (bis max. 10 Betten) zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl 0,25 bis 0,30
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 Vollgeschosse beim maximal zulässigen 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.

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wurde teilweise gemäß § 80 WG als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet.

Das Gelände liegt größtenteils über der Höhenmarke des hundertjährlichen Hochwasserereignis (derzeit 397,36 m ü. NN). Da unterirdische Bauteile jedoch deutlich darunter liegen, ist das Plangebiet bis auf die Bauzeile entlang der Bahnlinie als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich eingestuft.

Bauliche Anlagen müssen in diesem Bereich durch bauliche Vorkehrungen hochwassersicher erstellt sein. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch vorhandene öffentliche Straßengrundstücke gesichert. Der teilweise noch erforderliche Ausbau ist durch die Grundstückszuschnitte begrenzt.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen – begingt durch geringe Breiten – als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Es ist geplant die Straße weiter in die bestehende Tempo 30 Regelung wie bisher einbezogen zu lassen.

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 verhindern.

4.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

In der Anliegerstraße 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

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bahnstrecke Radolfzell-Konstanz, welche von regionalen und überregionalen Zügen befahren wird. Die vom Zugverkehr verursachten Geräusche wirken auf das Plangebiet ein.

Über den Umfang der Lärmimmissionen liegt ein vergleichbares Gutachten vor, welches bereits die Prognosezahlen des Bundesverkehrswegeplans 2015 berücksichtigt. Daraus ergibt sich, dass an den der Bahn zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten ist.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen in der Breite begrenzten Bauland-Streifen zwischen dem Seeufer und der Bahnlinie. Da die Bebauung zu einem großen Teil bereits abgeschlossen ist und keine öffentlichen Freiflächen zur Verfügung stehen, eröffnen sich keine Möglichkeiten durch vergrößerte Abstandsflächen oder aktive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionen zu verringern.

Ein Ausgleich muss deshalb durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung bei unbebauten Grundstücken) vorgenommen werden. Durch entsprechende Festsetzungen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen werden diese Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. 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 Versicke-

rung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

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 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
- Wasser	Gemeinde Allensbach
- Abwasser	Gemeinde Allensbach

5.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von der Gemeinde entsorgt.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge in der inneren Erschließungsstraße ist damit zu rechnen, dass die Müllgefäße am Tag der Leerung durch die Bewohner zu einem Aufstellplatz am Strandweg zu bringen sind.

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. Die nächste Spielfläche befindet sich in den öffentlichen Uferanlagen in ca. 50-100 m Entfernung.

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 – Strandweg Mitte".

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 das Dachgeschoss durch Aufbauten nicht als weiteres Vollgeschoss erscheint.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem vorhandenen Geländesituation folgen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen und Abgrabungen 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		**0,9395 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland (WA)	0,8448 ha	89,92 %
	Straßen, Wege	0,0947 ha	10,08 %

7.2 Kosten der öffentliche Erschließung

Straßenbau	205'000 Eur
Kanalbau	100'000 Eur
Wasserleitung	40'000 Eur

Allensbach, den 08.02.2010

Bürgermeister:

Stadtplaner :