Gemeinde Allensbach

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schloßberg-Vorderhalden“

Ortsteil Hegne

Begründung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass

Für das Gewann „Vorderhalden“ hat die Gemeinde Hegne am 15.12.1955 die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes beschlossen, dessen Bebauungsvorschriften durch eine Polizeiverordnung im Juni 1961 erlassen waren und inzwischen außer Kraft getreten sind. Die damals geplanten Erschließungswege, Wasser- und Abwasserleitungen zur mittleren Hangbebauung wurden in der Folgezeit nicht als öffentliche Einrichtungen hergestellt, sondern privat realisiert.
Die früheren Vorgaben zur 1-geschossigen Bebauung und Überbauung von nicht mehr als 20% der Grundstücksfläche werden für die Hangbebauung weitgehend in die aktuelle Planung als städtebauliches Leitbild übernommen.
In letzter Zeit wurden mehrere Bauanträge zum Umbau und zur Erweiterung bestehender Gebäude vorgelegt.
Bei der landschaftlich exponierten Lage des Gebietes ist eine alleinige Entwicklung nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Innenbereich) städtebaulich nicht ohne Risiko. Ohne Bauleitplan bestehen nur stark reduzierte Möglichkeiten zur Steuerung. Es gibt zwar nur noch wenige Baulücken, trotzdem erscheint es sinnvoll, daß die Gemeinde die ihr nach dem Baugesetzbuch übertragene Planungskompetenz wahrnimmt.

Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, genehmigt vom RP am 21. Juli 2000 ist der Planbereich als bebautes Wohn- bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich wird an der Süd-Ostseite um eine Fläche von ca. 700m² landwirtschaftliche Fläche erweitert.
Die Mischgebietfläche soll überwiegend als solche beibehalten werden. Hier sind Betriebe wie Sparkassenfiliale, Gaststätte, Getränkehandel vorhanden. In der Feinabstimmung werden einige Randflächen dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Die Ansiedlung von ausnahmsweise im Mischgebiet zulässigen Betrieben ist aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich nicht erwünscht und wird ausgeschlossen.
Bei der nächsten Fortschreibung des FN-Planes sind die vorstehenden Änderungen zu berücksichtigen.

Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Planungsbereich wird umgrenzt von der *Schloßbergstraße* im Norden und *Zum Schwarzenberg* im Westen sowie den Grundstücken Flst.Nr. 422/1, 424 und 425 im Süden und Osten.

Es ist zweckmäßig, an der Ostgrenze des Planes (Straße *Zur Halde*) eine kleine Grundstücksfläche aufzunehmen. Damit werden dort klare gerade Grenzbeziehungen geschaffen. Außerdem gibt es für die Fläche, die heute wohl nach § 34 BauGB (Innerortsbereich) zu beurteilen wäre, dann klare, städtebauliche Festsetzungen.

Planungskonzept

Der neue Bebauungsplan soll nur einige wenige Regelungen treffen um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen entgegenzutreten. Im wesentlichen sollen die bisherigen, in der außer Kraft getretenen Polizeiverordnung geregelten Tatbestände in einen Bauleitplan übernommen werden. Vorgesehen ist die Festlegung

- Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO)
- Grundflächenzahl (19 BauNVO)
- Gebäudelänge und Tiefe (§ 22 Abs.2 u.4 BauNVO)
- max.Firsthöhe in mNN und talseitige Wandhöhe (§ 16 u. § 18 BauNVO)
- Dachformen und Neigung sowie Dachaufbauten (§ 74 LBO)

Bauliche Nutzung, Baugrenzen

Das Gebiet ist mit Einzel- und Doppelhäusern ganz überwiegend bebaut. In der Hanglage wird die früher zulässige GRZ von 0,20 und eine 1-geschossige Bebauung in der Regel eingehalten.

Südlich der Straße *Zur Halde* und entlang der Straße *Zum Schwarzenberg* wird unter Berücksichtigung des Baubestandes überwiegend eine 2-geschossige Bebauung und eine GRZ von 0,25 und 0,30 geregelt.

Die Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe, der max. zulässigen Wandhöhe und die Festlegung der Dachneigung soll dazu beitragen, daß sich die Gebäude höhenmäßig entsprechend der vorhandenen, teilweise starken Hanglage einfügen. Aufgrund der meist starken Hanglage ist die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes (EFH) sehr schwierig, er ergibt sich aus den vorgenannten Festsetzungen. Die Gestaltung der Dachlandschaft wird durch örtliche Bauvorschriften detailliert festgesetzt. Bei der weithin sichtbaren, empfindlichen Hanglage könnte es sonst zu gravierenden Fehlentwicklungen kommen.

Die nach BauNVO § 4 Abs.3 Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff.5 (Tankstellen) in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässigen Betriebe werden ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzung mit Gartenbauarbeiten, Tankstellen und Vergnügungsstätten, laufen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entgegen. Alle 3 Nutzungen führen zu für das Gebiet negativ empfundene Folgen. Neben verkehrlichen Fragen ist ein Nebeneinander von Wohnen, zulässigem Gewerbe und den ausgeschlossenen Nutzungen

nicht verträglich und an dieser Stelle im Gemeindegebiet keine städtebaulich geordnete Durchmischung.
Die Baugrenzen werden, soweit dies unter Berücksichtigung des Bestandes möglich ist, auf 5.00m Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen wird der Bestandsschutz grundsätzlich gewährleistet.
Garagen sind mit einem Abstand von 5m zur Straße zu erstellen und die Abstandsfläche kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden, dies entspricht weitgehend der bestehenden Bebauung. Außerdem wird zur Sicherung einer Pflanzfläche, die zumindest für eine Fassadenbegrünung ausreicht, ein seitlicher Mindestabstand von 1,0m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung
Erschließungsanlagen sind in den Straßen *Schloßbergstraße, Zur Halde* und *Zum Schwarzenberg* vorhanden. Die nicht an diese Straßen angrenzenden, bebauten Grundstücke wurden durch private Geh- Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Durch die Planung werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstige Erschließungsanlagen ausgewiesen.
Die Straßen *Zum Schwarzenberg* und *Schloßbergstraße* sind endgültig ausgebaut. Lediglich die Straße *Zur Halde* ist nur provisorisch hergestellt und soll noch planmäßig ausgebaut werden.

Umweltbezogene und grünordnerische Festsetzungen
Der Planbereich ist fast vollständig bebaut und derzeit sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet ist stark begrünt und auch mit Bäumen bewachsen.
Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist ein Eingriff dann gegeben wenn

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

Durch die Planung wird eine GRZ festgelegt, die eine derzeit mögliche stärkere Ausnutzung verhindert. Es werden deswegen keine weitergehenden umweltbezogenen oder grünordnerischen Festsetzungen getroffen und keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.
Eine Vorschlagsliste mit überwiegend heimischen Gehölzen und Pflanzenarten ist unter III. Hinweise angefügt.

Flächen – Kosten
Das Plangebiet umfaßt ca. 4.0 ha
Kosten für planmäßige Straßenherstellung ca. € 200 bis 250.000

Allensbach, den 31.03.04

Kennerknecht, Bürgermeister