

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan "N A S S E N S T E E G"

der Gemeinde Daisendorf

---

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes "Nassensteeg-Sportzentrum Kurallee" vom 16. September 1974 durch den Bebauungsplan "Nassensteeg" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Daisendorf erforderlich.

Die gesamte Grundstücksfläche von Flst.Nr. 397 ist seit 1974 rechtskräftig WA-ALLGEMEINES WOHNGEBIET ausgewiesen. Die überbaubare Fläche des Baufensters mit 60 m Länge und 47,5 m Breite läßt in drei Vollgeschossen eine nicht begrenzte Anzahl von Wohneinheiten zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen im Baufenster mit 2.850 qm eine überbaubare Grundfläche im Faktor 0,4 mit 3.000 qm (Baufenster + Befreiungen und Ausnahmen) und mit Nutzungsfaktor der Geschoßfläche von 0,9 eine überbaubare Geschoßfläche von 6.750 qm zu. Durch die offene Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m möglich. Bei entsprechender Untergliederung der Gebäude ist auch die gesamte Länge des Baufensters mit 60 m Länge geschlossen überbaubar. Im Lageplan sind zusätzliche Eintragungen für Sportplätze, sowie Grünflächen und Parkanlagen eingetragen. Auch Nebenanlagen sind zulässig. Entlang des Feldweges auf der Nordostseite ist ein Parkplatzstreifen ebenfalls konkret im Bebauungsplan eingetragen.

Die genannten zulässigen Nutzungsmöglichkeit des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nassensteeg-Sportzentrum Kurallee" entsprechen nicht mehr den veränderten städtebaulichen Entwicklungszielen. Die empfindliche, teil-

weise Bodensee-einsichtige Südwesthanglage im Grenzbereich zur benachbarten offenen landwirtschaftlichen Fläche und dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet "Bodenseeufer" verlangt eine stark aufgelockerte und ausreichend durchgrünte Ortsrandgestaltung. Außerdem ist es im Gegensatz zur seinerzeitigen Entwicklung der Gemeinde Daisendorf vor 1974 nun erklärtes Entwicklungsziel der Gemeinde Daisendorf, die bauliche Entwicklung und damit auch im Zusammenhang die Bevölkerungsentwicklung möglichst stark zu reduzieren und dabei nicht weitere Außenbereichsflächen zu erschließen sondern eine zumutbare Verdichtung im Ortskern vorzunehmen.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes "Nassensteeg" umfaßt den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nassensteeg-Sportzentrum Kurallee" aus dem Jahre 1974. Im Übergangsbereich zum Baugebiet "Wohrenberg II" der Gemeinde Daisendorf und "Wohrenberg" der Stadt Meersburg haben sich durch die gesetzliche Baulandumlegung und die nachfolgende Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen geringfügige Grenzkorrekturen im Bereich des Höhenweges ergeben.

## 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

### 3.1 Nutzung:

Die Nutzung als Reines Wohngebiet ermöglicht eine ruhige Wohnnutzung zwischen dem nördlich und westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Kurgebiet. Die WR-FLÄCHE wird in drei Nutzungsbereiche unterteilt.

Nordöstliche Teilfläche - Private Grünfläche als Sportanlagen  
(vorhandene Tennisplätze)

Mittelbereich - Bebaubare Fläche auf sechs Einzelbaufenster mit  
max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufgeteilt

Südwestliche Fläche - begrünte Stellplätze oder mit Erde überdeckte  
und begrünte Gemeinschaftsgarage

Nordöstlich der vorhandenen drei Tennisplätze ist bereits eine Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge für die Benutzer der Tennisanlage ausgebaut. Am Südwestrand der Tennisplätze ist entlang des vorhandenen gepflasterten Weges eine zwei Meter hohe lärmabsorbierende Holz-Lärmschutzwand zu errichten, um die angrenzende Wohnnutzung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Tennisanlage zu schützen.

Das Maß der baulichen Wohnnutzung wird gegenüber dem ursprünglichen Plan von 1974 stark gemindert. Das ursprünglich sehr große Baufenster wird auf sechs Einzelbaufenster in den Ausmessungen von 10 m Breite und 14 m Länge untergliedert und reduziert. Neben den Baufenstern für die Hauptgebäude sind Baufenster für Doppelgaragen zugeordnet. Es wird jedoch empfohlen, bei der Bebauung des Grundstückes möglichst auf diese Doppelgaragen zu verzichten und die Kraftfahrzeuge möglichst in der im südwestlichen Bebauungsplanteil zulässigen Gemeinschaftsgarage unterzubringen. Durch den Verzicht auf Doppelgaragen und Nutzung der erdüberdeckten und begrünten Gemeinschaftsgarage kann die sichtbare bauliche Nutzung des Plangebietes weiter verringert werden.

### 3.2 Gestaltung der Bebauung:

Durch die Anordnung der Baufenster ist eine bewußt versetzte Ortsrandgestaltung möglich, die eine uniforme Einheitsbebauung ausschließt. Im Zusammenhang mit der durch Pflanzgebote festgelegten Begrünung ist dadurch eine dörfliche aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Die Anordnung der Gebäude läßt auch eine gemeinschaftsfördernde innere Hofbildung ohne trennende Zäune zu.

Durch die exakte Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen und der maximalen Firsthöhen über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe wird eine optimale Anpassung der Gebäude und damit Dachfirsthöhen an die vorhandene Hanglage bewirkt. Dementsprechend erfolgt durch diese Planung eine konsequente Abstufung in der Höhenlage der Gebäude untereinander und auch gegenüber der angrenzenden Bebauung entlang des Höhenweges im Baugebiet "Wohrenberg II".

### 3.3 Landschaftliche Einbindung:

Gegenüber dem ursprünglichen Plan aus dem Jahre 1974 ist durch die Auflockerung und bewußte Höhengestaltung der Bebauung sowie die entsprechende landschaftstypische intensive Eingrünung eine wesentlich bessere Einbindung der Bebauung und Nutzung des Plangebietes in die benachbarte Landschaft gewährleistet. Die bereits vorhandene Strauch- und Hochstammbe-pflanzung kann weitgehend erhalten bleiben bzw. ist durch zusätzliche Pflanzgebote wesentlich zu verstärken. Sehr wichtig ist dabei auch die Festsetzung, daß im Bereich der geplanten Stellplätze und Hausvorbereiche nur wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden dürfen. Bei der Erstellung der Gemeinschaftsgarage ist diese vollständig mit Erde zu über-

decken, zu begrünen und zu bepflanzen. Der vorhandene starke Höhenunterschied gegenüber der durch Wohngebäude bebaubaren Fläche und zum ausgebauten Höhenweg läßt dies problemlos zu.

#### 4. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die Tennisplätze können wie bisher über den Höhenweg und die vorhandene Stellplatzfläche erreicht werden. Die Zufahrt und der Zugang zu den geplanten Wohngebäuden erfolgt für die Gebäude 1, 2 und 3 direkt vom Höhenweg aus. Die Zufahrt und der Zugang zu den Gebäuden 4,5 und 6 sind über eine von den zukünftigen Eigentümern dieser Gebäude zu erstellenden Zufahrt mit eingetragenem Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht herzustellen. Die Zufahrt zu der Gemeinschaftsstellplatz- oder Gemeinschaftsgaragenanlage kann über das Grundstück Flst.Nr. 1028 erfolgen. Die Nutzung dieser Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgarage ist sowohl durch die Nutzer der Gebäude 1 bis 6, wie auch durch die Nutzer des angrenzenden Parksanatoriums möglich. Die Vergabe dieser zukünftigen Nutzungsrechte liegt in der Verfügungsberechtigung des Grundstückseigentümers.

Vom Grundstück Flst.Nr. 1028 aus bleibt der vorhandene öffentliche Fußweg bis zum Höhenweg bestehen bzw. läßt der Bebauungsplan eine Verlängerung entlang des ausgebauten Höhenweges bis zur Tennisanlage zu.

#### 5. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Hauptsammler der Gemeinde Daisendorf entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach weist eine geordnete Abwasserbeseitigung nach. Diese Planung basiert auf den Richtlinien und Erfordernissen der Gesetzgebung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ravensburg.

#### 6. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch die bereits erstellte Hauptwasserleitung aus dem Baugebiet "Wohrenberg II" und ist bis zur nordöstlichen Grundstücksecke gebaut. Die Sicherstellung der Wasserversorgung weist die Planung des Ingenieurbüros Langenbach nach.

#### 7. STROM, GAS UND TELEFONVERSORGUNG

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerk AG. Die notwendigen Fernsprechanchlüsse stellt die Firma Telecom über das vorhandene im Höhenweg liegende Breitbandkabel zur Verfügung. Die Gasversorgung wird von den Technischen Werken Friedrichshafen ausgeführt und ist im Höhenweg

bereits vorhanden.

#### 8. BREITBANDVERKABELUNG

Der Anschluß des Baugebietes an das Breitbandverkabelungsnetz der Telecom ist möglich. Im Höhenweg ist das Breitbandkabel bereits verlegt.

#### 9. KINDERSPIELPLATZ

Im angrenzenden Baugebiet "Wohrenberg II" ist ein Kleinkinderspielplatz in zentraler Lage vorgesehen. Der größere, öffentliche Kinderspielplatz der Gemeinde Daisendorf steht in zumutbarer Entfernung zur Verfügung (ca. 450 m am Verbindungsweg Baitenhauser Straße/Alpenblick).

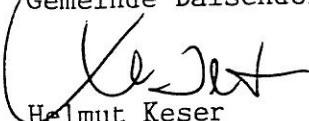
#### 10. LÄRMSCHUTZ

Zur Abschirmung der durch die Wohnbebauung nutzbaren Baugrundstücke ist entlang des Fußweges an der Südwestseite der Tennisanlage eine 2 m hohe lärmabsorbierende Holz-Lärmschutzwand zu erstellen. Diese Lärmschutzwand läßt sich durch die bereits vorhandene intensive Strauch- und Baumbepflanzung stark eingrünen. Durch diese Lärmschutzwand wird der Erdgeschoßbereich der Baugrundstücke inklusive der Gartenflächen von den Auswirkungen der Tennisanlage abgeschirmt. Desweiteren wird empfohlen, bei den Gebäuden auf der Nordostseite möglichst untergeordnete Nebenräume, die nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, wie z. B. Sanitär- und Abstellräume, einzuplanen. Bei den Gebäuden Nr. 1 und 4 wird empfohlen, an der Nordostseite der Gebäude und an den Giebelseiten möglichst Fenster mit Lärmschutzverglasung zu verwenden.

#### Daten zum Bebauungsplan:

Bebauungsplanfläche:	7.564 qm
durch Wohngebäude überbaubare Fläche:	ca. 3.350 qm
private Grünfläche (Tennisanlage und Stellplätze):	ca. 2.500 qm
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgarage:	ca. 1.100 qm
Wege und Zufahrten:	ca. 614 qm
Anzahl der Wohneinheiten:	max. 12 WE
Wohndichte:	ca. 37 Ew./ha

Gemeinde Daisendorf, den 20. April 1993



Helmut Keser

Bürgermeister