

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "S I L B E R B E R G I"
der GEMEINDE D A I S E N D O R F

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes "Silberberg I" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Daisendorf erforderlich.

Der alte Bebauungsplan "Silberberg" aus dem Jahre 1971 setzt, entsprechend der städtebaulichen Konzeption der sechziger Jahre, auf dem Grundstück Lgb.Nr. 121 sehr großzügig Baugrenzen fest, die eine verdichtete, massive Überbauung ermöglichen. Dies begünstigt einerseits den Eigentümer des Grundstückes Lgb.Nr. 121, belastet diesen andererseits insoweit aber unverhältnismäßig, als auf einem relativ großen Grundstück nur ein einziger Baukörper erstellt werden kann. Allerdings wäre bei Erstellung eines solchen Baukörpers die Zahl der Wohneinheiten (bisher) nicht begrenzt, was im städtebaulichen Interesse jedoch nicht wünschenswert ist.

Mit der Planänderung soll den veränderten städtebaulichen Erfordernissen Rechnung getragen werden i.S. einer aufgelockerten Bebauung entsprechend dem schon vorhandenen Bestand.

Die Zahl der Wohneinheiten soll auf 2 reduziert werden. Das übergroße Baufenster auf dem Grundstück Lgb.Nr. 121 soll aufgelöst werden zu Gunsten drei kleinerer Baufenster, die mit Baugrenzen umfahren werden. Dies ermöglicht eine bessere Grundstücksnutzung und kommt damit dem Eigentümer des Grundstückes Lgb.Nr. 121 zugute. Es liegt vor allem aber auch im städtebaulichen Interesse der Schaffung flächenangepaßter Bebauungsmöglichkeiten, der Ermöglichung einer aufgelockerten Bebauung und der Festschreibung der Zahl der Wohneinheiten.

Desweiteren werden erstmals die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen und die Firstrichtungen festgesetzt; die Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes "Fehrenberg" werden erstmals exakt in den Bebauungsplan übertragen.

Die Änderung der Dachneigung ($30^{\circ} \pm 10\%$) bewirkt eine Anpassung an den vorhandenen (uneinheitlichen) Bestand und ermöglicht eine teilweise Wohnnutzung der neu zu schaffenden Dachräume.

Die geringfügige Erweiterung des Baufensters auf dem Grundstück Lgb.Nr. 120 rechtfertigt sich aus der Größe des Grundstückes, das in seinem Bestand nicht verändert werden soll.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen außerdem die vorhandenen Gefahrenpunkte in der Verkehrserschließung ausgeräumt und die Erschließungssituation im Waldweg (Lgb.Nr. 120/7) verbessert werden durch Schaffung eines Wendehammers.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Das ausgewiesene Plangebiet entspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Daisendorf sowie dem am 06. Juni 1972 vom Landkreis Überlingen genehmigten Bebauungsplan "Silberberg". Die bauliche Nutzung ist auf das vorhandene Wasserschutzgebiet abgestimmt. Im Bereich der Zone II des Wasserschutzgebietes ist keine bauliche Nutzung zugelassen.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

- 3.1 Nutzung: Die vorgesehene Nutzung als reines Wohngebiet entspricht der Festsetzung des Flächennutzungsplanes. Es wird eine Nutzungsbeschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen, da in den vorhandenen und den geplanten Gebäuden keine Nutzung als Mehrfamilienhaus angestrebt wird. Dementsprechend wurde das im bisher gültigen Bebauungsplan "Silberberg" enthaltene sehr große Baufenster auf dem Grundstück Lgb.Nr. 121 mit einer gemittelten Größe von 29 X 18 m auf 17 X 13 m reduziert.

Durch die Anhebung der Dachneigung ist eine teilweise Wohnnutzung der neu-zuschaffenden Dachräume möglich.

- 3.2 Gestaltung der Bebauung: Die geplanten Wohngebäude und Garagen sind mit ausreichenden Freiräumen zwischen den Gebäuden geplant, so daß eine dörfliche, aufgelockerte Bebauung entsteht. Eine bewußt dörfliche Gestaltung wird durch die Anhebung der Dachneigung auf 30 Grad plus/minus 10 % erreicht. Um mit der vorhandenen Bebauung einen gemeinsamen Wohngebietscharakter entstehen zu lassen, ist bezüglich der Baukörper, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Farbgebung auf eine landschaftsbezogene dörfliche Ausformung zu achten.

3.3 Landschaftliche Einbindung: Um die Gebäude in die vorhandene Waldrandlandschaft einzubinden, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. zu erneuern.

Die Höhenlage der Gebäude ist dem vorhandenen Gelände angepaßt.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrerschließung: Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straßen Am Fehrenberg, Schützenstraße und Waldweg. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Silberberg sind nun im überarbeiteten Bebauungsplan Silberberg I an den notwendigen Einmündungen Sichtdreiecke angeordnet, die die Freihaltung der notwendigen Sichtwinkel ermöglichen. Die vorhandene gefährliche Ausfahrt vom Grundstück Lgb.Nr. 121 zur Schützenstraße wird geschlossen. Im überarbeiteten Bebauungsplan erfolgt die Zufahrt zum vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 121 zukünftig über den Waldweg. Entsprechend den Forderungen des Landratsamtes Bodenseekreis erhält der Stichweg des Waldweges am Ende eine Wendeplatte, die eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation bringt. Der Eigentümer des Grundstückes Lgb.Nr. 121 hat die erforderliche Abtretung dieser Fläche bereits schriftlich zugesichert.

4.2 Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal im Waldweg. Vor der Bebauung des südlichen neuzubildenden Baugrundstückes des Lgb.Nr. 121 ist der Abwasserkanal in der Stichstraße des Waldweges bis zum Anschluß der Straße "Am Fehrenberg" entsprechend der Untersuchung des Ingenieurbüros Langenbach vom Mai 1987 zu erneuern.

4.3 Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch direkten Anschluß an der vorhandenen Leitung im Waldweg bzw. in der Straße Am Fehrenberg. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Silberberg I" wird erstmals das Wasserschutzgebiet exakt eingetragen und festgesetzt. Die Zone II des Wasserschutzgebietes wird durch die Bebauung nicht berührt.

4.4 Stromversorgung: Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenerwerk AG.

4.5 Kinderspielplatz: Für das gesamte Gebiet Silberberg steht ein öffentlicher Kinderspielplatz in zumutbarer Entfernung (ca. 300 m) am Verbindungsweg Alpenblick/Baitenhauser Straße zur Verfügung.