

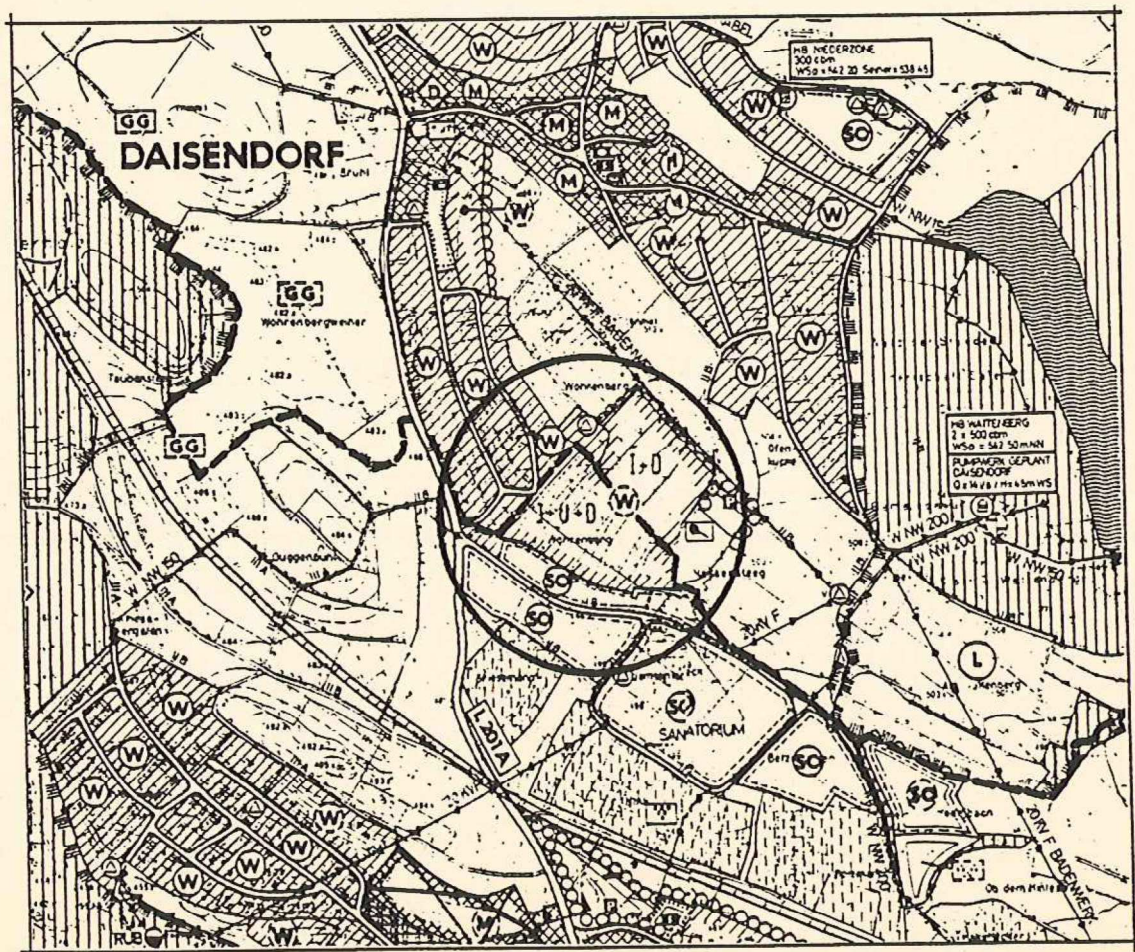
GEMEINDE DAISENDORF

BODENSEE-KREIS

# BEBAUUNGSPLAN

WOHRENBERG II

## BEGRÜNDUNG



GEMEINDE DAISENDORF

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN " W O H R E N B E R G II "

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Bereits seit über 15 Jahren bearbeitet die Gemeinde Daisendorf zusammen mit der Stadt Meersburg die Überplanung des zukünftigen Baugebietes "Wohrenberg". 1971 wurde der erste Bebauungsplanentwurf mit einer Punkt- und Terrassenhausbebauung erstellt. Seit dieser Zeit wurden immer wieder Anträge auf Bebauung gestellt, um der steten Bauplatznachfrage nachzukommen und insbesondere den vorhandenen Eigenbedarf abzudecken.

Nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist die Siedlungsentwicklung im Uferbereich des Bodensees auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Nach Ziffer 2.2.21 des Landesentwicklungsplanes gehört zur Eigenentwicklung einer Gemeinde die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf. Entsprechende Bedarfsberechnungen wurden im Flächennutzungsplan 1983 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg angestellt.

Zum Eigenbedarf der Gemeinde Daisendorf ist festzustellen, daß in den Baugebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan und auch im bebaubaren Innenbereich nur noch sehr wenige Grundstücke nicht bebaut sind. Von diesen nichtbebauten Grundstücken steht derzeit kein einziges zum Verkauf. Dieser Situation steht eine stetige Nachfrage aus der Bevölkerung von Daisendorf und der Raumschaft des Verwaltungsverbandes Meersburg gegenüber. Um die Eigenentwicklung der Gemeinde Daisendorf befriedigen zu können, ist entsprechend den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen und landschaftschützerischen Belange der Bebauungsplan "Wohrenberg II" aufzustellen und zur Rechtskraft zu führen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich zum Teil in privater, zum Teil in öffentlicher Hand der Gemeinde Daisendorf und der Spitalverwaltung der Stadt Meersburg. Von der Umlegungsfläche des Plangebietes mit

26.690 Quadratmeter liegen 16.978 Quadratmeter (63,61 %) nach Durchführung der Umlegung in öffentlicher Hand. Die Gemeinde Daisendorf und die Spitalverwaltung der Stadt Meersburg wird durch eine detaillierte Ausschreibung und Vergabe dieser Grundstücke gewährleisten, daß mit diesen Grundstücken die Eigenentwicklung der Gemeinde Daisendorf für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren abgedeckt werden kann. Dabei kann in den 23 neuzubauenden Gebäuden mit maximal 46 Wohneinheiten von einer Entwicklung der Bevölkerung um zusätzliche ca. 129 Einwohner ausgegangen werden. Dies entspricht pro Jahr einer durchschnittlichen Entwicklung bzw. Zunahme der Einwohner der Gemeinde Daisendorf von 1,11 %. Die Gemeinde Daisendorf ist der Ansicht, daß eine Zunahme der Bevölkerung von 1,11 % pro Jahr keineswegs eine überzogene Entwicklung darstellt und durchaus dem Eigenbedarf der Gemeinde Daisendorf entspricht. In den vergangenen sechs Jahren lag die Eigenentwicklung der Gemeinde Daisendorf in diesem Rahmen. Für das Baugebiet Wohrenberg II ist keineswegs zu befürchten, daß das Bebauungsplangebiet innerhalb weniger Jahre vollständig überbaut wird. Auf Grund der Grundstücksgrößen und der begrenzten Nutzungsmöglichkeiten sind diese Baugrundstücke für Wohnbaugesellschaften, die ihren Gewinn mit verdichteter Bauweise erzielen, uninteressant. Aus den Erfahrungen in Daisendorf im Baugebiet "Silberberg III" und "Ofenküche IV" und benachbarter Gemeinden ist eindeutig zu belegen, daß sich die Bebauung von Baugebieten, in denen auf privater Basis Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden, aus verschiedenen Beweggründen auf mehrere Jahre verteilt.

Die Gemeinde Daisendorf ist sich bewußt, daß im Uferbereich des Bodensees die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf seeabgewandte Standorte gelenkt werden soll. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um einen solchen seeabgewandten Standort. Um den Wohnflächenbedarf für die Eigenentwicklung zu decken, muß die Gemeinde jedoch auch auf seezugewandte Standorte zurückgreifen, da auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes keine anderweitigen Grundstücke zur Verfügung stehen.

Darüberhinaus ist zu berücksichtigen, daß sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der bereits weitgehend von Bebauung und Gebieten mit rechtswirksamen Bebauungsplänen umgeben ist. Es wird eine Lücke zwischen dem größtenteils bebauten Wohngebiet "Wohrenberg" der Gemeinde Daisendorf, dem neu aufgestellten Bebauungsplan Wohrenberg der Stadt Meersburg, dem Bebauungsplangebiet der Gemeinde Daisendorf "Sportzentrum - Kurallee" und dem Bebauungsplangebiet "Ofenküche" geschlossen. Der Bebauungsplan "Wohrenberg I" vom 08.11.1966 ist bereits weitgehend verwirklicht. Das

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahren wurde den Anforderungen des "Bodenseererlasses" Rechnung getragen.

### 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

#### 3.1 Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist überwiegend als Reines Wohngebiet vorgesehen. Lediglich im Übergangsbereich zum Bebauungsplangebiet "Sportzentrum Kur-allee" sowie im Teilgebiet "Wohrenberg - kleine Erweiterung Ost" ist ein Baustreifen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In zentraler Lage ist eine öffentliche Fläche als Kleinkinderspielplatz und Treffpunkt für die Bevölkerung sowie Aussichtspunkt vorgesehen.

Festgesetzt ist eine Nutzungsbeschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (ausgenommen das Teilgebiet "Wohrenberg - kleine Erweiterung Ost").

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist aus besonderen städtebaulichen Gründen notwendig. Unstrittig handelt es sich beim Bebauungsplangebiet Wohrenberg um eine Bebauung in sensibler Bodenseelandschaft. Eine für diese Landschaft verträgliche Bebauung kann nur erreicht werden, wenn durch vorsichtige, detaillierte Planung eine zu starke Verdichtung der Nutzung verhindert wird und eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Eine zu starke Verdichtung wäre abträglich, da dadurch zwangsläufig zu wenig Freiraum zwischen den Gebäuden übrig bleiben würde. Diese Freiräume sind aber zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft durch eine landschaftsbezogene Bepflanzung unbedingt notwendig. Negativbeispiele gibt es in der vorhandenen Bebauung von Daisendorf ausreichend (z. B. Bebauung Gärtlesberg). Da der gesamte Bebauungsplan Wohrenberg II innerhalb dieser sensiblen Landschaft angeordnet ist, kann die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude nicht auf Teilbereiche des Plangebietes reduziert werden, sondern ist nahezu das gesamte Gebiet einzubeziehen. Ausgenommen ist die Fläche "Wohrenberg - kleine Erweiterung Ost" lediglich aus Gründen des Bestandsschutzes.

Die genannten Ausführungen treffen ebenso auf eine Beschränkung der Wohneinheiten bei Doppelhäusern zu. Besonders bei Doppelhäusern besteht

die Gefahr, daß durch eine zu stark verdichtete Nutzung die verbleibenden Freiräume zusätzlich eingeengt werden (z. B. durch Nebenanlagen, Stellplätze, Wohnraumerweiterungen usw.). Die Erfahrungen haben gezeigt, daß bei zu starker verdichteter Nutzung von Wohngebäuden zwangsläufig städtebaulich unerwünschte Auswüchse entstehen, indem wegen unzureichend großer Räumlichkeiten, insbesondere Nebenräumen, oftmals provisorische Lager- und Abstellmöglichkeiten aber auch zusätzliche Wohnflächen auf ursprünglich nicht überbaubarer Fläche entstehen. Dadurch werden die geplanten Freiräume unzumutbar eingeengt und die gewünschte landschaftsbezogene Grüneinbindung beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen ist die Regulierung der Zahl der Wohneinheiten unbedingt notwendig. Bei der ausgewiesenen Nutzung der Baufenster durch Doppelhäuser würde der Verzicht auf die Reduzierung der Wohneinheiten zu einer starken Beeinträchtigung der geplanten aufgelockerten landschaftsschonenden Bebauung führen, da eine Nutzung der Baufenster durch 4 Wohneinheiten zwangsläufig zu massierten unerwünschten Ausweitungen der Nutzung führt.

Im Gegensatz zu wesentlich dichteren vorhandenen Bebauungen im Gemeindegebiet ist vorgesehen, im Plangebiet "Wohrenberg II" eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit eng gefaßten Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen zuzulassen, um dem Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden nachzukommen. Erstmals wird dabei in Daisendorf ein detaillierter Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert, um die landschaftsschonende Einbindung des Baugebietes in die Umgebung zu gewährleisten.

Die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet liegen wesentlich unter dem zulässigen Nutzungsmaß der Baunutzungsverordnung. Das Nutzungsmaß liegt auch deutlich unter den Nutzungsfestsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Wohrenberg" aus dem Jahre 1965. Die geplante Nutzung ist nahezu identisch mit den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplangebietes "Ofenküche IV" aus dem Jahre 1987.

Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg. Gegenüber der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen bebaubaren Fläche wird durch das Bebauungsplangebiet "Wohrenberg II" im nördlichen Bereich eine Abrundung der bisherigen Abgrenzung vorgenommen. Diese Abrundung ist notwendig, um auch für die bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet "Wohrenberg kleine Erweiterung Ost" eine ordnungsgemäße ausgebaute öffentliche Erschließung herstellen zu können. Derzeit sind diese drei Gebäude lediglich über einen nicht ausgebauten Feldweg erschlossen. Durch die Abrundung der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes wird es möglich, gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche eine grünordnerisch gestaltete Übergangszone zu schaffen, die die landschaftliche Einbindung des Gesamtgebietes einschließlich des Teilgebietes "Wohrenberg kleine Erweiterung Ost" in die Umgebung fördert. In der Abrundungsfläche wird es weiterhin möglich, für den öffentlichen Verkehr, insbesondere die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, am Ende der öffentlichen Erschließungsanlage die notwendige Wendefläche zu schaffen.

Im südöstlichen Teilbereich weicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der ausgewiesenen Fläche des Flächennutzungsplanes ab, um den Anschluß der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Plangebietes "Wohrenberg II" einschließlich des separat geführten Gehweges an die vorhandene Sanatoriumsstraße zu ermöglichen bzw. abzusichern. Desweiteren erfolgt auf dieser Teilfläche ebenfalls die grünordnerische Einbindung des Baugebietes im Anschluß an die vorhandene Feldgehölzbepflanzung im Grenzbereich zum Grundstück Lgb.Nr. 227.

Das Teilbebauungsplangebiet "Wohrenberg kleine Erweiterung Ost" ist nun in den Gesamtplan "Wohrenberg II" integriert, um eine städtebauliche Einheit zu erhalten.

Das Bebauungsplangebiet "Wohrenberg II" berührt im Süden das Bebauungsplangebiet "Sportzentrum Kurallee". Durch die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird auch für dieses Teilgebiet "Sportzentrum Kurallee" erstmals eine ausgebaute öffentliche Erschließung hergestellt.

Die ausgewiesenen Nutzungsarten "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" entsprechen den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Plangebiet wurde durch den Bebauungsplan "kleine Erweiterung Ost" vom 05.02.1974 erweitert. Dieser Erweiterungsplan liegt nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohrenberg II", um eine städtebauliche Einheit zu erreichen. Das Baugebiet "Sportzentrum Kurallee" ist bis jetzt mit einer Tennisanlage bebaut. Das Parksanatorium Wiedemann hat in diesem Areal erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Das Baugebiet Ofenküche ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich in der Erweiterung "Ofenküche IV" sind derzeit noch vier Grundstücke unbebaut. Bei drei dieser Grundstücke ist jedoch ein Verkauf noch nicht absehbar.

Hinsichtlich der Sichtverbindung des Baugebietes "Wohrenberg II" zum Bodensee ist festzuhalten, daß große Teile der zukünftigen Bebauung durch die vorhandenen drei Häuser im Bebauungsplangebiet "kleine Erweiterung Ost", die zukünftigen Gebäude des Bebauungsplanes Wohrenberg der Stadt Meersburg und die vorhandenen Gebäude im Areal Parksanatorium Wiedemann abgedeckt sind. Angesichts der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Bebauung, die das Plangebiet als eine großflächige Baulücke erscheinen lassen und der beschränkten Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung im seeabgewandten Bereich hält es die Gemeinde für vertretbar, dieses seezugewandte Plangebiet zu bebauen.

Der Bebauungsplan betrifft Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Aus diesem Grunde wurde der Grünordnungsplan vom 02.11.1988 erarbeitet. Auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan wird Bezug genommen. Auf die im Erläuterungsbericht dargestellten Nutzungskonflikte wird hingewiesen. Zur Minderung bzw. zum Ausgleich dieser Nutzungskonflikte schlägt der Grünordnungsplan notwendige Maßnahmen vor. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden soweit als möglich in den Bebauungsplan übernommen, die Beeinträchtigung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird dadurch gemindert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen nimmt die Gemeinde hin. Sie räumt den Belangen an einer Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs insoweit ausdrücklich Vorrang ein. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die Landschaft in der Umgebung des Plangebietes nicht mehr unberührt ist. Vielmehr ist bereits Wohnbebauung vorhanden und sind weitere Bauflächen ausgewiesen. Angesichts der aufgezeigten Umstände hält die Gemeinde eine Bebauung in dem sensiblen Landschaftsbereich auch unter Berücksichtigung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes für vertretbar.

### 3.2 Gestaltung der Bebauung

(116)

Die Wohngebäude und die wenigen angegliederten Garagen sind so angeordnet, daß zum einen eine dörflich aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Freiraum zwischen den Gebäuden entsteht und zum anderen die Benutzer der Erschließungsstraßen durch die Gebäudestellung selbst und bewußt gestaltete Hofräume und Begrünung zum Langsamfahren animiert werden. Die Gebäudegestaltung ist entsprechend den Zielen des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen der Dorfsanierung ausgeformt. Bezüglich der Baukörper, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Farbgebung ist auf eine landschaftsbezogene, dörfliche Gestaltung geachtet, die sich auch an die umgebende Bebauung anpaßt. Dabei wurde berücksichtigt, daß im Bodenseeraum seit Jahrhunderten freistehende Gebäude mit ausreichender Fassadenhöhe und mittlerem bis steilem Dach gebaut werden. Bei der in offener Bauweise vorgesehenen Bebauung ist hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf eine bewußte Raumbildung geachtet, um die Entstehung von üblichen parallelen "Zuschauerterrassen" zu vermeiden und dem Gesamtgebiet sowie den Einzelgruppen ein eigenes Gepräge zu geben.

Es sind nur eingeschossige Gebäude vorgesehen, wobei das Dachgeschoß und teilweise bei stärker geneigten Grundstücken nur Teile des Untergeschosses zu Wohnzwecken genutzt werden können. Die Garagen sind bis auf wenige Ausnahmen im Hauptgebäude vorgesehen. Als Ausnahmen dürfen Garagen auch das Baufenster überschreiten, wenn dies im Hausvorbereich zwischen dem Hauptbaukörper und der Erschließungsstraße erfolgt. Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß der Freiraum zwischen den Gebäuden nicht durch zusätzliche Garagen eingeengt wird. Aus diesem Grund dürfen auch Stellplätze nur im Hausvorbereich zwischen der Erschließungsstraße und dem Baukörper eingerichtet werden.

Im Plangebiet sind überwiegend Einzelhäuser, bei verschiedenen Grundstücken auch Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Durch die Zulassung von Doppelhäusern soll es auch finanzschwächeren Bürgern ermöglicht werden, ein Eigenheim zu erstellen. Durch die Nutzungsbeschränkung "eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte" wird dabei aber verhindert, daß aus einem Gesamtbaukörper mit zwei Doppelhaushälften ein nichterwünschtes Mehrfamilienhaus mit seinen problematischen Auswirkungen (große Zahl von Stellplätzen usw.) entsteht.



### 3.3 Landschaftliche Einbindung

In der Planung sind die topographischen Gegebenheiten besonders berücksichtigt. Die geplante Bebauung einschließlich der Freiflächen und auch das Erschließungssystem respektieren den vorhandenen Geländeverlauf und passen sich den unterschiedlichen Höhen an. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein hochwachsender Laub- bzw. Obstbaum vorzusehen. Die unbebauten Grundstücksflächen am Ortsrand sind als Obstwiesen zu gestalten. Das Gelände darf durch die Bauvorhaben nicht wesentlich in seinem natürlichen Verlauf gestört werden. Geländeänderungen sind nur in weicher Modellierung zulässig. Abrupte Aufschüttungen von Terrassen oder Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig. Geländemodellierungen müssen in Abstimmung mit den Nachbargrundstücken so erfolgen, daß ein höhengleicher Geländeübergang erfolgt.

Durch die genannten Festsetzungen sowie die weiteren Maßnahmen des integrierten Grünordnungsplanes wird das Baugebiet "Wohrenberg II" landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die Grünordnungsplanung gibt vor, die Bebauung am Rande einzugrünen, den Höhenrücken mit Höhenweg als topographisch wertvolle Struktur aufzunehmen, zu betonen und vorhandene Grünstrukturen weiterzuentwickeln und in das Plangebiet miteinzubeziehen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Eichenpflanzung entlang der Böschung der süd-östlichen Begrenzungslinie des Gebietes
- Obstbaumpflanzung im östlichen Grenzbereich des Planungsgebietes, Aufnahme des Streuobstwiesencharakters
- Pflanzung von Buchen oder Eichen am Höhenweg (landschaftstypisch, landschaftsprägend)
- 2bis3-reihige freiwachsende Schutzpflanzung aus Sträuchern als Abgrenzung der Bebauung gegen die freie Landschaft (Pufferwirkung)

Auf den erhaltenswerten Obstbaumbestand wurde bei der Bebauungsplanung, insbesondere der Anordnung der Gebäude und der Erschließung bereits weitgehend Rücksicht auf die erhaltenswerten Obstbäume genommen. Desweiteren wird das großflächige Feldgehölz an der Steilböschung der Nord-Ostabgrenzung erhalten und zur Biotopvernetzung an den Böschungen in Ost-Westrichtung weitergeführt.

#### 4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Ordnung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen ist die Durchführung einer Umlegung erforderlich. Zur Durchführung dieser Umlegung soll der rechtskräftige Bebauungsplan "Wohrenberg II" dienen.

#### 5. ERSCHLIEßUNG

##### 5.1 Verkehrserschließung

Das Gesamtbaugebiet "Wohrenberg" der Stadt Meersburg wie auch der Teil "Wohrenberg II" der Gemeinde Daisendorf ist über die Haupteerschließungsstraße "Kurallee" an die K 7783 angeschlossen. Die interne Anbindung des Teilgebietes "Wohrenberg II" an das Straßennetz der Gemeinde Daisendorf erfolgt über die vorhandene Sanatoriumsstraße und den auszubauenden vorhandenen Höhenweg.

Das Erschließungssystem des Baugebietes Wohrenberg II ist zurückhaltend auf die Topographie abgestimmt und im verkehrsberuhigten Sinne als Mischfläche mit minimierten Fahrbahnbreiten vorgesehen. Dem ausgewiesenen Stichstraßensystem hat der Gemeinderat gegenüber einem Ringstraßensystem den Vorzug gegeben, da bei einem Ringstraßensystem zumindest in Teilerreichen Steigungen bis zu 15 % zu bewältigen wären, was zu erheblichen Mehrkosten und auch im Winter bei Eis und Schnee zu erheblichen Behinderungen führen würde. Desweiteren ist bei einem Ringstraßensystem die Verkehrsbelastung auf das Gesamtgebiet deutlich höher als bei einem verkehrsberuhigten Stichstraßensystem, in dem die Stichstraßen lediglich von den Anliegern benutzt werden. In den Endbereichen der Stichstraßen sind ausreichende Wendemöglichkeiten eingeplant. Die im Bebauungsplan angestrebten offenen Hofflächen sollen sich in den öffentlichen Verkehrsraum integrieren und zusammen mit der hochstämmigen Baumbepflanzung und den angeordneten Heckenbepflanzungen zur Geschwindigkeitsreduzierung des KfZ-Verkehres beitragen.

Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr sind Fußwegverbindungen eingeplant, die über teilweise zu erstellende Treppenanlagen auf dem kürzesten Weg die Höhenunterschiede überwinden.

Voraussichtliche Kosten für die Verkehrserschließung DM 425.000,00.

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt über Finanzmittel des Gemeindehaushaltes und über Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Es werden Vereinbarungen über die Ablösung der Erschließungsbeiträge angestrebt.

## 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu erstellenden Abwasserkanal in Nord-Südrichtung zum bestehenden Gemeindehauptsammler südlich der Tennisanlage im Bebauungsplangebiet "Sportzentrum Kurallee". Die Anschlußleitung ist in der Fläche des vorhandenen Feldweges Lgb.Nr. 243 östlich der Tennisanlage geplant.

Die Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach weist eine geordnete Abwasserbeseitigung nach. Diese Planung basiert auf den neuesten Richtlinien und Erfordernissen der Gesetzgebung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ravensburg.

Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigungsanlagen DM 300.000,00.

## 5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine neu zu erstellende Ringverbindung von den vorhandenen Anschlußleitungen der Gemeinde Daisendorf im Bereich der Sanatoriumsstraße und der Wasserleitung im Bereich "Wöhrenberg kleine Erweiterung Ost". Durch die Herstellung des Ringverbundes sind für die bestehenden Baugebiete "Ofenküche" und "Wöhrenberg" ausgeglichene Wasserdruckverhältnisse zu erwarten. Die Sicherstellung der Wasserversorgung weist die Planung des Ingenieurbüros Langenbach nach.

Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgungsanlagen DM 150.000,00.

#### 5.4 Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerk AG. Die notwendigen Fernsprechanchlüsse stellt die Deutsche Bundespost über das Fernmeldeamt Konstanz zur Verfügung. Die Gasversorgung wird von den Technischen Werken Friedrichshafen geplant und ausgeführt.

#### 5.5 Breitbandverkabelung

Der Anschluß des Baugebietes an das Breitbandverkabelungsnetz der Deutschen Bundespost wird angestrebt. Der konkrete Durchführungszeitpunkt ist derzeit noch nicht absehbar.

#### 5.6 Kinderspielplatz

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

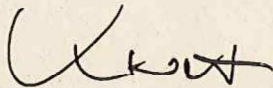
#### 5.7 Lärmschutz

Da das Baugebiet "Wohrenberg II" direkt an das Baugebiet "Sportzentrum Kurallee" angrenzt, hat Herr Prof. Bargmann im Auftrag der Gemeinde Daisendorf ein Lärmschutzgutachten erstellt. In diesem Gutachten wird unter anderem als Ergebnis festgehalten, daß im Grenzbereich zur Tennisanlage keine besonderen Abschirmmaßnahmen erforderlich sind, wenn die direkt angrenzende Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der im Gutachten nachgewiesene Beschallungsmittelwert liegt 1,7 dB(AI) unter dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete. In der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Empfehlung von Herrn Prof. Bargmann berücksichtigt.

Daten zum Bebauungsplan

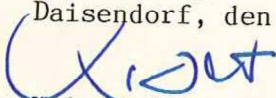
Bebauungsplanfläche	ca. 26.690 qm
durch Wohngebäude überbaubare Fläche	ca. 20.565 qm
öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen	ca. 6.125 qm
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 46 WE
Wohndichte	ca. 48 Einw./ha

Gemeinde Daisendorf, den 16. Juni 1988  
geändert 09. Nov. 1988  
geändert 13. März 1989



Helmut Keser  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Daisendorf, den 21.05.1990



Helmut Keser  
Bürgermeister

