

GEMEINDE DAISENDORF

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "O F E N K Ü C H E IV"

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ofenküche IV" beschlossen, um Bürgern von Daisendorf die Möglichkeit zu geben, preisgünstig ein Baugrundstück zu erwerben bzw. das eigene Grundstück selbst zu bebauen. Das öffentliche Interesse an dieser Bebauungsplanung ist insgesamt durch die Notwendigkeit der kommunalen Eigenentwicklung begründet. Die Baugrundstücke sind für den Eigenbedarf aus der Gemeinde Daisendorf, insbesondere junge Familien vorgesehen. Der Bedarf an derartigen Baugrundstücken wird durch eine Vielzahl von Erwerbsanfragen bestätigt. Der Gemeinderat hat jedoch die Verwaltung angewiesen, bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes "Ofenküche IV" keine Bewerbungen anzunehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ofenküche IV" ist bisher auch weder eine Bauanfrage noch ein Bauantrag gestellt.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAISENDORF

Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene bebaubare Fläche wird durch den Bebauungsplan "Ofenküche IV" nur teilweise in Anspruch genommen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde auch den Anforderungen des "Bodenseerlasses" rechnungsgemäß nachgekommen.

Im Grenzbereich zum östlichangrenzenden Wald wird der Waldabstand entsprechend der Forderung des Staatlichen Forstamtes eingehalten.

Das Bebauungsplangebiet "Ofenküche IV" grenzt an das Plangebiet des Bebauungsplanes "Ofenküche" aus dem Jahre 1961 an. Im Erläuterungsbericht dieses Bebauungsplanes aus dem Jahre 1961 ist ausgeführt, daß die Stellung der Häuser bestimmt ist durch die Aussicht auf den Bodensee und das Hochgebirge. Diese Zielstellung

wird auch in den Bebauungsplan "Ofenküche IV" übernommen. Dabei ist aber zu beachten, daß die vorhandene Bebauung im Plangebiet "Ofenküche" sich seit 1961 in erheblichem Umfang verändert hat. So ist festzustellen, daß von verschiedenen bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1961 überhaupt keine Sicht auf See und Alpen und bei verschiedenen Baugrundstücken nur eine teilweise Sicht auf See und Alpen vorhanden sind. Auch die Nutzung der Baugrundstücke hat sich im Laufe der Jahre erheblich verdichtet. So sind z. B. im Teilgebiet "Ofenküche III" bereits Nutzungen erreicht, die im Maximalbereich der Baunutzungsverordnung liegen. Auch die Firsthöhen der bestehenden Gebäude haben sich von unter 6,00 m bis knapp unter 10 m entwickelt. Durch die verstärkte Nutzung und hohe Gebäudegestaltung sind teilweise Gebäude mit zwei Vollgeschossen entstanden, obwohl dies im Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen ist.

Durch die geplante Bebauung im Teilgebiet "Ofenküche IV" wird nun lediglich bei wenigen vorhandenen Baugrundstücken teilweise die vorhandene See- und Alpensicht im zumutbaren Maß eingeschränkt. Dies ist dadurch begründet, daß sich die gesetzgeberischen und auch die landesplanerischen Zielsetzungen weiterentwickelt haben, indem sie nun verstärkt den schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern. Damit sind zwangsläufig zumutbare Beeinträchtigungen, wie z. B. eine Einschränkung der bisherigen See- und Alpensicht verbunden, da kleinere Baugrundstücke mit bis unter das Dach genutzten Gebäuden sinnvoll und opportun sind.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

3.1 Nutzung

Die vorgesehene Nutzung als reines Wohngebiet (WR) entspricht der Festsetzung des Flächennutzungsplanes. Es wird eine Nutzungsbeschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen, da auf den relativ kleinen Baugrundstücken keine Mehrfamilienhäuser geplant sind sondern geplant ist, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in die umgebende Bebauung zu integrieren. Dabei wird besonders auf den Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden Rücksicht genommen. Im Gegensatz zu wesentlich dichteren vorhandenen Bauungen im Bebauungsplangebiet "Ofenküche" ist vorgesehen, im Plangebiet "Ofenküche IV" eine

aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit enggefaßten Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen zuzulassen. Eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Hausgruppen ist nicht vorgesehen. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (Hauptwohnung plus Einliegerwohnung) zulässig. Im Plangebiet "Ofenküche IV" wird erstmals festgesetzt, daß zwischen den Gebäuden weder bauliche Anlagen zulässig sind noch durch Bepflanzung die Sicht beeinträchtigt werden darf. Auch die Hofflächen sind zum Straßenraum freizuhalten. Die Firsthöhen sind mit 6,50 m so festgesetzt, daß bei Dachneigungen von 27 bis 33 Grad entsprechend § 1 BBauG die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen erfüllt werden. Erstmals ist im Bebauungsplan "Ofenküche IV" auch festgesetzt, daß an den Giebelseiten die Dachvorsprünge die Baugrenze des Baufensters nicht überschreiten dürfen. Die Nutzungsfläche des Baufensters liegt wesentlich unter dem zulässigen Nutzungsmaß der Baunutzungsverordnung.

Insgesamt liegt die im Bebauungsplangebiet "Ofenküche IV" zugelassene Nutzung im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes "Ofenküche" aus dem Jahre 1961.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Die Wohngebäude und die angegliederten Garagen sind so angeordnet, daß zum einen eine dörflich aufgelockerte Bebauung mit viel Freiraum zwischen den Gebäuden entsteht und zum anderen der Benutzer der Straßen "Säntisblick" und "Am Wattenberg" durch die Gebäudestellung selbst und bewußt gestalteten Hofräume zum Langsamfahren animiert wird. Um mit der vorhandenen Bebauung einen gemeinsamen Wohngebietscharakter entstehen zu lassen, ist bezüglich der Baukörper, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Farbgebung auf eine landschaftbezogene, dörfliche Ausformung geachtet, die sich an den Bestand anpaßt. Die Gebäudegestaltung ist entsprechend den Zielen des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen der Dorfsanierung ausgeformt. Dabei wurde berücksichtigt, daß im Bodenseeraum seit Jahrhunderten freistehende Gebäude mit ausreichender Fassadenhöhe und mittlerem bis steilem Dach gebaut werden. Die maximale Firsthöhe von 6,50 m läßt gerade noch eine Bauform zu, die diesen Zielset-

zungen entspricht. Ein steileres Dach mit größerer Firsthöhe würde diese Zielsetzungen noch besser erfüllen, aber zur direktangrenzenden bestehenden Bebauung zu stark divergieren.

3.3 Landschaftliche Einbindung

In der Planung sind topographische Gegebenheiten besonders berücksichtigt. Die um die Wohngebäude zu modellierenden Geländeflächen müssen ohne Stützmaßnahmen in die angrenzende Wiesenlandschaft übergehen. Zur natürlichen Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft hat die Bepflanzung durch freiwachsende Sträucher sowie durch Halbhohe- und Hochstämmige Bäume zu erfolgen. Die Bäume sind dabei so anzuordnen, daß keine Sichtbehinderung von den zurückliegenden Grundstücken eintritt. Bei der Höhengestaltung der Gebäude ist durch exakte Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhen und der maximalen Firsthöhen gewährleistet, daß sich die Gebäude harmonisch in das Gelände und an die vorhandenen Erschließungsstraßen einpassen. Im Bereich der Geländemulde auf dem Grundstück Lgb. Nr. 245 (gegenüber Lgb. Nr. 240) wird durch das Aufschüttungsgebot als regulierender Ausgleich zwischen dem bereits nördlich angrenzenden aufgeschütteten Gelände, der angrenzenden Straße "Säntisblick" und dem südlich vorhandenen Wiesen- bzw. Baumgrundstück erreicht. In den beigefügten Geländeschnitten ist zu erkennen, daß die geplante Geländehöhe zwischen dem vorhandenen Gelände und der vorhandenen Straße vermittelt. Wichtig ist dabei auch, daß von diesen Grundstücken Nr. 1, 2 und 3 von der angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. Sockelhöhe ein neuzuschaffender Geländeübergang in weicher Modellierung zum angrenzenden Wiesengelände nach wie vor ohne jegliche Stützmaßnahmen möglich ist.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Säntisblick, Am Wattenberg und die Gemeindeverbindungsstraße nach Meersburg. Die Einmündung Säntisblick/Am Wattenberg soll entsprechend der vorliegenden Planung übersichtlicher und damit verkehrssicherer ausgebaut werden. Die im Bebauungsplan angestrebten offenen Hofflächen sollen sich in den öffentlichen

Verkehrsraum integrieren und zusammen mit der hochstämmigen Baumbepflanzung zur Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz-Verkehres beitragen.

Voraussichtliche Änderungskosten DM 35.000.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt teils über den vorhandenen Abwasserkanal in der Straße Säntisblick, teils durch direkten Neuanschluß am in unmittelbarer Nähe liegenden Hauptsammler. Die vorliegende Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach weist eine geordnete Abwasserbeseitigung nach. Die bestehenden Abwasseranlagen sind in der Lage, das zusätzliche Abwasser aus dem Bebauungsplangebiet "Ofenküche IV" zu übernehmen. Die ergänzende neuzubauende Abwasseranlage ist auf der Grundlage der neuesten Richtlinien und Erfordernisse geplant.

Voraussichtliche Kosten für die ergänzende Neuanlage DM 90.000.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch direkten Anschluß an der vorhandenen Leitung in der Straße Säntisblick sowie ergänzenden Neubau in Form einer Ringleitung zum Anschluß auf dem Grundstück Lgb. Nr. 313. Die Sicherstellung der Wasserversorgung ist durch die Planung des Ingenieurbüros Langenbach nachgewiesen.

Voraussichtliche Kosten DM 60.000.

4.4 Strom- und Telefonversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerk AG. Die notwendigen Fernsprechanchlüsse stellt das Fernmeldeamt Konstanz zur Verfügung. Sowohl die Badenwerk AG als auch das Fernmeldeamt Konstanz haben die Bereitstellung zugesichert.

4.5 Kinderspielplatz

Für das Gesamtgebiet "Ofenküche" steht ein öffentlicher Kinderspielplatz in zumutbarer Entfernung (ca. 350 m am Verbindungs-

weg Alpenblick/Baitenhauser Str. zur Verfügung.

Daten zum Bebauungsplan:

Bebauungsplanfläche	ca. 7.400 qm
Durch Wohngebäude überbaubare Fläche	ca. 1.540 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca 1.175 qm
Verkehrsgrün	ca 55 qm
Anzahl der Wohneinheiten	max. 22 WE

Gemeinde Daisendorf, den 7. April 1987