

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN „SILBERBERG I, 2. ÄNDERUNG“

1. ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes „Silberberg I, 1. Änderung“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Daisendorf erforderlich.

Der mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 1. Dezember 1988 in Kraft getretene Bebauungsplan „Silberberg I, 1. Änderung“ war auf die damals noch rechtswirksamen Wasserschutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Fehrenberg“ abgestimmt. Durch Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.1997 wurde am 01.12.1997 die öffentliche Wasserversorgung aus den Brunnen „Unterösch“ und „Fehrenberg“ stillgelegt und die Gemeindegewässerversorgung auf Bodenseewasser der Stadt Meersburg umgestellt. Danach hat das Landratsamt Bodenseekreis durch öffentliche Bekanntmachung vom 23. April 1998 gegen den Willen des Gemeinderates der Gemeinde Daisendorf die Rechtsverordnungen des Landratsamtes Bodenseekreis vom 27. August 1991 und des Landratsamtes Überlingen vom 28. April 1966 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Grundwasserbrunnen „Unterösch“ und „Fehrenberg“ der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Daisendorf mit Wirkung zum 1. Mai 1998 aufgehoben.

Aufgrund der genannten Sachlage ist die Grundlage der durch die Festsetzungen der Wasserschutzzonen II und III eingeschränkten Nutzung des Grundstückes Flst. Nr. 121 innerhalb des Bebauungsplangebietes „Silberberg I, 1. Änderung“ entfallen.

Der Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 121 stellt nun den Antrag, die Bebauungsplanung den geänderten Grundlagen anzupassen und eine Nutzungsmöglichkeit einzuplanen, die entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden des Grundstückes Flst. Nr. 121 gewährleistet.

Auf der Basis dieser veränderten Gegebenheiten hat die Gemeinde Daisendorf einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes „Silberberg I“ grundsätzlich zugestimmt.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Das ausgewiesene Plangebiet entspricht den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg sowie dem ursprünglichen Bebauungsplan „Silberberg I“ vom 5. Juli 1972 und der 1. Bebauungsplanänderung vom 1. Dezember 1988.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

3.1 BAULICHE NUTZUNG

Die bisherige Nutzungsart als reines Wohngebiet bleibt auch mit der 2. Bebauungsplanänderung erhalten. Auch die bisherige Nutzungsbeschränkung auf max. zwei Wohneinheiten soll weiter bestehen, da in den vorhandenen und den geplanten Gebäuden keine Nutzung als Mehrfamilienhaus angestrebt wird. Die in der Änderungsplanung vorgesehenen zwei Einzelhäuser (gegenüber bisher einem Einzelhaus) können auf abzuteilenden Baugrundstücksflächen mit ca. jeweils 570 qm in einer dörflich angepassten Gestaltung realisiert werden.

3.2 GESTALTUNG DER BEBAUUNG

Die geplanten Wohngebäude sind mit ausreichenden Freiräumen geplant, so dass eine dörfliche, aufgelockerte Bebauung entstehen kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten ein Einfügen in die bereits vorhandene umgebende Bebauung. Ausreichend große Baufenster mit 10 x 14 m bieten den erforderlichen Gestaltungsspielraum. Die vorgegebenen Erdgeschossfußbodenhöhen und die max. Gebäudehöhe mit 6,50 m über EFH gewährleisten auch die Einbindung der Dachhöhen in den Rahmen der umgebenden Bebauung.

3.3 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Um die Gebäude in die vorhandene Waldrandlandschaft einzubinden, müssen die Pflanzgebote bei einer baulichen Nutzung der Grundstücke bis zur Fertigstellung der Gebäude erfüllt werden. Die Höhenpositionierung der Erdgeschossebenen der Gebäude ist an das vorhandene Gelände angepasst.

4. ERSCHLIEßUNG

4.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung im öffentlichen Bereich wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die Sichtsituation wird jedoch im Einmündungsbereich der Schützenstraße in die Straße „Am Fehrenberg“ durch die Vorgabe der offenen Hofflächen ohne Einfriedungen deutlich verbessert. Die private Verkehrserschließung durch offene Hofflächen der neuen Baugrundstücke gewährleistet die problemlose Bereitstellung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Daisendorf.

4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Zu einer evtl. notwendigen Erneuerung des Abwasserkanales vom Waldweg in den Anschlusskanal in der Straße „Am Fehrenberg“ ist wie im Änderungsplan von 1988 ein entsprechendes Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 121 eingetragen.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend der neuen Bestimmungen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken zu entsorgen und darf nicht mehr dem Abwasser-Mischkanal zugeführt werden.

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Silberberg I, 1. Änderung“ vom 01.12.1988 gelten in vollem Umfang auch für diese Bebauungsplanänderung.

Daisendorf, den 27. Juni 2002

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Keser', written in a cursive style.

Helmut Keser
Bürgermeister