

Begründung zum Bebauungsplan „Silberberg III, 4. Änderung“

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Das gesamte Plangebiet ist seit 03. Juni 1985 rechtskräftig als WR-Reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Silberberg III“ wurde damals der Wunsch der Grundstückseigentümer berücksichtigt, insbesondere auf den Grundstücken Nrn. 1, 2, 4, 5 und 6 eine wenig verdichtete, sehr stark aufgelockerte Bebauung zuzulassen. Dementsprechend wurden auf diesen Grundstücken mit großem Grundstücksflächenanteil lediglich Baufenster für Einzelhäuser mit den Abmessungen von 15 x 10 m zuzüglich Garagen aufgenommen, obwohl z. B. für die Grundstücke Nrn. 4, 5 und 6 eine Gesamtgrundstücksfläche von 3.347 m² zur Verfügung stand. Seit dieser Planungsphase von 1983/84 haben sich die städtebaulichen Voraussetzungen wesentlich verändert. Der Grundstücksverkehrswert hat sich mehr als verdoppelt. Im Bereich der Gemarkung Daisendorf stehen nur noch einzelne Baugrundstücke zur Neubebauung zur Verfügung, wobei diese alle in wesentlich schlechterer Lage gegenüber dem Plangebiet „Silberberg III“ liegen. Insgesamt ist zu beachten, daß der Gemeinderat im Gegensatz zum Zeitraum vor 1988 nun bereits seit 1990 mit der Beratung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsziel festlegt hat, die bauliche Entwicklung nicht auf weitere Außenbereichsflächen auszudehnen, sondern innerhalb der vorhandenen nutzbaren Bauflächen eine zumutbare Verdichtung vorzunehmen. Dementsprechend ist aus den genannten Gründen auch im Plangebiet „Silberberg III“ eine intensivere Nutzung städtebaulich geboten, die dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1 BauGB nachkommt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Silberberg III, 4. Änderung“ umfaßt einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Silberberg III“ aus dem Jahre 1985. Der Bebauungsplan „Silberberg III“ ist insgesamt auch im wirksamen Flächennutzungs-

plan des Verwaltungsverbandes Meersburg als Wohnbaufläche enthalten.

3. Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Nutzung

Die Nutzung „Reines Wohngebiet“ entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes von 1985. Auf den Baugrundstücken Nrn. 4, 5 und 6 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 3.347 m² soll neben den bereits vorhandenen drei Einfamilienhäusern nun eine zusätzliche Nutzung durch zwei Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden. Dadurch ist eine Neuaufteilung dieser Grundstücke und eine Abtrennung von ca. 1.300 m² zur Überplanung für die zusätzlichen Einzel- oder Doppelhäuser erforderlich. Es verbleiben für die drei bestehenden bebauten Grundstücke immer noch über 2.000 m² zur weiteren Nutzung zur Verfügung. Laut Bebauungsplan liegen die zulässigen Grundflächenzahlen bei 0,3, bezogen auf die Baugrundstücke Nrn. 4, 5 und 6 mit 1.004 m² und die Geschößflächenzahl bei 0,5, bezogen auf die genannten Baugrundstücke bei 1.674 m². Vorhanden sind im Bestand 308 m² durch Wohngebäude überbaute Grundstücksfläche und 478 m² genutzte Geschößfläche. Durch die zusätzlich beantragte Nutzung erhöht sich die überbaute Grundstücksfläche auf 578 m² und die nutzbare Geschößfläche auf 908 m².

Auch durch die Änderungsplanung verbleibt es beim Teilbaugebiet bei einer aufgelockerten, dorfgerechten Bebauung.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Für die beantragte Neunutzung mit zwei Doppel- oder Einzelhäusern sind Gebäude mit einem Vollgeschoß (maximale Wandhöhe 3,50 m) mit Satteldach (Dachneigung 32 bis 36 Grad) geplant. Die zusätzlich geplanten Garagen sollen ebenfalls ein Satteldach erhalten. Die neuen Gebäude werden entsprechend dem Geländeverlauf und den Erdgeschoßfußbodenhöhen der vorhandenen Gebäude mit einer EFH von 524,50 bzw. 525,00 üNN festgelegt. Dadurch wird eine optimale Anpassung der geplanten Gebäude an das Gelände und die vorhandenen Gebäude erreicht.

3.3 Landschaftliche Einbindung

Die geplante landschaftliche Einbindung der Grundstücke wird gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht verändert. Die Baugrundstücke sind schon bisher sehr stark mit landwirtschaftstypischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt und durch dörflich angelegte Gärten vorbildlich gestaltet.

Durch die Einfügung der zusätzlichen Gebäude wird die vorhandene Gelände- bzw. Waldsilhouette nicht beeinträchtigt, da die Dachfirste der zusätzlich möglichen Gebäude unter den Dachfirsten der vorhandenen Gebäude liegen werden.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der zusätzlichen Gebäude erfolgt über die bestehenden Baugrundstücke mit direktem Anschluß an der öffentlichen Straße „Waldweg“.

5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Hauptsammler der Gemeinde Daisendorf im „Waldweg“. Die Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach weist eine geordnete Wasserbeseitigung nach. Diese Planung basiert auf den Richtlinien und Erfordernissen der Gesetzgebung in Abstimmung mit den Fachbehörden. Für das Kanaltstück im Bereich des alten Waldweges (1. Stichstraße nach der Schützenstraße) bis zur Anbindung an den Hauptsammler in der Straße „Am Fehrenberg“ wird 1999 im Rahmen der Eigenkontrollverordnung innerhalb der Untersuchung des Gesamtgebietes „Silberberg“ eine detaillierte Schadensfeststellung aufgenommen und ein Sanierungskonzept vorgelegt. Konkrete Problemfälle wurden in den zurückliegenden Jahren aus diesem Teilstück nicht bekannt. Die Gemeinde ist sich aber bewußt, daß dieser ursprüngliche erste Abwasserkanal nicht mehr dem heutigen Baustandard entspricht und dementsprechend eine Sanierung oder Erneuerung erforderlich ist.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die bereits erstellte Hauptwasserzuleitung im Bereich

„Waldweg“. 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 Telekom über das vorhandene im Waldweg liegende Kabel zur Verfügung. Eine Erdgasversorgung ist im nordwestlichen Teilbaugebiet vorhanden und wird erforderlichenfalls von den Technischen Werken Friedrichshafen bis zu den neu geplanten zusätzlichen Baugrundstücken weitergeführt.

Daisendorf, den 15. September 1998



Helmut Keser
Daisendorf