

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Meersburg, Bodenseekreis, für das Gewann "Breite".

1. ALLGEMEINES

1.0 Der Bebauungsplan "Breite" wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Meersburg entwickelt. Berücksichtigt sind die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Behördenbesprechung vom 5. März 1975 im Rathaussaal Meersburg und die Bedenken und Anregungen nach der Offenlegung des Bebauungsplanes gem. Gemeinderatsbeschluss vom 9.12.1975, sowie die Bedenken und Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 29.6.1977.

1.1 Verhältnisse der Gemeinde:

Die Stadt Meersburg zählt heute ca. 5 000 ständige Einwohner. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Meersburg gibt über die soziologischen Fragen und die Entwicklungsziele umfassend Auskunft.

1.2 Planungsgebiet:

Der Bebauungsplan "Breite" wird umgrenzt:
im Südwesten durch die Kronenstraße,
im Südosten durch die Straße am Weiher,
im Nordosten durch den Siechenweiher und
im Nordwesten durch das Gewann "Im Gut".

1.3 Notwendigkeit der Baulanderschließung und Begründung für die Auswahl des Planungsgebietes:

Der Bevölkerung der Stadt Meersburg und ihrer Entwicklung stehen nur noch sehr wenige Bauplätze in den Baugebieten "Stadtallmend" und "Hirtle" zur Verfügung. Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzung dafür, daß auch in Zukunft die Nachfrage nach Bauland und Wohnungen aus der heimischen Bevölkerung, wie auch im Interesse der Entwicklung der Stadt, befriedigt werden kann. Dies gilt insbesondere auch für die geordnete städtebauliche Entwicklung, da das Baugebiet eine Baulücke darstellt und die Grundstückseigentümer seit Jahren beantragen, ihre Grundstücke zu bebauen. Das Baugebiet "Breite" liegt fußgänger- nah zur Innenstadt. Damit ergibt sich weniger individuelle Verkehrsbelastung als bei entfernten Baugebieten. Der Landesentwicklungsplan, der "Bodensee-Erlaß" des Innenministeriums, das Gesamtkonzept der Landesregierung für den Bodenseeraum und der Flächennutzungsplan der Stadt Meersburg stimmen mit dieser Begründung überein. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch Baumöglichkeiten für preisgünstige Reihenhäuser, für die eine Nachfrage besteht und für die keine anderen Flächen in Meersburg ausgewiesen sind.

2. ART DES BAUGEBIETS

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2.2 Straßenführung:

Folgende Erschließungsstraßen sind neu anzulegen:

- 2.21 Erschließungsstraße Lgb.-Nr. 597/5 zur Erschließung des Baubereichs "Kronengarten" mit 5,50 m Straßenbreite zuzüglich 0,50 m Schutzstreifen und Wendepfanne mit Anschluß an die ausgebaute Kronenstraße.
- 2.22 Erschließungsstraße Lgb.-Nr. 592/4 nördlich von Hügelhaus A und Hügelhaus B 5,75 m breit zuzüglich 2 x 0,25 m Schutzstreifen, mit Wendepfanne und Anschluß an die Gemeindestraße "Am Weiher".
- 2.23 Fußweg entlang des Siechenweihers; Ausbau als Wandpfad^{er}.
- 2.24 Die Wohnwege gehören zu den privaten Erschließungsmaßnahmen.

Die geplanten Stichstraßen verhindern im Interesse einer ruhigen Wohnlage unerwünschten Durchgangsverkehr. Der Ausbau erfolgt unter Zugrundelegung der "Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen", sowie des Erlasses VZ 120/154 des Innenministeriums vom 15.9.1971 (Festsetzung von Fahrbahnbreiten bei Wohnstraßen im Bebauungsplan).

2.3 Ruhender Verkehr:

Reihengaragen neben Erschließungsstraße Lgb.-Nr. 597/5.
Garagen innerhalb der angegebenen Baugrenzen in der Hausreihe nordöstlich der Erschließungsstraßen.
Zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken.

2.4 Kanalisation:

In die neu geplanten Erschließungsstraßen werden Kanalleitungen mit ϕ 30 cm verlegt. Diese neuen Kanalleitungen werden mit dem in der Kronenstraße liegenden städt. Kanalnetz verbunden, das die Abwässer dem Verbandssammler und der Gemeinschaftskläranlage in Uhdingen-Mühlhofen zuführen wird.

2.5 Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet wird an das vorhandene, ausreichend bemessene Ortsnetz angeschlossen. In den Erschließungsstraßen werden Gußrohre ϕ 100 mm für die Wasserversorgung verlegt. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Meersburg ist für 10 000 Einwohner sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert.

2.6 Elektrische Energieversorgung:

Das Baugebiet wird an das Leitungsnetz der Badenwerk AG angeschlossen. Die Stromzuführungen zu den Bauten werden verkabelt.

2.7 Öffentliche Flächen:

Der Fußweg (Wanderweg) am Südufer des Siechenweihers zählt neben den Erschließungsstraßen zu den öffentlichen Flächen des Baugebiets.

2.8 Kinderspielfläche:

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Kinderspielfläche ausgewiesen.

2.9 Vorhandener Baubestand:

Im Baugebiet "Breite" befinden sich an der Gemeindestraße "Am Weiher" ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäude, an der Kronenstraße der ehemalige Gasthof Krone, heute als Wohngebäude genutzt, sowie der Kronengartenturm, ein renovierter Barockturm, der unter Denkmalschutz steht. Für diese Gebäude wird "Bestandsschutz" festgelegt. Auf Lgb.-Nr. 597/2 befindet sich ein Neubau, genehmigt nach § 34 BBauG.

2.10 Versorgung täglicher Bedarf:

Das Planungsgebiet ist fußgängernah zur Innenstadt, so daß sich Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf erübrigen.

2.11 Zur Bodenordnung:

Die zu bebauenden Flächen befinden sich im Besitz von privaten Grundstückseigentümern. Die vorhandene Grundstücksaufteilung stimmt mit der projektierten Bebauung überein, so daß sich eine Bodenneuordnung erübrigt. Die weitere Parzellierung ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

3.1 Maß der baulichen Nutzung:

Höchstens 40 % der Grundflächen der einzelnen Bauparzellen dürfen überbaut werden. Die Geschosflächenzahl beträgt bei den eingeschossigen Gebäuden mit einem Untergeschoß höchstens 0,7. Die Geschosflächenzahl beträgt bei den zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,7. Die Geschosflächenzahl beträgt bei den zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,8.

3.2 Bauweise:

Angrenzend an den Siechenweiher sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser geplant, jeweils eingeschossig, zusätzlich ein Untergeschoß. Die übrige Bebauung ist zweigeschossig, bestehend aus freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern, einem Dreifamilienhaus und einer Reihenhausgruppe.

3.3 Schallschutzmaßnahmen entlang der Nordseite der Bebauung:

Falls die projektierte Umgehungsstraße der Stadt Meersburg ausgeführt wird, sind entlang der Nordseite der Bebauung Schallschutzmaßnahmen, z. B. Isolierglasfenster, vorzusehen.

4. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

4.1 Umfang der Erschließungskosten:

Die Erschließungskosten umfassen die Kosten der Versorgung und Entsorgung für Wasser und Abwasser; die Kosten der Anlage der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich des Grunderwerbs. Zu den Kosten der Erschließung zählt auch die Anlage der Straßen- und Gehwegbeleuchtung.

4.2 Kostenaufwand der öffentlichen Erschließung:

Die Kosten für die Erschließung berechnen sich wie folgt:

4.21 Straßenbau 1.020 qm		
Geländeerwerb	72.000,-- DM	
Baukosten	<u>80.000,-- DM</u>	152.000,-- DM
Wanderweg		5.000,-- DM
4.22 Kanalbau Ø 30 cm, 220 lfm		25.000,-- DM
4.23 Wasserleitung Ø 100 mm, 220 lfm		15.000,-- DM
4.24 Straßenbeleuchtung		7.000,-- DM
4.25 Nebenkosten		<u>16.000,-- DM</u>
Gesamtbetrag		220.000,-- DM

Mit Ausnahme des Pflichtanteils erfolgt die Finanzierung der Erschließung durch Umlegung der Kosten auf die Bauinteressenten und Grundstückseigentümer des Baugebiets.

5. PLANUNGSSTATISTIK

5.1	<u>Größe des Baugebiets:</u>	1,47 ha
5.2	<u>Nettobaugelände:</u>	1,25 ha
5.3	<u>Verkehrsflächen:</u>	0,19 ha
5.4	<u>Zahl der Wohnungen:</u>	23 WE
5.5	<u>Zahl der Garagen und Stellplätze: (Min.)</u>	23 GA 23 ST
5.6	<u>Nettowohnungsdichte:</u> Wohnungen pro Hektar bezogen auf das Nettobaugelände	81 EW bzw. 19 WE
5.7	<u>Bruttowohnungsdichte:</u> Wohnungen pro Hektar bezogen auf das Gesamtbauggebiet	16 WE
5.8	<u>Einwohnerzahl:</u> 23 WE x 2,8 =	65 EW

22. Nov. 1977

Meersburg, den ~~15. Juli 1975~~/~~24. August 1977~~


(Page)
Stadtbaumeister


(Dr. Eickmeyer)
Bürgermeister