

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN "DORNER" / STADT MEERSBURG

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet beinhaltet die folgenden Grundstücke:

Flst.Nr. 653, 654, 655,655/4, 656, Teilflst. Nr. 657, Flst. Nr. 659, Teilflst. Nr. 419/6, Teil Flst. Nr. 660, 660/1 und 661 sowie 654/3 und 654.9

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet stellt eine bislang unerschlossene Freifläche in ortskernnaher Lage dar. Aufgrund der starken und dringenden Wohnungsnachfrage sowie der geringfügigen zur Verfügung stehenden Flächen beabsichtigt die Stadt Meersburg, das Plangebiet einer Bebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine gesicherte Erschließung und Gestaltung bilden.

3. EINFÜGUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

4.1 NUTZUNG

Das Plangebiet ist gemäß der angestrebten Nutzung als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Im Bereich der Dalsendorfer auf Flst. Nr. 659 ist ein "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die ausgewiesene Bebauung soll ein breites Wohnungsangebot bis hin zur Mietwohnung ermöglichen.

Auf die Einbeziehung des südlich gelegenen Kirchengrundstückes wurde in der überarbeiteten Fassung verzichtet unter der Berücksichtigung der Interessen der evangelischen Kirchengemeinde. Der Spielplatz wurde zur Gänze in dem südlich der Planstraße gelegenen Bereich ausgewiesen.

Im Bereich des kircheneigenen Grundstückes ist bislang ein Kinderspielplatz vorhanden. Nachdem dieser jedoch bei einer mittelfristig vorgesehenen Erweiterung des Kirchengemeindezentrums entfallen müßte, wurde der Spielplatz in den Bereich südlich der Planstraße verlegt. Der Spielplatz steht auch dem größeren nachbarlichen Bedarf zur Verfügung und weist in der Nähe zum Kirchengemeindezentrum sowie integriert im Fußwegenetz eine günstige Lage auf.

4.2 ERSCHLIESSUNG

4.2.1 FAHRERSCHLIESSUNG

Die Fahrerschließung des Baugebietes erfolgt von der Daisendorfer Straße her im Südteil des Grundstückes Flst. Nr. 659. Hierzu bedarf es des Teilabrisses eines Nebengebäudes. An der vorgesehenen Einmündung ist die Sicherung eines entsprechenden Sichtschutzbereiches notwendig. Die Erschließungsstraße selbst soll verkehrsberuhigt mit einer entsprechenden Gestaltung ausgebaut werden. Die Ausbildung erfolgt als Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit. Die Anbindung an die Daisendorfer Straße soll waagrecht oder nur mit geringem Längsgefälle ausgebildet werden.

4.2.2 FUSSGÄNGERVERKEHR

Die Fußwegerschließung soll vom Süden her erhalten bleiben und durch geeignete Führung mit dem Dornerweg verbunden werden.

4.2.3 PARKIERUNG

Für den östlichen Bereich der Gebäude 2 - 5 ist die Ausbildung einer Tiefgarage vorgeschrieben, um in Anbetracht einer verdichteten Bauweise die entsprechenden Freiflächen zu sichern und damit auch die entsprechenden Immissionsprobleme für die Anlieger zu reduzieren.

4.3 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine relativ geringe Hangneigung in Nordsüd Richtung (ca. 1m). Der vorhandene Baumbewuchs ist nur in geringem Maß ortsbildprägend und erhaltenswert. Durch entsprechende Pflanzgebote soll für das zukünftige Wohngebiet eine entsprechende Durchgrünung gesichert werden. Zur Sicherung entsprechender Freiflächen ist im Bereich der verdichteten Gebäude 2 - 5 die Ausbildung einer Tiefgarage erforderlich.

4.4 BEBAUUNG

Die Bebauung nimmt Bezug auf die Situation des Plangebietes und die Nachbarbebauung. Sie ist mit ausbaubaren Dachgeschossen vorgesehen, im nördlichen Bereich zweigeschossig, im südlichen Bereich eingeschossig. Durch entsprechende detaillierte Gestaltungsfestsetzungen soll erreicht werden, daß sich die Bebauung in die vorhandene Struktur einfügt, sowohl hinsichtlich der Gebäude als auch der Freifläche.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Bauflächen befinden sich in privater Hand. Um eine geordnete Entwicklung zu sichern, ist daher eine Umlegung erforderlich. Der Bebauungsplan soll hierfür die Grundlage bilden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerke AG. Die Entsorgung der Abwässer kann über den Anschluß an die Sammelkläranlage erfolgen.

7. KOSTEN / FINANZIERUNG

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt durch die Erschließungsmaßnahme entstehen, betragen für

Kanalisation	91 000,--DM
Wasserversorgung	35 000,--DM
Straßenbau	144 000,--DM
insgesamt	270 000,--DM

8. PLANUNGSSTATISTIK

Plangebietsgröße	ca. 0,65 ha
öffentliche Flächen, Straße/Gehweg	ca. 0,13 ha
öffentliche Fläche Kinderspielplatz	ca. 0,05 ha
voraussichtliche Zahl der neuen Wohneinheiten 28 WE	

9. HINWEIS

- Die im Lageplan dargestellten Bestandshöhen können nur als punktuelle Anhaltswerte dienen. Die Höhen sind vor einer Gebäudeplanung erneut zu erheben und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

- Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

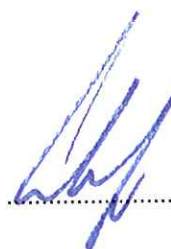
Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 4.12.1990

Meersburg am 05.12.1990

FAKLER-BINDER DIPL. ING. SRL
FREIE ARCHITECTEN + STADTPLANER
7998 KRESSBRONN AM LODENSEE
HAUPTSTRASSE 34 FS-07549/6622

.....
Dipl.-Ing. Fakler-Binder, Planer



.....
Landwehr, Bürgermeister