

**Begründung zum Bebauungsplan
"Ruhbühl-Speckwiesen, 11. Änderung (Teilgebiet S 4)"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat bereits im März 1979 mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ruhbühl-Speckwiesen" die Änderung der Nutzungsart des Teilgebietes S 4 vom Sondergebiet - Feriengebiet mit wechselnder Belegung in WA - allgemeines Wohngebiet beschlossen. Diese dritte Änderung des Bebauungsplanes "Ruhbühl-Speckwiesen" wurde nach Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis am 30.11.1979 durch die amtliche Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig.

Nachdem durch die Neue Heimat Stuttgart verschiedene Überplanungen dieses Teilgebietes in verdichteter Bauweise durch Kettenhausbebauung und Reihenhausbebauung aus wirtschaftlichen Gründen nicht vollzogen wurden, beabsichtigt die Neue Heimat nun die Parzellierung und den Verkauf von Einzelgrundstücken auf dem freien Grundstücksmarkt.

Durch den Verkauf von Einzelgrundstücken hat die Bauträgersgesellschaft Neue Heimat nur noch wenig Einfluß auf die bauliche Gestaltung dieses Bebauungsplanteilgebietes S 4. Dementsprechend ist die Konkretisierung der baulichen Festsetzungen für dieses Gebiet notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoß
- Reduzierung der Geschoßfläche auf die Nutzungsziffer 0,5
- Beschränkung der Nutzung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Festlegung der Bauweise auf Einzelhäuser
- Anhebung der Dachneigung auf 30° bis 40°
- Ausweisung der inneren Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche
- Ausweisung einer für das Gesamtgebiet dienenden Fußwegverbindung vom Normannenweg zum provisorischen Fußweg an der L 207 in Richtung Firma Dornier und Bushaltestelle B 31
- Festsetzung der Leitungsrechte für die öffentlichen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen
- Konkretisierung der planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage der derzeit geltenden rechtlichen Grundlagen.

Die geplante eingeschossige Bebauung mit Satteldächern mittlerer Neigung ergibt einen städtebaulich positiven Übergang von der südlich vorgelagerten Flachdachhausbebauung zur nördlich angrenzenden zweigeschossigen Reihenhausbebauung. Diese Planung

steht dem städtebaulichen Gesamtkonzept nicht entgegen. Die Änderung des Teilgebietes S 4 hat keine Auswirkung auf die Bauleitplanungen des Nahbereiches.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen erfolgt entsprechend dem Vertrag zwischen der Neuen Heimat und der Gemeinde Immenstaad am Bodensee durch den Erschließungsträger Neue Heimat. Die Straße wird bewußt verkehrsberuhigend gestaltet, indem mehrfach Pflasterbänder den Asphaltbelag unterbrechen und hochstämmige Bäume den Straßenraum optisch verengen und gestalten. Der bereits bei der 3. Bebauungsplanänderung im Jahre 1979 in die Planung aufgenommene Lärmschutzwall wird ebenfalls durch die Neue Heimat erstellt und bepflanzt. Nach Fertigstellung der Erschließungseinrichtungen gehen diese in das Eigentum der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über und werden von der Gemeinde unterhalten.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 11. Bebauungsplanänderung treten die Bestimmungen der 3. Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet S 4 außer Kraft.

Immenstaad am Bodensee, 16. September 1985

