

3. TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL-SPECKWIESEN"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEE-KREIS

<u>Gliederung des Inhalts der Begründung</u>	Seite
1. <u>Begründung</u>	
1.1 Notwendigkeit der Planänderung (Ziel)	3 - 4
1.2 Einfügung der geänderten Nutzung in die Bauleitplanung	5
1.3 Lage und Zuordnung der Flächen mit zu ändernder Nutzung	6 - 7
1.4 Erschließung und baulicher Inhalt	7 - 8
1.5 Zeitliche Verwirklichung	9
1.6 Entsorgung	9
1.7 Versorgung	9
1.8 Schallimmission	10
1.9 Städtebauliche Planungsabsicht / Einzelgestaltung	11
1.10 Landschaftsplanerische Einfügung	12
1.11 Kostenschätzung	12
Schlußblatt	13

3. TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL-SPECKWIESEN" DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEE-KREIS

1. BEGRÜNDUNG NACH BBAUG § 9/6

1.1 Notwendigkeit der Teil-Planänderung + Ziele

1.1.1 Die Gemeinde Immenstaad (Bodenseekreis) beabsichtigt, folgende Teilbereiche des am 5.8.1972 als Satzung beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplans zu verändern und neu wie folgt festzusetzen:

1.1.1.1 Teilgebiet S 4

bisher im Beb.Plan ausgewiesen als So = Sondergebiet für "Ferienbebauung mit wechselnder Belegung" ($Z = II/GRZ = 0,3 / GFZ = 0,5$)

verändert neu festzusetzen als WA = Allgemeines Wohngebiet (für Dauerwohnen in kleinteilig gegliederter verdichteter Bauweise)
($Z = II/GRZ = 0,4 / GFZ = 0,6$)

1.1.1.2 Teilgebiet S 7

bisher im Beb.Plan ausgewiesen wie vor als So=Sondergebiet für "Ferienbebauung mit wechselnder Belegung" ($Z = II/GRZ = 0,3 / GFZ = 0,5$)

verändert neu festzusetzen als WA = Allgemeines Wohngebiet (für Dauerwohnen in kleinteilig gegliederter Bauweise)
($Z = II/GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8$)

1.1.1.3 Teilgebiet A 11

bisher im Beb.Plan ausgewiesen als zum WA = Allgem. Wohngebiet gehörig
($Z = IV/GRZ 0,4 / GFZ 1,0$)

nunmehr beibehalten als WA, jedoch verändert neu festzusetzen und reduziert auf
 $Z = II/GRZ = 0,4 / GFZ = 0,7$

1.1.1.4 Teilgebiet S 5

bisher im Beb.Plan ausgewiesen als So = Sondergebiet für "Ferienbebauung mit wechselnder Belegung"

(Z = V/GRZ = 0,4 / GFZ = 0,7)

nunmehr beibehalten als So jedoch verändert und neu festzusetzen

- im nördlichen Teil des Teilgebiets im Verlauf der Baugrenzen

- im westlichen Teil des Teilgebietes nach Art und Maß der Nutzung

nunmehr mit Z = ~~II~~/ GRZ 0,3 GFZ 0,3
für gegliederte und Ferienreihenhausbebauung

1.1.1.5 Teilgebiet A 8

bisher im Beb.Plan ausgewiesen als WA = Allgem. Wohngebiet

(Z = II/GRZ = 0,4 / GFZ = 0,7)

nunmehr beibehalten als WA jedoch verändert und neu festzusetzen im Verlauf der Baugrenzen, Führung der öffentlichen Wege und Anlage der Stellplätze und Garagen.

1.1.2 Am rechtsgültigen Bebauungsplan Immenstaad, Ruhbühl-Speckwiesen (gem. Rats-Satzungsbeschluß 5.8.1972) wurden bisher folgende 2 Teiländerungen vollzogen und sind rechtskräftig:

a) 1. Teiländerung Teilbereich S 2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG von Bebauung Nurdachferienhäusern

(Z = II/GRZ = 0,3/GFZ = 0,5)

in Bebauung mit Ferienreihenhäuser

(Z = I /GRZ 0,4/GFZ = 0,5) geändert.

b) 2. Teiländerung: Teilbereich G 1 im förmlichen Verfahren nach § 2, 8 - 10 BBauG von Nutzungen im öffentlichen Grün in Nutzung als Sport- und Freizeitanlage (So/Z = II/GRZ 0,6 / GFZ = 0,6) bzw. als Allgem. Wohngebiet (WA Z = I / GRZ 0,35 / GFZ 0,45) für 3 freistehende Einfam. Häuser geändert.

1.2 Einfügung der geänderten Nutzung in die
Bauleitplanung

1.2.1 Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 weist unter Pkt. 1.01 aus:
"Als sinnvolle Ergänzung und um den Eindruck einer Verödung außerhalb der Saison auszu-
schließen, ist die Zuordnung von Dauerwohnungen
an die Verwirklichung einer großzügigen Ferien-
u. Freizeitanlage bewußt eingeplant worden."

1.2.2 Die bisherigen Erfahrungen im Feriengebiet und die Nachfrage von Interessenten für Dauerwohnungen am Rande des Feriengebietes bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden "Siedlung" entlang der L 207 (zum bisherigen So-Gebiet S 7) lassen es dem Gemeinderat angezeigt erscheinen, auf einer Umwidmung von bisher für Nurdach- oder 2-geschossige Ferienhäuser vorgesehenen Ferienhausteilbereichen in Dauerwohngebiete zu bestehen.

Gleichzeitig wird damit erreicht, daß

- +a) die Bauflächen entlang der Ost-Begrenzung des Gesamtgebietes (d.h. gegen L 207) alle zum WA = allgem. Wohngebiet werden und somit mit Dauerwohnungen mit Ausblick bebaut werden können;
- +b) die Ansicht von der B 31 (aus Richtung Friedrichshafen) eine ständig - auch außerhalb der Ferienzeiten - belebte Wohnbebauung zeigt;
- +c) den Ferien-Appartementhäusern auf Gebiet S 5 und S 6 (nach Beb.Plan zul. Z = V) im Osten eine breite, kleingliedrige Wohnbebauung vorgelagert wird, die zusätzlich zur reduzierten Planung der Höhen und Längen dieser Gebäude nochmals höhenmindernd wirkt;
- +d) zwischen dem bebauten Teil-Gebiet A 9 = WA (Flachdachkettenbungalows) und dem zur Hälfte bebauten Teil-Gebiet A 8 = WA (2-geschossige Reihenhäuser) sich kein Feriengebiet legt mit möglichen Störungen durch ferienspezifische Nutzung und ebensolche Zeit-Rhythmen;
- +e) die bestehende Siedlung sich nach Westen "fortsetzt" mit Dauerwohnungen.
Auch hierbei werden die unter d) genannten, bisher möglichen Störungen vermieden.

- 1.2.3 Im Teilgebiet A 11 soll zur Abrundung der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Baugruppe A 8 (Ostteil) die Möglichkeit zum Bau von Ein- (bis Zwei-) Familienhäusern geschaffen werden, die zudem von Norden her die bestehende Reihenhauslänge (7 Häuser) optisch unterbrechen werden.
- 1.2.4.1 Im Teilgebiet S 5 (Ostteil) sollen zum Erreichen einer wünschenswerten größeren städtebaulichen Transparenz die lt. Bebauungsplan zulässigen Baukörper unterbrochen werden. Gegen die Ansicht von Richtung Friedrichshafen wird hierdurch eine stärkere Auflockerung und Gliederung erzielt und der Eindruck von Großbaukörpern vermieden.
Dazu wird eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze nach Norden neu festgesetzt.
- 1.2.4.2 Die Änderung im Teilgebiet S 5 (Westteil) von bisher massierter Ferien-Appartementhausbebauung mit 5 Geschossen in kleinteilige niedrige Ferienhausbebauung entspricht dem langfristigen Nachfrageergebnis und mindert die bisher geplante Baumasse.
- 1.2.5 Die geringfügige Verschiebung der Baugrenzen und die etwas veränderte Ausbildung der öffentlichen Wege im Teilgebiet A 8 (Westteil) verbessern und lockern den Eindruck der Reihenhausbaukörper.
- 1.3 Die Teilgebiete mit Änderungen und neuen Festsetzungen werden wie folgt erschlossen:
- 1.3.1 Das Teilgebiet S 4 wie bisher von der vorhandenen und ausgebauten Erschließungsstraße "Normannenweg". Zufahrten über befahrbare Wohnwege sind nunmehr zulässig (zur Vermeidung von großflächigen Parkierflächen entlang der Straße).
- 1.3.2 Das Teilgebiet S 7 wie bisher von der vorhandenen und zum Teil bereits ausgebauten Erschließungsstraße (von der s.g. "Magistrale" nach Norden abbiegend).
Zufahrten über befahrbare Wohnwege zulässig wie unter 1.3.1.

1.3.3 Das Teilgebiet A 11 wie die bestehenden Reihenhäuser A 8 Ostteil, d.h. über den privaten Garagenhof von der bestehenden Erschließungsstraße "Normannenweg" bzw. den öffentlichen Wegen durch die Reihenhaushausgruppe A 8.

1.3.4.1 Das Teilgebiet S 5 (Ostteil) wie bisher von der bestehenden Erschließungsstraße "Normannenweg"

1.3.4.2 Das Teilgebiet S 5 (Westteil) von der bestehenden Erschließungsstraße "Wikingerweg" bzw. von der durch Privatwege über die Spielstraße verbundenen Erschließungsstraße "Normannenweg".

1.4 Baulicher Inhalt

der Änderungen und neuen Festsetzungen unterzogenen Teilgebiete:

1.4.1 Im Teilgebiet S 4 sollen erstellt werden:

ca. 29 Einfamilienhäuser teilweise mit Einliegerwohnungen

ca. 29 Garagen teilweise im Haus

und Stellplätze (Die Parkierung ist somit nach
LBO/GaE-Richtzahlenerlaß für
2 St/Haus erfüllt)

Kinderspielplätze nach LBO

Müllstandplätze

1.4.2 Im Teilgebiet S 7 sollen erstellt werden:

ca. 33 Einfamilienhäuser teilweise mit Einliegerwohnungen

ca. 33 Garagen

und Stellplätze (Die Parkierung ist somit nach
LBO/GaE-Richtzahlenerlaß für
1-2 St/Haus erfüllt)

Kinderspielplätze nach LBO

Müllstandplätze

1.4.3 Im Teilgebiet A sollen erstellt werden:

1 Einfamilienhaus

Der Parkierungsnachweis wird zusammen mit dem Nachweis für das Teilgebiet A 8 geführt.

Kinderspielplatz und Müllstandplatz sind vorhanden.

1.4.4 Im Teilgebiet S 5 sollen zusätzlich zum bestehenden Appartementhaus I (auf dem Ostteil) erstellt werden

auf dem Ostteil
ein 4-geschossiges Appartementhaus II
mit ca. 24 Wohneinheiten

~ 24 Stellplätze

(Die Parkierung ist somit nach LBO/GaE-Richtzahlenerlass für 1St/WE erfüllt)

Kinderspielplatz nach LBO

Müllstandplatz

Im Westteil:

22 Ferienhäuser, eingeschossig in Gruppen gegliedert

22 Stellplätze

(Die Parkierung ist somit nach LBO/GaE-Richtzahlenerlass für 1St/WE erfüllt)

Kinderspielplätze nach LBO

Müllstandplatz an der Erschließungsstraße

1.4.5 Im Teilgebiet A 8 (Westteil) sollen erstellt werden:

14 Reiheneinfamilienhäuser

2 Garagenhöfe mit je 7 Garagen

14 Stellplätze

(Die Parkierung ist somit nach LBO/GaE-Richtzahlenerlass für 2St/HAUS)

1.5 Die Teilgebiete sollen zeitlich wie folgt bebaut werden, da akuter Bedarf auch seitens Gemeindemitglieder angemeldet wird.

1.5.1 Teilgebiet S 4 1979 - 1981

1.5.2 Teilgebiet S 7 1980/81

1.5.3 Teilgebiet A 11 in 1979

1.5.4 Teilgebiet S 5 (Ostteil) 1979 - 1980
(Westteil)

1.5.5 Teilgebiet A 8 (Westteil) 1979 - 1980

1.6 Entsorgung

Die Teilgebiete werden wie bisher vorgesehen entsorgt und hierbei über die vorhandenen Kanäle an die Kläranlage im Mischsystem angeschlossen.

Grundwasser darf - wie bisher - nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

1.7 Versorgung

1.7.1 Die Teilgebiete werden wie bisher an die Brauchwasserversorgung angeschlossen.

Da die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem rechtsgültigen Plan und den Berechnungen nicht erhöht wurde, sind zusätzliche Maßnahmen nicht notwendig.

Feuerlöschhydranten werden nach der vorhandenen Planung und nach Absprache mit dem vorbeugenden Brandschutz angeordnet und erstellt; Klärung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

1.7.2 Strom (Mittel- und Hochspannung)

Wie unter 1.7.1 angeführt. Trafostationen nach Absprache mit dem Badenwerk.

Der Energiebedarf für Heizung kann aus dem vorhandenen bzw. zu verlegenden Netz für alle WE nicht gedeckt werden, lediglich

1.7.3 Schwachstrom/Antennen

Alle Bauten und alle Wohnungen können an das öffentliche Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost angeschlossen werden.

Telefonverteilung nach Absprache mit DBP.

Antennen sind grundsätzlich als Gemeinschaftsantennen pro Gebäudegruppe zu erstellen.

1.8 Schallimmission

Während eine Berechnung der Schallimmissionen für die im Mittelbereich des Gesamtgeländes gelegenen Teilbereiche S 5, A 8 und S 7 nicht notwendig ist, da nur geringer und siedlungsbedingter Verkehr, wird der Schallnachweis für die Teilgebiete S 4 und A 11 geführt. Diese Gebiete sind näher an der L 207 und somit gegen mögliche Belästigungen Vorkehrungen zu treffen.

Nach Hochrechnungen aus Zählungen aus 1972 und neuen Zählungen durch das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung Schwebel, Offenbach, ist zu erwarten, daß der Tagwert unter 60 dBA und der Nachtwert unter 50 dBA liegen wird.

Grundlage für die Berechnung ist die Verfügung des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 15. 8. 1977 unter dem Titel "Lärmschutz an Straßen" (Verfügung Nr. 62-1841-19).

1.9 Städtebauliche Planungsabsicht und Einzelgestaltung
(weitere Festlegungen sh. planungsrechtliche Festlegungen)

Die einzelnen Teilgebiete sind planerisch so angelegt, daß sie jeweils ihr eigenes Gepräge nach Anordnung und Art der Gebäude erhalten.

Trotzdem muß ein gestalterischer Zusammenklang dadurch entstehen, daß keine divergierenden Materialien verwendet werden.

Die Gebäude sind mit flachgeneigten Dächern zu versehen (Dachneigung $\sim 25^\circ$), Ausnahme Flachdachbauten von Garagen und Zwischenbauten bei Kettenbebauung bzw. terrassierte Häuser im Baugebiet S 4.

Für geneigte Dächer wird Ziegeldeckung grundsätzlich vorgeschrieben. Für die Gebiete S 4, S 5 (Ostteil) und S 7 in ziegelrot, für die Gebiete A 8 und A 11 in anthrazit (wie der Bestand in A 8 = Reihenhäuser). Eingeschossige Anbauten der Garagen sind entweder in die Dachform einzufügen oder mit Kiesschüttdach auszuführen, Garagentore sind in dunklem Ton zu streichen. Dachaufkantung für Oberlichter sind mit gleichfarbigem Ziegelmaterial oder dunklem Holz zu verkleiden, Fenster in dunklem Ton auszuführen (nicht schwarz).

Grelle Farben und stark wirkende Farben, wie gelb, rot, oder blau und helles grün sind als Verputz- bzw. Verkleidungsfarben unzulässig. Aus ästhetischem Grund bedarf die Anbringung von Solarzellen auf Dachflächen ebenso wie das Anbringen großformatiger Dachflächen- oder Atelierfenster der Ausnahmegenehmigung im baurechtlichen Verfahren. Großformatige Beschriftungen bzw. Werbeträger sind unzulässig.

Bei der Gebäudeplanung auf den Teilgebieten S 4, S 7 ist grundsätzlich das Erstellen von Hauszeilen über 72 m untersagt.

1.10 Landschaftsplanerische Einfügung

Durch die neuen Festlegungen wird eine stärkere Öffnung des Gesamtgebietes auch für die geplanten Grünzüge entlang der Mittelachse (Spielstraße) mit Fortsetzung nach Norden und entlang der Magistrale nach Westen erreicht und die Einzelpflanzungsmöglichkeit Privater unterstützt.

Durch die durch Pflanzgebot fixierte Auflage zur begleitenden Begrünung (sh. Baukörperplan als Grundplanungsschema) wird auch hier erreicht, daß neben einem Verdecken und Überschneiden der Baukörper mit bodenständigen Bäumen markierte Grünzonen auch die einzelnen Teilgebiete jeweils trennen und verbinden.

Somit wird ein verbessertes Weiterleiten der Grünzonen zum nördlich gelegenen Waldstreifen erzielt, ohne daß für die Gemeinde erhöhte Unterhaltszwänge entstünden. (Weitere Festsetzungen zu Pflanzungsart und Abstand sh. bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

1.11 Kostenschätzung

Da sämtliche Kosten für die Verkehrsanlagen (somit auch die inneren Anlieger-Stichstraßen und befahrbaren Wohnwege) vom Grundstückseigentümer bezahlt werden, entstehen hierfür der Gemeinde keine Kosten.

Die Verkehrsanlagen werden vereinbarungsgemäß nach Fertigstellung durch die Gemeinde übernommen.

Auch für die Erstellung von

- Wasserversorgung
- Starkstromversorgung/Schwachstromversorgung und
- Entwässerung

entstehen der Gemeinde durch die geplante Nutzungsänderung keine Kosten; diese übernimmt ebenfalls der Grundstückseigentümer.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Innenstaad in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

Innenstaad, im November 1978

Planverfasser:

NEUE HEIMAT STÄDTEBAU
Baden-Württemberg GmbH

Gemeindeverwaltung
Der Bürgermeister