

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN

"DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD, TEILBEREICH I"

GEMEINDE MECKENBEUREN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet beinhaltet die nachfolgenden Grundstücke:

Flst.Nr. 1019, 1024/1, 1025, 1025/4, 1245/8, 1241/2, 1241/9

Teilflst.Nr. 1017/1, 1020/3, 1020/5, 1029/2, 1029/5, 1029/6, 1238/3, 1241/5.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

2.1 Örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in der alten Ortslage beidseitig der Andreas Hofer-Straße und bezieht Teile der gewachsenen Ortsstruktur mit ein. Südöstlich befindet sich der denkmalgeschützte Bereich von Kirche und Pfarrhaus.

2.2. Bestehende Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb auf Flst. Nr. 1241/2 sowie Wohnnutzung.

2.3 Verkehr

Die Andreas-Hofer-Straße führt im Anschluß zur Ettenkircher Straße durch das Plangebiet im nördlichen Verlauf. Die Erschließung der Hofstelle erfolgt im wesentlichen über die Ferdinand-von-Schill Straße. Durch das Plangebiet führen 2 Kirchwege, die z.T. in privatem Grundbesitz sind.

2.4 Immissionen

Das Plangebiet ist entlang der Andreas-Hofer-Straße, die gleichzeitig in ihrer Bedeutung als Kreisstraße K 7731 Verkehr aufnimmt, durch Verkehrsimmissionen vorbelastet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bebauung ist durch das bestehende gemeindliche Netz gesichert. Die Gebäude sind an den vorhandenen Kanal entlang der Kreisstraße K 7731, Andreas Hofer-Straße sowie an die Ferdinand-von-Schill Straße angeschlossen. Die Wasserversorgung ist über das bestehende gemeindliche Netz gesichert, ebenso gesichert ist die Stromversorgung. Eine Regenwasserbehandlung ist bei weiteren Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen.

2.6 Boden / Topographie

Für das zu überplanende Gebiet liegt der Gemeinde keine bodengutachterliche Stellungnahme vor. Das Plangebiet ist im gesamten Bereich relativ eben.

2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die innerörtliche Freifläche im Umfeld der Kirche. Die bestehenden Obsthochstämme auf diesen Freiflächen wirken als prägendes Landschaftselement.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Innerhalb des Plangebiets besteht noch keine verbindliche Bauleitplanung.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die geplanten Bauflächen sind als bestehende Mischbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

5. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit diesem Bebauungsplan soll die innerörtliche Entwicklung gesteuert werden unter Rücksichtnahme auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Das Einfügen zukünftiger baulicher Nutzung in die vorhandene Bebauung erfordert in besonderem Maße eine Sicherung durch entsprechende Festsetzungen, welche sich an den Planzielen orientieren.

Desweiteren sollen Fußwegbeziehungen, die teilweise schon vorhanden sind, gesichert werden.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Allgemein

Das Plangebiet ist Bestandteil der alten Ortslage und bedarf einer behutsamen auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten Planung. Die Neubebauung soll die vorhandenen und prägenden Strukturmerkmale aufnehmen. Der Bestand soll abgesichert werden und, wo möglich, einen gewissen Entwicklungsspielraum erhalten. Die Ausweisung nimmt dabei Bezug auf eine langfristige Entwicklungsplanung.

6.2 Nutzung

Entlang der Andreas-Hofer-Straße besteht ein Dorfgebiet mit z.T. landwirtschaftlich geprägter Nutzung. Mit dem Erhalt der Dorfsgebietsnutzung soll der Dorfcharakter gewahrt bleiben. An das Dorfgebiet schließt sich nach Norden (Bebauungsplan "Dorfentwicklung Brochenzell Nord, Teilbereich II") eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet an.

6.3 Bebauung

Die Baukörper sollen die Gestalttypologie der vorhandenen, dörflichen Ortsbebauung aufnehmen, die sich im wesentlichen mit längsgestreckter, klarer Gebäudestruktur und steiler Dachausbildung darstellt. In der Regel ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Insbesondere die Gebäude südöstlich der Andreas-Hofer-Straße sind auf die denkmalgeschützten Gebäude der Umgebung abzustimmen.

6.4 Landschaft / Freifläche

Die Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Die Pflanzung von Bäumen an öffentlichen Straßen, Plätzen und Freiräumen wird daher im Bebauungsplan gesichert.

6.5 Erschließung

Die Erschließung des Gesamtgebiets erfolgt über die vorhandene Andreas-Hofer-Straße sowie die Ferdinand von Schill-Straße. Die Ferdinand von Schill-Straße ist wie bisher als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

Durch die Aufnahme und Sicherung der bestehenden Fußwegverbindung wird die Anbindung der Ortsmitte an die nördlich gelegenen Bereiche gewährleistet.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (incl. UMWELTBELANGE)

7.1 Auf den Naturhaushalt / Eingriff-Ausgleich gem. § 8a BNatSchG

Das Plangebiet stellt eine Innerortslage dar. Die einzig geplante Bebauung, Gebäude Nr. 1, wäre auch im Rahmen des § 34 BauGB möglich. Aus diesem Grund wird ein Ausgleich gem. § 1a BauGB nicht als erforderlich gesehen. Gleichwohl soll der Eingriff minimiert werden und ein grünordnerischer Beitrag zur Entwicklung der Ortsmitte geleistet werden.

7.2 Auf die Wohnsituation

Mit der Erstellung von ca. 7 zusätzlichen Wohneinheiten trägt die Planung zu einer Deckung der innerörtlichen Nachfrage in Brochenzell bei.

7.3 Auf den Verkehr

Durch die Neubebauung wird das Verkehrsaufkommen um ca. 12 PKW zunehmen.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

8.1 Abgrenzung

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung einer arrondierenden Ortsentwicklung.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Zielvorstellungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorherrschend der Dorfgebietsnutzung dienen.

Durch Beschränkungen ansonsten zulässiger Nutzungen im Dorfgebiet sollen verträgliche Übergangsbereiche zu dem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung werden als wichtige Faktoren für das Maß der baulichen Nutzung bewertet. Auf die Festlegung der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da durch die vorgenannten Festsetzungen bereits eine entsprechende Eingrenzung erfolgt.

8.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sollen in ihrer Stellung auf den Bestand Bezug nehmen. Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sollen raumprägnante Planbereiche zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes gewährleisten.

8.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt mit Hinblick auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur, sowie die verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten.

8.6 Garage

Die gesondert festgesetzten Standorte von Garagen werden mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

8.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Duldung von unterirdischen Betonrückenstützen auf den Privatgrundstücken ist zumutbar und beeinträchtigt die Gartennutzung nur sehr geringfügig. Außerdem müssen Einfriedungen ohnehin 0,5 m Abstand von Verkehrsflächen haben. Darüberhinaus ist eine Minimierung der Verkehrsflächen angestrebt.

8.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

s. Kapitel 6,4 und 7.1

8.9 Bodenversiegelung

Der Anteil versiegelter Flächen (z.B. Garagenvorplätze und Hauszugänge) ist aus Umweltschutzgründen zu minimieren.

8.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Bei den aufgeführten Merkmalen ist gezielt Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

8.11 Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot für neu hinzukommende Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

8.12 Gestaltung unbebauter Flächen

Das Gebot zur Erhaltung des natürlichen Geländes, vor allem im Anschluß an die innerörtlichen Freiflächen, und die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie die Art der zulässigen Einfriedigungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

8.13 Außenantennen

Eine Breitbandverkabelung ist vorgesehen bzw. vorhanden. Satellitenempfang ist darüberhinaus nur über Parabolantenne möglich. Diese wird aus Gründen des Ortsbildes jedoch nicht auf Dachflächen zugelassen.

8.14 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden.

9. PLANDATEN

- Verfahrensgebiet gesamt	ca. 5 780 qm
- Mischbaufläche (Dorfgebiet	ca. 4 110 qm
- Verkehrsfläche incl. Gehwege, Parkplätze, Verkehrsgrün	ca. 970 qm
- private Grünfläche	ca. 700 qm
- Anzahl der geplanten Gebäude	1
- möglicher Zuwachs an Wohnungen	7 WE

10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließung ist bereits erfolgt, es fallen hierfür mithin keine Kosten für die Gemeinde an.

11. HINWEIS

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger

Gebilligt vom Gemeinderat

Kressbronn am 13.12.2000

Meckenbeuren am



.....
Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL

.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Meckenbeuren

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan „Dorfentwicklung Brochenzell Nord, Teilbereich I“

- Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.11.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 BauGB) Gemeindenachrichten (GN) Nr. 48 am 03.12.1994
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses GN-Nr. 8 am 21.02.1998
- Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung
GN-Nr. 8 am 21.02.1998
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
Informationsveranstaltung
Bereithaltung der Unterlagen am -
von 25.02.1998
bis 18.03.1998
- Behördenbesprechung am -
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 BauGB) von 18.02.1998
bis 27.03.1998
- Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden
(§ 2 Abs. 2 BauGB) von 18.02.1998
bis 27.03.1998
- Teilung des Planbereichs in die Teilbereiche I, II, und III am 16.11.1998
- Auslegungsbeschluss
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 16.11.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) GN Nr. 27 am 10.07.1999
- Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) von 21.07.1999
bis 23.08.1999
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen
und privaten Belange untereinander und gegeneinander
(§§ 3 Abs. 2, 1 Abs. 6, 1a BauGB) am 13.12.2000
- Satzungsbeschluss
(§ 10 Abs. 1 BauGB) vom 13.12.2000

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 14.12.2000

Smigoc
Bauverwaltungsamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 14.12.2000

Weiß
Bürgermeister
am 24.02.2001

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) GN-Nr. 8

Meckenbeuren, den 26.02.2001

Smigoc
Bauverwaltungsamt