

## Begründung zum Bebauungsplan "Gunterbach II"

### 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Baugebiet grenzt im Westen an das Baugebiet Gunterbach an und umfaßt die Grundstücke Flst. 1226 und 1226/1. In Anpassung an die benachbarten Gebäude am Schlehenweg ist eine gelockerte Bebauung mit vier eingeschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Mit der Bebauungsaufstellung wird dem Wunsch des Grundstückseigentümers Rechnung getragen, sein Grundstück entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan zu bebauen. Eine Erschließung dieses Grundstückstreifens ist auch in Anbetracht der beabsichtigten Erweiterung des Baugebietes Gunterbach im Süden aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Der südliche Teil erhält dadurch eine weitere Straßenanbindung an die Erschließungsstraße im Norden. Wegen des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 Metern ist nur eine Häuserzeile möglich.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Fortsetzung des Baugebietes Gunterbach wurde ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Es können vier freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach erstellt werden.

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

siehe Textteil zum Bebauungsplan.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan kann jetzt wieder weitergeführt werden, nachdem das Ergebnis eines Verkehrsgutachtens inzwischen vorliegt. Der Plan liegt zur Zeit beim Architekturbüro, das mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplans beauftragt wurde. Es liegen nach Auffassung der Gemeinde Gründe vor, die es rechtfertigen, den Bebauungsplan vor Genehmigung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

### 5. Erschließung

#### a) Straßen

Das Baugebiet wird in Nord-Süd Richtung durch eine einzige Straße erschlossen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung erscheint eine Breite von 5 Metern, zuzüglich Gehweg, für ausreichend. An der Südgrenze des Bebauungsplans ist eine provisorische Wendeplatte vorgesehen, die bei einer Weiterführung der Bebauung im Süden entfallen kann. Ein Kinderspielplatz ist an der Felchenstraße vorhanden. Ein weiterer Spielplatz scheint nicht erforderlich zu sein.

#### b) Kanalisation

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle werden an die Kläranlage des AUS angeschlossen.

c) Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

6. Kosten und Finanzierung

Für Erschließung, Kanalisation und Wasserversorgung entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 400 000 DM. Wegen der einseitigen Anbaubarkeit an die Erschließungsstraße (siehe Nr. 1) ist die Erschließung relativ unwirtschaftlich. Mit den satzungsmäßigen Abwasser- und Abwasserversorgungsbeiträgen der Gemeinde, würde nur ein Bruchteil der entstehenden Kosten gedeckt. Die Gemeinde war daher nicht bereit, dieses Baugebiet zu erschließen. Die Erschließung wurde durch Vertrag auf den Grundstückseigentümer (Erschließungsträger) übertragen. Der Erschließungsträger übernimmt sämtliche Kosten. Die Gemeinde beteiligt sich mit 10% am Erschließungsaufwand entsprechend dem Bundesbaugesetz. Die Gemeinde verzichtet auf die Erhebung der satzungsmäßigen Beiträge.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Grundstück im Plangebiet im Eigentum des Erschließungsträgers steht.

8. Besondere Hinweise

Das Baugebiet liegt in der Einflugschneise des Flugplatzes Löwental in Friedrichshafen. Es muß daher mit einem gewissen Fluglärm gerechnet werden. In einem Abstand von ca. 300 Metern westlich des Baugebietes ist die Trasse der neuen B30 vorgesehen. Im Falle einer Realisierung dieser Straßenplanung müßte in dem Baugebiet mit einer entsprechenden Lärmeinwirkung gerechnet werden.



( T a n n )

Bürgermeister