

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Ruhbühl-Speckwiesen, 14. Änderung"

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat den Bebauungsplan Ruhbühl-Speckwiesen bereits mehrfach geändert. Bei den Änderungen hat es sich zumeist um Reduzierungen der Nutzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans gehandelt. So verhält es sich auch bei der 14. Änderung des Bebauungsplans Ruhbühl-Speckwiesen.

Der als A 1 im ursprünglichen Bebauungsplan bezeichnete Bereich wird in der Nutzung von 3 - 5 Geschossen auf eine ein- bis zweigeschossige Nutzung reduziert. Das gesamte Grundstück soll parzelliert und auf dem freien Grundstücksmarkt verkauft werden. Diese beabsichtigte 14. Änderung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Es sind jedoch konkrete bauliche Festsetzungen notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Gebäudehöhen auf 1 und 2 Geschosse;
- Reduzierung der Geschoßfläche auf Nutzungsziffer 0,5 in Teilbereichen;
- Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude;
- Bauweise Einzel- und Doppelhäuser;
- Dachneigung 38 °
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche (gemischt genutzt);
- Festsetzungen von Leitungsrechten;
- Konkretisierung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die ein- und zweigeschossige Bauweise orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen und geplanten Bebauung südwestlich des Plangebiets. In Teilbereichen des Bebauungsplangebiets wird eine zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dies erscheint der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen für dringend notwendig, um einen Übergang von der vorhandenen mehrgeschossigen Bauweise im südöstlich des Plangebiets gelegenen Bereich zu erhalten. Damit ergibt sich eine städtebaulich positive Entwicklung gegenüber der ursprünglichen Planung.

Ohne, daß dies für die Aufstellung des Bebauungsplans zwingend notwendig ist, wird die Gemeinde nordwestlich, nördlich und teils auch nordöstlich des Plangebiets im Bereich des Flst. Nr. 3630 (außerhalb des Plangebiets) freiwillig eine heckenartige Bepflanzung anlegen.

Diese Bepflanzung soll zusätzlich dazu dienen, eventuelle Konflikte zwischen Wohnnutzung und benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung weiter zu reduzieren, wobei an sich der vorhandene Abstand zwischen beiden Nutzungsarten bereits für ausreichend gehalten wird.

Die Kosten der Erschließung werden gemäß der geltenden Beitragsatzung erhoben.

Immenstaad, den 27.6.1988