



BEGRÜNDUNG

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der
Urschrift wird beglaubigt

Immenstaad, den 01.12.98

Bürgermeisteramt

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße II“ umfaßte den gesamten Geltungsbereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße, Wattgraben und Seestraße West. Wegen des äußerst zähen Verfahrens durch ständige Einwendungen und häufige Detailänderungen wurde davon abgesehen, den Gesamtplan zur Rechtskraft zu führen. Es wurde beschlossen, überschaubare Teilbereiche aus der Gesamtfläche herauszulösen und diese bei Bedarf auf der Grundlage des Gesamtkonzepts weiter zu bearbeiten.

Um, vor dem Hintergrund konkreter Planungsabsichten, die baulichen Entwicklungen im Sinne der Gemeinde positiv zu steuern, wurde der Geltungsbereich des „Teilgebiets a“ herausgelöst und weiterbearbeitet.

PLANUNGSINHALTE

Die Planungsinhalte entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad am Bodensee. Sie entsprechen weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung der bereits im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Bebauung.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) berücksichtigt die Art der Nutzung der vorhandene Bebauung und soll im Sinne der Baunutzungsverordnung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zulassen und dauerhaft absichern. Um die vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Kerngebiet der Gemeinde dauerhaft zu stärken, ist es erforderlich, vorhandene Einzelhandelsstandorte abzusichern und Entwicklungsflächen bereitzustellen. Deshalb wurden auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB in den Erdgeschossen nur Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Grundflächenzahlen, die Bestimmung von Dachform und Dachneigung. Wand- und Gebäudehöhen wurden zusätzlich festgesetzt, um die Höhenabwicklung von Bachstraße und Seestraße West zu sichern. Die städtebauliche herausragende Stellung des Gebäudes Bachstraße / Seestraße West ist dabei bewußt berücksichtigt.

Um die Zahl von Ferienwohnungen zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Gebäudeaußenmaße und innere Nutzung sind durch die vorgenannten Festsetzungen ausreichend klar definiert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann deshalb verzichtet werden. Mit Ausnahme des Gebäudes 3 und 3 a wird die Ausnutzung der vorgenannten Festsetzungen zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO führen. Vor dem Hintergrund einer Stärkung des Kernbereichs der Gemeinde, der überwiegend bereits bestehenden Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dies im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 bewußt hingegenommen. Dieselben Gründe, verbunden mit der exponierten Stellung lassen auch die Überschreitung der Grundflächenzahl für die Gebäude 4 und 5 zu.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist vorhanden. Für neu zu errichtende Gebäude sind Flächen für Garagen und Tiefgaragen ausgewiesen. Ebenerdige Stellplätze sind entsprechend den planerischen Möglichkeiten zulässig.

Da es sich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt, sind entsprechend § 1 a BauGB mit dem Bebauungsplan nur unwesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Dennoch werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen verbindlich festgesetzt.

Die nordwestliche private Grünfläche ist Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße II“, mit der im Zentrum des Quartiers „Ratsgarten“ eine Freihaltefläche festgesetzt werden soll. Der bestehende Vorgarten vor Gebäude 6 (Seestraße West 2) bleibt erhalten. Des weiteren werden entlang der Bachstraße und Seestraße West bestehende und geplante Baumstandorte festgesetzt.

ABWÄGUNG

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden auf der Grundlage der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie weitergehender Erkenntnisse folgende Änderungen in den Bebauungsplan übernommen:

Die in der ersten Auslegungsfassung enthaltene Einschränkung der Immissionswerte im besonderen Wohngebiet wurde auf Grund der Einwendungen des Gewerbeaufsichtsamts zurückgenommen. Damit sind die im besonderen Wohngebiet zulässigen Gewerbebetrieb ohne zusätzliche Immissionseinschränkung zulässig.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die übrigen Festsetzungen von Wand- und Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Dachform, Dachneigung, Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ausreichend bestimmt.

Wegen der geringen Plangebietsgröße und der vollständig bestehenden technischen Erschließung, an die auch die neuen Gebäude angeschlossen werden, wurde entgegen der Anregung des Landratsamts keine Festsetzung zur Ableitung gering verunreinigten Oberflächenwassers aufgenommen.

Zur Sicherung wesentlicher Gestaltungsmerkmalen des Bauens im ländlichen Raum wurden zusätzliche Festsetzungen für die Gestaltung von Dachvorsprüngen aufgenommen.

Die versehentlich nicht enthaltenen Baumerhaltungs- und Baumpflanzgebote wurden ergänzt.

Die Anregungen betroffener Bürger, die Festsetzung der Erdgeschoßnutzung für Läden und Gastronomie zu streichen, wurde wegen der in der Begründung enthaltenen Argumente nicht berücksichtigt.

Zum Denkmalschutz und zum Thema Altlasten wurden zusätzliche Hinweise aufgenommen.

Friedrichshafen, 02.09.98

DIPL.-ING. WERNER PLOSSER

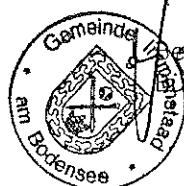


FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL

ECKENERSTRASSE 65
88046 FRIEDRICHSHAFEN
TELEFON 0 75 41 - 3 51 28
TELEFAX 0 75 41 - 3 51 29

ausgefertigt

Immenstaad, den 09.11.1998



Heisswenger
Bürgermeister