

Begründung zum Bebauungsplan "Halde II".

1.) Ziel und Zweck des Bebauungsplans.

Das Baugebiet grenzt im Osten an den Ortsteil Meckenbeuren an. Mit ihm wird das ~~Reine~~ Wohngebiet auf der Halden um 24 Bauplätze für 1- und 2-geschossige Bauweise erweitert. Die Beschaffung von Bauland ist wegen der hohen Nachfrage dringend erforderlich. Es liegen bis jetzt 80 Bauplatzanfragen von Bürgern der Gemeinde Meckenbeuren vor. Die Gemeinde will mit diesem Baugebiet nicht expandieren, sondern versuchen, einen Teil der einheimischen Bauplatznachfrage zu decken. Die Gemeinde hat das Bauland erworben, um es relativ kostengünstig an Bauwillige weitergeben zu können. Mit der 1- und 2-geschossigen Bauweise soll einerseits der ländliche Charakter des Ortes bewahrt und andererseits der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entsprochen werden.

2.) Planungsrechtliche Festsetzungen.

In Fortsetzung des Baugebiets "Auf der Halden" wurde das Gebiet als ~~Reines~~ Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Schulstrasse soll die zweigeschossige Doppelhausbebauung fortgesetzt werden. Drei weitere zweigeschossige Doppelhäuser wurden südlich der Wohnstrassen ausgewiesen. Dies ist deshalb möglich, weil das Gelände nach Südwesten hin abfällt. Im übrigen sind freistehende eingeschossige Gebäude mit Dachausbaumöglichkeit geplant.

3.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

- Siehe Textteil zum Bebauungsplan. -

4.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde jetzt wieder vorangetrieben, nachdem das Ergebnis eines Verkehrsgutachtens jetzt vorliegt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan wurde durch-

geführt, wobei Einwendungen gegen die beabsichtigte Bebauung von keiner Seite eingegangen sind. 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 Haupterschliessungsstrasse erschlossen. Nach dem Flächennutzungsplan bildet diese Erschliessungsstrasse ein Teilstück der beabsichtigten Verlängerung der Wiesentalstrasse bis zur K 7719 (Meckenbeuren-Liebenau). Es ist daher eine Strassenbreite von 6,50 m erforderlich.

Es ist beidseitig ein Gehweg vorgesehen, sowie ein Parkstreifen. Dieser Parkstreifen ist notwendig, um die Wohnwege vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Von dieser Erschliessungsstrasse aus führen Wohnwege in das Baugebiet, die die Funktion eines sogenannten Verkehrsberuhigten Bereichs haben. Dies soll durch winklige Kurven und entsprechendem Strassenbelag optisch für den Verkehrsteilnehmer kenntlich gemacht werden.

Die bestehende Arnold-Böcklin-Strasse wird mit der Haupterschließungsstrasse durch einen 3,5 m breiten Weg verbunden, der jedoch für den allgemeinen Verkehr nicht freigegeben wird, weil in relativ kurzen Abständen der Rembrandtweg und die Hans-Thoma-Strasse in die Haupterschließungsstrasse einmünden. Lediglich Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, usw) sollen die Möglichkeit haben, durchzufahren. Eine Wendeplatte lediglich für die Gebäude Arnold-Böcklin-Strasse 22 und 24 zu bauen, ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ein Kinderspielplatz wird nicht für erforderlich gehalten, da dieses Erweiterungsgebiet relativ klein ist und im angrenzenden Baugebiet "Auf der Halden" ein grosszügiger Spielplatz vorhanden ist. Ein weiterer Spielplatz ist vorgesehen, wenn das Baugebiet später einmal in Richtung Osten erweitert wird.

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.

d.) Das Baugebiet wird an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Gasleitung ist in der Schulstrasse bereitssverlegt.

6.) Kosten und Finanzierung

Für die Erschliessung des Baugebiets entstehen ungefähr folgende Kosten:

Erschliessung nach dem Bundesbaugesetz ca. 645.000.-DM

Kanalisierung ca. 330.000.- DM

Wasserleitung ca. 120.000.- DM

Die Kosten werden finanziert durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen entsprechend den gemeindlichen Satzungen. Die Beiträge für die Gasversorgung werden von den Techn. Werken Friedrichshafen erhoben.


7.) Bodenordnung

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde stehen.

8.) Besondere Hinweise

Das Baugebiet liegt in der Einflugschneise des Flugplatzes Löwental in Friedrichshafen. Es muss daher mit einem gewissen Fluglärm gerechnet werden.




(T a n n)
Bürgermeister.