

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hermann Locher II".

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans.

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Brochenzell und schliesst sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Durch diese Bebauung wird der Ortsteil Brochenzell im Süden städtebaulich abgerundet. Die Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere für Einfamilienhäuser, ist ausserordentlich gross. Es soll insbesondere die Bauplatznachfrage der eigenen Bevölkerung befriedigt werden. Das Gebiet soll mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden, um einerseits den ländlichen Charakter des Ortes zu wahren und andererseits der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen.

In überwiegend offener Bauweise sollen 24 eingeschossige und im Nordwesten 3 zweigeschossige Häuser sowie ein Viererblock Reihenhäuser erstellt werden. Es wurde Reines Wohngebiet festgesetzt. Störende Gewerbebetriebe finden sich nicht in unmittelbarer Umgebung. Das Baugebiet wird von der vorhandenen Bebauung im Norden und im Osten durch einen öffentlichen Grüngürtel abgegrenzt. Ein ausreichend grosser Kinderspielplatz wurde abseits der Durchgangsstrasse in zentraler Lage angeordnet. Im übrigen siehe Textteil zum Bebauungsplan.

3.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Siehe Textteil zum Bebauungsplan.

4.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplanentwurf ist noch nicht rechtskräftig. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan ist abgeschlossen, wobei Einwendungen gegen die

beabsichtigte Bebauung von keiner Seite eingegangen sind. Der Flächennutzungsplan kann noch nicht zur Genehmigung vorgelegt werden, da die Trasse der neuen L 329 noch nicht festliegt. Als Entscheidungshilfe wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Es ist noch nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt es möglich sein wird, den Flächennutzungsplan zu beschliessen. Im Interesse einer geordneten Gemeindeentwicklung kann die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Es liegen daher zwingende Gründe vor, die es rechtfertigen, den Bebauungsplan vor Aufstellung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

5.) Erschliessung.

a) Strassen:

Das Baugebiet wird verkehrsmässig an die Kehlener Strasse angeschlossen. Diese soll durch eine Kurvenbeseitigung und durch Anlegung von 2 Gehwegen verkehrsgerechter ausgebaut werden. In das Baugebiet führt in Ost-West-Richtung eine Haupteerschliessungsstrasse mit 2 Gehwegen. Eine Abknickung dieser Strasse soll zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. In Richtung Süden werden 3 Stichstrassen mit Wendepunkten angelegt mit jeweils einem Gehweg. Bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets werden diese Stichstrassen im Süden durch eine 4 m breite Anliegerstrasse verbunden.

b) Kanalisation.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dem Verbandssammler des AUS zugeführt.

c) Wasserversorgung.

Das Gebiet wird an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

d) Gemeinschaftsantennenanlage.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sind von aussen sichtbare Einzelantennen an den Gebäuden nicht zulässig. Es wird deshalb eine Gemeinschaftsantennenanlage errichtet.

6.) Kosten und Finanzierung.

Für die Erschliessung des Baugebiets wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Erschliessung nach dem Bundesbaugesetz	ca.	DM
Kanalisation	ca.	DM
Wasserleitung	ca.	DM

Die Kosten werden voll finanziert durch die Erhebung von Erschliessungs- und Anliegerbeiträgen entsprechend den gemeindlichen Satzungen und durch Erschliessungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern.


7.) Bodenordnung.

Es wird eine freiwillige Baulandumlegung durchgeführt.

8.) Besondere Hinweise.

- a) Es handelt sich nicht um eine Randbebauung. Eine Erweiterung des Baugebiets auf alle angrenzenden unbebauten Grundstücke ist denkbar.
- b) Das Strassenbauamt weist auf eine mögliche künftige Beeinträchtigung des reinen Wohngebiets durch den Verkehrslärm von der geplanten L 329 - Umgehung Meckenbeuren - , die ca. 180 - 220 m am Südrand des Gebiets entlang verläuft, hin.




(T a n n)
Bürgermeister.