Bebauungsplan

" Bruckfelderstrasse "
Überlingen Lippertsreute

BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Norden des Überlinger Stadtteils Lippertsreute.
Das Gebiet wird begrenzt.

Süd - durch das bebaute Grundstück Flurstücknummer 130/1
West - durch die bebauten Grundstücke Flurstücknummer 132 und 132/1
Nord - durch die Hebstackstrasse Flurstücknummer 121/2
Ost - durch die Bruckfelderstrasse

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Zur Deckung des dringend notwendigen Wohnraumbedarfs wird der Bebauungsplan - Bruckfelderstrasse - in den in § 1 Abs 2 Bau GB - Maßnahmen G genannten Voraussetzungen von der Stadt Überlingen aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der dringend notwendige Wohnbedarf kann weder durch den vorhandenen Bestand, noch durch bestehende Baumöglichkeiten befriedigt werden, da derzeit in Lippertsreute kein Bauland ausgewiesen bzw. bereitgestellt werden kann.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan vom 10.06.80 ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet derzeit als Fläche für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine landschaftverträgliche und ortsbildtypische Erweiterung der Wohnbaufläche von Lippertsreute auf dem Plangebiet erstellt werden.

4. ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Nach Norden ist das Plangebiet durch das anschließende Landschaftsschutzgebiet begrenzt.
Durch die Bebauung der Neubauflächen werden die beiden im Westen benachbarten Wohngebäude mit der im Süden bestehenden, straßenbegleitenden Ortsbebauung verbunden.
Zwischen dem in ca. 30m entfernt liegenden Gewerbegrundstück mit unterschiedlichsten Nutzungen:
- An- und Verkauf von Lebensmittel
- Fahrzeug und Geräteabstellraum
- Kraftfahrzeugwerkstatt
- Möbellager

und dem Plangebiet liegt die Bruckfelderstrasse.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Planung sieht die Teilung des Gebietes in sechs Grundstücke zur Bebauung mit vier eingeschossigen, freistehenden Zweifamilienhäusern sowie mit einem Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Die Rücksicht auf die Ortsrandlage und die vorhandene umgebende Bebauung begründet die zurückhaltende Ausnutzung des Plangebiets.

6. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über eine neu herzustellende Stichstraße mit einer Breite von ca. 5,50m, die von der Hebsackstraße abzweigt, konzipiert. Die Erschließungsstrasse wird als öffentliche, verkehrsberuhigte Wohnstrasse ausgewiesen.

7. GRÜNORDNUNG

Die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes ist vordringliches Ziel der Planung.
Wesentlich ist die Erhaltung des vorhandenen natürlichen, von West nach Ost fallenden Geländeverlaufes, sowie der charakteristischen, begrünten Böschungskanten und die Erhaltung einzelner dominanter Bäume.
Die Anbindung der Neubaufläche an das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung eines privaten Grünstreifens als Abstandfläche berücksichtigt. Die Abstandsgrünflächen entlang der Hebsackstrasse sowie der Bruckfelderstrasse sind den privaten Grundstücken zugeordnet, da der Stadt aus finanziellen und personellen Gründen die Pflege und Unterhaltung der Grünfläche nicht zuzumuten ist.
Das entstehende ökologische Defizit durch die zukünftige Wohnbebauung wird im Grünordnungsplan durch die Ergänzung des lückigen und überalterten Streuobstbestandes im Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen und als geschützter Grünbestand ausgewiesen.
Die im Grünordnungsplan dargestellten beiden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes. Die vorgesehene Ausgleichsfläche, die der Erbengemeinschaft gehört (Fl.Stk.Nr. 130/2), kann durch öffentlich rechtlichen Vertrag , dem im Grünordnungsplan vorgesehenen Zweck zugeführt werden. Der Vertrag wird vor Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidium abgeschlossen. Die andere Fläche (Fl.Stk.Nr. 101/1) kann, wie im Grünordnungsplan vorgeschlagen, als Ausgleichs durch Ergänzung des Streuobstbestandes aufgewertet werden. Der Eigentümer ist jedoch nicht bereit, einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit der Stadt Überlingen abzuschließen. Gleichwohl ist davon auszugehen, daß der Eigentümer die vorgeschlagenen Lösungen zuläßt.
Die Stadt Überlingen hat dem Landschaftsschutzgebiet "Lippertsreuter Umland" vom 23.12.1993 mit 527 ha zugestimmt. Nach Auffassung der Stadt wurde hier bereits eine große Vorleistung getroffen. Im übrigen beabsichtigt die Stadt, weitere Biotopvernetzungen auf der Gemarkung Lippertsreute durchzuführen. Auch diese "Ausgleichsmaßnahmen" sind und können im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Bruckfelder Strasse" gesehen werden. Die Stadt Überlingen wird die Biotopvernetzung erst ausführen, wenn sie als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird. Ein anderer Ausgleich ist im Plangebiet und an anderer Stelle auf der Gemarkung Lippertsreute nicht möglich.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz in der Bruckfelderstraße. Die Entwässerung erfolgt in die öffentliche Kanalisation im Mischsystem in der Bruckfelderstrasse. Zum Teil werden die Grundstücke über einen unterirdischen Stichkanal, der auf den betroffenen Grundstücken durch Leitungsrechten berücksichtigt ist, an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

9. GESTALTUNG DES GELÄNDES UND DER FREIFLÄCHEN

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird die gestalterisch unaufdringliche und dem besonderen, ortstypischen Gestaltungsregeln angepaßte Bebauung des Plangebietes beabsichtigt.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,417 ha mit sechs Bauplätzen mit je 2 Wohneinheiten. Bei 2,5 Einwohnern je Wohneinheit, d.h. 12 x 2,5 sind 30 Einwohner auf 0,417 ha ergibt 73 Einwohner je Hektar.