BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„STEINRENNE"

Gemeinde Steißlingen
Gemarkung Steißlingen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. VER- UND ENTSORGUNG
6. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN
9. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südrand der Gemeinde Steißlingen und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Ziegelweg Süd" in südwestlicher Richtung. Im Norden wird es begrenzt durch den bebauten, bisherigen Ortsrand. Im Westen stößt es an die Landstraße L 226 (Radolfzeller Straße) und im Osten bildet der Wirtschaftsweg „Oberer Weg" den Abschluss

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 4,8435 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das vorangegangene Wohnbau-Plangebiet „Ziegelweg Süd" ist überwiegend bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen, bevorzugt für Einfamilienwohnhäuser.

Der Bebauungsplan „Steinrenne" soll unter Beachtung der in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB aufgeführten Ziele insbesondere zur Fortentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort in Abstimmung mit den landschaftlichen Gegebenheiten, auch zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Obwohl sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt hat, ist immer noch ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Diese Nachfrage kommt zu einem großen Teil von jüngeren, bereits in der Gemeinde ansässigen Familien.

Im Geschosswohnungsbau ist ein Bedarf an kleineren bis mittleren Wohnungen feststellbar. Die Tendenz geht entsprechend der Altersstruktur zu barrierefreien (Senioren-) Wohnungen in kleinen Hauseinheiten. Um diesen Ansprüchen nachzukommen, wird eine entsprechende Fläche im Plangebiet für diese Art der Bebauung ausgewiesen.

1.3 Abwägungsgebot

Die Gemeinde Steißlingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.4 Bezug zu übergeordneten Planungen

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen" von 1985 ist in vielen Teilen überholt und wird derzeit als „Flächennutzungsplan 2020" neu aufgestellt. Die Fläche des Plangebiets Flächen wird darin als „Wohnbaufläche" aufgenommen

In dem Flächennutzungsplanverfahren soll im Frühjahr 2007 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst werden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB annähernd parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2020 stuft das Plangebiet als hochwertiges ökologisches Vorranggebiet ein und empfiehlt, den geplanten Ortsrand als zukünftige Siedlungsgrenze zu sichern und in die Landschaft einzubinden.

Im Regionalplan 2000 ist das Plangebiet als Erweiterung des Siedlungsgebiets ausgewiesen und wird im Süden durch den regionalen Grünzug begrenzt.

1.5 Topographische und ökologische Situation

Das Plangebiet entwickelt sich in der leicht nach Süden geneigten Fläche zwischen dem Ortsrand und der freien Landschaft. Vom Nordrand steigt das Gelände zunächst gering in Richtung Süden bis zu einer kleinen Erhebung in der Mitte des Plangebiets an. Von dort aus verteilt sich das Gefälle nach Südosten und Südwesten. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu etwa 8,00 m. Geologisch stehen unter nicht sehr mächtigen setzungsempfindlichen Auenlehmen Moränensedimente an. Zur Gründung der Gebäude wird den Bauherren empfohlen geotechnische Untersuchungen und Beratungen zu veranlassen.

Im Plangebiet überwiegt die Ackernutzung mit eingestreuten Obstbaumbeständen. Im Westen befindet sich eine Intensiv-Obstanlage. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung. Weitere Angaben zum Standort macht der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur der Gemeinde soll auch für die Gestaltung des neuen Plangebiets Leitfaden sein. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Bebauung. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Erschließungsstraßen entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen.

Im Süd- und Ostteil des Plangebiets wird die Bebauung auf eingeschossige Gebäude, auf eine begrenzte Grundflächenzahl sowie die Festsetzung darauf abgestimmter Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die Gebäude sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und eine struktur-untypische Verdichtung der Ortsrandlage ausschließen

Im Nordteil des Plangebiets wird die überwiegend zweigeschossig erscheinende Bebauung des bisherigen Ortsrandes weitergeführt. Dabei ist auch ein Teilbereich für einen begrenzten, der Nachfrage entsprechenden Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 7.

2.2 Haupterschließung

Die Erschließung ist geprägt durch die von Südwest nach Nordost verlaufende Haupterschließungsstraße. Diese bildet die Verlängerung der Remigiusstraße und schließt die nordöstlich gelegenen früheren Wohnbaugebiete („Wornbühl", „Rehmenbach I + II" und „Ziegelweg Süd") an die Landstraße L226 (Radolfzeller Straße) an.

Diese Haupterschließungsstraße ist bereits (in geringfügig abweichendem Verlauf) Bestandteil des Bebauungsplans „Verlängerung Remigiusstraße", rechtsgültig seit dem 23.09.2004. Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Steinrenne" wird der Bebauungsplan „Verlängerung Remigiusstraße" aufgehoben.

2.3 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro 365°, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des ökologischen Eingriffs. Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese werden im laufenden Verfahren detailliert beschrieben und festgelegt. Dazu wird eine Zuordnungsfestsetzung nach § 135 a BauGB getroffen.

2.4 Sonstige Planungsziele

Der verbindlichen Bauleitplanung vorangegangen ist ein städtebaulicher Rahmenplan „Systemplan – Verkehrskonzept" aus dem Jahr 2001 sowie eine Mehrfachbeauftragung zur Findung eines städtebaulich und gestalterisch schlüssigen Bebauungskonzepts. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Mittelbereich des Plangebietes ist nördlich der Remigiusstraße eine Fläche zur möglichen Bebauung mit Doppelwohnhäusern ausgewiesen. Ansonsten sollen unter Berücksichtigung der sensiblen Ortrandlage und der Schaffung einer intensiven Durchgrünung sowie der Bildung eines

„grünen" Ortsrandes keine Gebäuderiegel erstellt werden. Hausgruppen sind deshalb nicht zulässig.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, soll der Betrieb von nicht störenden gewerblichen und freiberuflichen Tätigkeiten im Plangebiet zugelassen werden. Das Planungsgebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit jedoch der Charakter als Wohngebiet gewahrt bleibt und das zu erwartende Verkehrsaufkommens eingegrenzt wird ist vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen teilweise als unzulässig auszuschließen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe und zur Verminderung der Störungsquellen soll nur ein dem Wohncharakter des Gebiets entsprechendes Maß an gewerblichen Nutzungen zugelassen werden. Das Verkehrsaufkommen im Umfeld von Gartenbaubetrieben, Verwaltungen und Tankstellen übersteigen das Maß der im Baugebiet geplanten Verkehrszahlen innerhalb der Wohn- und Spielstraßen.
Die notwendige Größe für derartige Anlagen würde sich städtebaulich nicht in die Struktur des Plangebiets einfügen, die Staffelung der Gebäude, die geplanten Durchblicke und die ausreichende Belichtung und Besonnung zur solarenergetischen Optimierung sind nur mit einer kleinteiligen, aufgelockerten Bauweise möglich.

3.2 Stellung der Gebäude

Die Führung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen ergibt sich bei wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung überwiegend parallel zum Verlauf des Nord- und des Südrandes des Plangebiets.

Der im Rechtsplan integriert dargestellte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude eine reine Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik). Eine Staffelung der Gebäude ermöglicht auf den Grundstücken Durchblicke und ausreichende Belichtung und Besonnung der Häuser. Durch die Südausrichtung der Gebäude entsteht darüber hinaus eine Verzahnung entlang des Straßenraums. Sie trägt zur Geschwindigkeitsdämpfung bei und bildet außerdem optimale Vorplätze für Stauräume.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. Die Gebäude sollen am Plangebietsrand eingeschossig und im Anschluss an den bisherigen Ortsrand maximal zweigeschossig erscheinen. Vielfach ist entweder das Unter- oder das Dachgeschoss ein zweites anrechenbares Vollgeschoss. Mit der Begrenzung der Trauf- und First-

höhen wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten der Gemeinde Steißlingen ist geprägt von Satteldächern. Zur solaren Nutzung der gesamten Dachfläche soll den Grundstückserwerbern in einem Teilgebiet ermöglicht werden auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt und die Lage des Pultdachfirstes an der Straßenseite festgesetzt.

3.4 Zahl der Wohneinheiten

Im Anschluss an den bisherigen Ortsrand ist eine zweigeschossige Bauweise mit möglichem Dachausbau zulässig. Um die städtebauliche Eigenart der angrenzenden bestehenden Bebauung fortzusetzen und eine unerwünschte Umstrukturierung zu verhindern, wird hier die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beschränkt. Darüber hinaus wird mit dieser Beschränkung eine dem Erschließungssystem unangemessene Steigerung des Verkehrsaufkommens und städtebaulich unerwünschte Konzentration von erforderlichen Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken verhindert.

4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Die Ausgestaltung der Haupterschließung im mäanderförmigen Verlauf wirkt geschwindigkeitsdämpfend. Straßenbegleitbäume, Parkbuchten und der südseitig abgerückte Gehweg sollen jedoch die Sammelstraßenfunktion zu erkennen geben.

Der Ausbau der Haupterschließungsstraße erfolgt mit beidseitigem Gehweg, wobei der südseitige durch einen Grünstreifen mit Allee-Baumpflanzung von der Fahrbahn abgetrennt ist. Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen unter Anrechnung des zur erwartenden Entlastungsverkehrs aus den nordöstlich angrenzenden früheren Plangebieten ist im Umweltbericht abgehandelt. Das Ergebnis muss bei der Gestaltung der Bebauung (Schallschutzmaßnahmen) durch die Bauherren Berücksichtigung finden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraßen-Schleife im Südostteil. Mit einem teilweise verkehrsberuhigten Ausbau soll der Durchfahrtsverkehr minimiert werden.Im Bereich der Wohnstraßen-Schleife ist mit einem reinen Anwohnerverkehr zu rechnen. Mit einem teilweise verkehrsberuhigten Ausbau im Mittelbereich soll erreicht werden, daß die Anwohner die jeweils kürzeste Strecke zur Remigius-Straße nutzen, unabhängig von der weiteren Fahrtrichtung.

Die Erschließung der Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 8 erfolgt über Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für PKW. Für LKW wird keine Wendemöglichkeit vorgesehen

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und ins besondere der Einsicht in den Straßenraum beim Ausfahren aus Garagen wird ein Stauraum von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Ein-

friedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Stauraum vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Feldwege

Im Osten des Plangebiets liegt ein zur Erschließung landwirtschaftlicher Außenbereichsflächen notwendiger, asphaltierter Wirtschaftsweg. Er soll nicht zur Verkehrserschließung des Plangebiets genutzt werden. Es wird daher hier ein Ein- und Ausfahrtsverbot angeordnet.

4.3 Fußwege

Lange zusammenhängende, durch Erschließungsstraßen begrenzte Wohnquartiere werden von Fußwegen in Nord-Südrichtung in Verbindung mit Grünzügen durchquert. Diese dienen zur fußläufigen Verbindung in den Ortskern und in die Naherholungsbereiche der freien Landschaft.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit Linienbussen der Südbadenbus GmbH betrieben. Die Haltestelle „Bürgerhaus" befindet sich in etwa 800 m Entfernung (Wegstrecke) von der Plangebietsmitte. Für diese Haltestelle gelten derzeit folgende Verbindungen:

Die Busse der Linie 7363 fahren in der Zeit von 5:58 Uhr bis 18:33 Uhr werktäglich 15mal nach Singen ab und kommen in der Zeit von 6:36 Uhr bis 0:20 Uhr 17mal aus Singen zurück.

Die Busse der Linie 7374 fahren in der Zeit von 6:05 Uhr bis 18:53 Uhr werktäglich 14mal nach Radolfzell ab und kommen aus Radolfzell zur Haltestelle Bürgerhaus (von 12.46 Uhr bis 16.44 Uhr) dreimal, sowie zu anderen Haltestellen (von 6:56 Uhr bis 18:39 Uhr) 12mal zurück.

Beide Linien fahren von 15:33 Uhr bis 17.23 Uhr werktäglich viermal nach Stockach und kommen nur einmal um 18:33 Uhr zurück.

4.5 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die ländliche Struktur der Gemeinde Steißlingen und die in räumlicher Entfernung liegenden eigenen Gewerbegebiete führen zu einem entsprechenden Motorisierungsgrad. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der statistische Erhebung für das Jahr 2005. Diese hat ergeben, dass in der Gemeinde Steißlingen 1,41 PKW je Wohneinheit bei der Zulassungsstelle gemeldet sind.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen

Gründen auf die, der jeweiligen Funktion entsprechende notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Die Grundstücke welche einen Geschosswohnungsbau zulassen, liegen an der bereits ausgebauten Steinrennestraße. Die geringe Fahrbahnbreite und der schmale Gehweg lassen das Parken am Straßenrand nicht zu. Aus städtebaulichen Gründen sollen bei der Dichte der Bebauung noch ausreichend Flächen zur Bepflanzung und Durchgrünung auf den Grundstücken freigehalten werden. Deshalb und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind hier die Garagen unterirdisch mit Bodenüberdeckung bzw. unter den Hauptgebäuden in Form von Tiefgaragen unterzubringen. Benachbarten Bauherren wird empfohlen, die Auf- und Abfahrten gemeinsam zu nutzen.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen im Plangebiet mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb optimale Garagenstandorte vorgeschlagen.

4.6 Immissionsschutz

Die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Einwirkungsbereich des geplanten Kreisverkehrsanschlusses an die Radolfzeller Straße und im Bereich der Haupterschließungsstraße werden für die angrenzenden Gebäude auf den westlichen Bauplätzen Schallschutzfenster empfohlen.

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets und der Befahrung der angrenzenden Feldwege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ist in einem ortsüblichen und zumutbaren Maße mit den für Landwirtschaft typischen Geruchs-, Staub und Lärmbelästigungen für die geplante Wohnbebauung zu rechnen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet entwickelt sich über die Grenzen des Generalentwässerungsplans hinaus. Zur Vermeidung von Überlastungen im bestehenden Mischsystem-Netz wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt über eine Schmutzwasserkanalisation welche dem Mischwassernetz zugeführt wird. Die Sammelkläranlage der Gemeinde Steißlingen kann die Schmutzfracht aus dem Plangebiet gut aufnehmen. In der Südwestecke des Plangebiets ist ein Abwasserhebewerk erforderlich.

Die Straßenabwässer werden einer Sickeranlage in einem Schmutzfangbecken am westlichen Rand des Plangebiets zugeführt. Der Überlauf wird in den Schwärzebach eingeleitet.

5.2 Regenwasserbeseitigung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) und zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Hanglage und der geologische Schichtaufbau, sowie die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die jeweils tiefer liegenden Baugrundstücke sind der Standortwahl und beim Bau von Versickerungsanlagen des Regenwassers zu beachten.

Zur Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten. Es wird den Bauherren empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Steißlingen und ist gesichert. Das Baugebiet wird über das vorhandene Niederzonennetz mit ausreichendem Druck angebunden. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Wasserwerke entsprechen.

5.4 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet wird von den Gemeindewerken Steißlingen mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden. Die Gasversorgung wird durch das Gas- und E-Werk Singen und das Telefonnetz von der Telekom den Bauherren zum Anschluss angeboten.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinaus gehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. In diesem Plangebiet am endgültigen Ortsrand, an welchem eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

5.5 Nutzung regenerativer Energien

Die möglichen Firstrichtungen der Gebäude sind so vorgeschlagen, dass die Nutzung solartechnischer Anlagen begünstigt wird. Darüber hinaus sind alle privaten Maßnahmen erwünscht, die zur Einsparung von Energie führen. Auf Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

5.6 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Für die Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 8 ist im öffentlichen Bereich ein Stellplatz für die Müllgefäße am Tag der Abholung vorgesehen.

6. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

6.1 Spielplatzbedarf

In etwa 150 bis 250 m Entfernung vom Rand des Plangebiets befinden die Spielplätze „Am Hofstetter" und „Am Rehmenbach" (nördlich der Pflegestätte Helianthum neu angelegter, großer Spielplatz). Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche des Rückhaltebeckens und die Grünzüge der Nord-Süd-Fußwege eignen sich bevorzugt zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft und werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ferner werden im Bereich von Straßeneinmündungen und im Randbereich zum Feldweg am Ostrand öffentliche Grünflächen angeordnet. Entsprechend dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan werden diese Flächen ökologisch aufgewertet.

6.3 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6.4 Weitere Folgeeinrichtungen

Die Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie sportliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und Ladengeschäfte sind in Steißlingen vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarstädten Singen und Radolfzell.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Steinrenne".

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Flachgeneigte und flache Dächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zugelassen, da sie von ihrer Art und Oberfläche her in der Regel nicht ortstypisch sind. Es wird für solche Dächer deshalb eine extensive Dachbegrünung verlangt.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Ausbau eines Vollgeschosses im Dachgeschoss die Gebäude optisch nicht um ein Geschoss höher erscheinen.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen und der Anlage von Stützmauern im Randbereich getroffen.

7.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

7.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung berücksichtigt werden.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)	**4,8435 ha**	**100,00 %**

davon	Netto-Bauland (Baugrundstücke)	3,2838 ha	67,80 %
	Straßenflächen	0,8059 ha	16,64 %
	Öffentliche Stellplätze	0,0307 ha	0,63 %
	Gehwege / Fußwege	0,2648 ha	5,47 %
	Straßenbegleitende Grünflächen	0,2599 ha	5,37 %
	Feldwege	0,0430 ha	1,10 %
	Öffentliche und private Grünflächen	0,1984 ha	4,10 %

8.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	39	1,15	45	2,9	ca. 131 E
Doppelhaushälften	10	1,00	10	2,8	ca. 28 E
Mehrfamilienhäuser bis 3 WE	8	2,20	18	2,4	ca. 43 E
Mehrfamilienhäuser 5 WE	3	5,00	15	2,3	ca. 35 E
			88		ca. 237 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 88 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 237 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 4,8435 ha sind dies etwa 49 Einwohner je Hektar.

8.3 Kosten

Die geschätzten voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf etwa:

▪ Kanalisation	ca. 650.000,00 Euro *)
▪ Straßen und Gehwege	ca. 1.050.000,00 Euro *)
▪ Beleuchtung	ca. 45.000,00 Euro *)
▪ Trinkwasserversorgung	ca. 130.000,00 Euro *)
▪ Stromversorgung	ca. 100.000,00 Euro *)
▪ Bepflanzung	ca. 50.000,00 Euro *)
▪ Ausgleichsmaßnahmen	ca. 60.000,00 Euro **)
	ca. 2.085.000,00 Euro

*) Die endgültige Kostenberechnung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro.
**) Die endgültige Kostenberechnung erfolgt nach Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen.

9. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird vom Büro 365° erarbeitet und ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen" kann und wird parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring") wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

Steißlingen, den 22.05.2007

Bürgermeister :

Östermaier
Bürgermeister

Stadtplaner :