

Gemeinde Eriskirch
Bebauungsplan Nr.
ERISKIRCH, RÖCKEN

Vorbemerkungen
Der Bebauungsplan besteht aus einem Lageplan, einer Zeichenerklärung, schriftlichen Festsetzungen und einer Begründung.
Der Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 111 BauO in der Fassung des Gesetzes vom 11. April 1972.
Dem Bebauungsplan liegt die Raumnutzungsverordnung vom 26. November/20. Dezember 1968 zugrunde.

Begründung

Grund der Aufstellung

Der Bebauungsplan Röcken wurde entsprechend dem 1971 vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf aufgestellt, um der dort bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Das Baugebiet Röcken ist auch im neuen Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Eriskirch enthalten. Mit einer kurzfristigen Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes ist nicht zu rechnen, da diese nur im Zusammenhang mit den Verbundsgemeinden Langenargen und Kressbronn erfolgen kann. Da alle Bauplätze verkauft sind, ist die Erschließung des Baugebiets dringlich. Aus diesem Grund wird die Genehmigung des Bebauungsplans ohne vorliegenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan beantragt.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist unter anderem die Vollendung des städtebaulichen Konzepts wie in Punkt 1.4 dargestellt.

Das Bebauungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 2,04 ha.

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Landstraße L 334 und der südwestlich gelegenen Schussenrieder. Südlich wird sie vom Röckenweg, nördlich von der Wohnanlage Angeln-Pflug-Straße begrenzt.

Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird von der Mariabrunnstraße und dem Röckenweg erschlossen. Die Durchführung der Planstraße A vom Röckenweg zur Ziegelhausstraße ist möglich. Ein Teilbereich des Planungsgebiets ist allein durch ein öffentliches Geh- und Fahrrecht erschließbar.

Einführung in die vorhandene Bebauung

Städtebaulich dominiert in der vorhandenen Bebauung die Wohnanlage Angeln-Pflug-Straße. Das Thema der Abtunung in den Höhen von Hochhaus auf die vier- und dreigeschossigen Geschäftshäuser wird dadurch fortgesetzt, dass der Bebauungsplan zweigeschossige und eingeschossige Einfamilienhäuser vorsieht. Damit wird ein hohenmäßig weicher Übergang in die unbebauten Flächenräderung geschaffen.

Bauform

Die Bauform wird durch den Gedanken bestimmt, einen baulichen Abschluss gegen die Baumwiesen der Schussenrieder zu finden. Das Auslaufen der Bebauung durch einzeln stehende Einfamilienhäuser soll vermieden werden. Durch die Dichte der halboffenen Bauweise wird der Ortsrand deutlich ausgeprägt.

Kosten

Der Gemeinde entstehen aus der Erschließung keine Kosten.

Schriftliche Festsetzung

Planungsgesetzliche Festsetzung

(§ 9 Abs. 1 BauVO und BauO)

Art der baulichen Nutzung

Siehe Festsetzung im Lageplan

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauVO
Allgemeines (WA) nach § 4 BauVO

Maß der baulichen Nutzung

Siehe Festsetzung im Lageplan.

Bauweise

Siehe Festsetzung im Lageplan.

Als besondere Bauweise wurde festgesetzt:

halboffene Bauweise. Die Häuser werden mit einer Seite auf die Grenze gestellt, und auf der anderen Seite wird in 3 m breiten seitlichen Grenzabstand die Garage gebaut. Damit entsteht eine kettenartige Reihung der Baukörper.

Überbaubare Grundstücksfächer

Überschreiten der Baulinie bzw. Baugrenze ist nach § 23 Abs. 2 Satz 2, BauVO für folgende Bauteile zugelassen: Freitreppe, Gesims, Dachvorsprünge, Alumenfenster, freistehende Sonnenschutzeinrichtungen, Balkone, Terrassen, Veranden. Zulässig sind als Überschreitungen:
Für Balkone: Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m.
Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 m der jeweiligen Gebäudeseite 1,5 m, sofern sie nicht den jew. geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen widersprechen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage wird in jedem Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt (§ 15 BauO). Eine Abstimmung der Sockelhöhen bei unterschiedlichen Bauwerken ist herbeizuführen.

Flächen für Stellplätze, Müllboxen und Garagen

(§ 23 (5) BauVO)
Stellplätze, Plätze für Müllboxen und Garagen sind in der Regel nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfächer zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Grundstücke sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Ein entsprechender Bepflanzungsplan ist mit dem Baugesuch der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

