

0. Vorbemerkungen
0.1 Der Bebauungsplan besteht aus einem Lageplan, einer Zeichen-
erklärung, schriftlichen Festsetzungen und einer Begründung.
0.2 Der Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften gem.
§ 111 LBO in der Fassung des Gesetzes vom 11. April 1972.
0.3 Der Bebauungsplan liegt der Bauabstandsverordnung vom
26. November/25. Dezember 1963 zugrunde.

1. Begründung

1.1 Grund der Aufstellung

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

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

1.2.1 Das Baugebiet umfaßt eine Größe von ca. 2,04 ha.

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

1.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird von der Mariabrunnstraße und den
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.

1.4 Einbindung in die vorhandene Bebauung

Städtebaulich dominiert in der vorhandenen Bebauung die Wohn-
anlage Anselm-Pflug-Straße. Das Thema der Abstufung in den Höhen
von Hochhaus auf die vier- und dreigeschossigen Geschosshäuser
wird dadurch fortgesetzt, daß der Bebauungsplan zweigeschossige
und eingeschossige Einfamilienhäuser vorsieht. Damit wird ein
höhenmäßig weicher Übergang in die unbebaut bleibende Fluß-
niederung geschaffen.

1.5 Bauform

Die Bauform wird durch den Gedanken bestimmt, einen baulichen
Abschluß gegen die Bauwiesen der Schussenniederung zu finden.
Das Auslaufen der Bebauung durch einzeln stehende Einfamilien-
häuser soll vermieden werden. Durch die Dichte der halboffenen
Bauweise wird der Ortsrand deutlich ausgeprägt.

1.6 Kosten

Der Gemeinde entstehen aus der Erschließung keine Kosten.

2. Schriftliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzung

(§ 9 Abs. 1 BauVO und BauG)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Festsetzung im Lageplan

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

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Festsetzung im Lageplan.

2.1.3 Bauweise

Siehe Festsetzung im Lageplan.

Als besondere Bauweise wurde festgesetzt:

hi- halboffene Bauweise. Die Häuser werden mit einer Seite
auf die Grenze gestellt, und auf der anderen Seite wird
in 1 m breitem seitlichen Grenzabstand die Garage gebaut.
Damit entsteht eine kettenartige Reihung der Baukörper.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreiten der Baulinie bzw. Baugrenze ist nach § 23 Abs. 2
Satz 2, BauVO für folgende Bauteile zugelassen: Freitreppe,
Gesinde, Dachvorsprünge, Blumenfenster, freistehende Sonnen-
schutzeinrichtungen, 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 % der
jeweiligen Gebäuseseite 1,5 m, sofern sie nicht den jew. als ge-
ordneten bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

2.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

2.1.6 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 inner-
halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.7 Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

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

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften gemäß § 111 LBO in der Fassung
des Gesetzes vom 11. April 1972)

2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.2.1.1 Dachform und Dachneigung siehe Festsetzung im Bebauungsplan

bei Doppelhäusern ist auf die Abstimmung der Traufhöhen zu
achten.

Kniestock ist nicht zulässig
Garagen sind mit Flachdach auszuführen, Erdüberschüttung
von der hangseite ist zulässig.

2.2.1.2 Freileitungen für el. Versorgung, Telefon, Gemeinschafts-
antenne sind nicht zulässig.

2.2.1.3 Reflektierende Dachneigungen sind nicht zulässig

2.2.2 Gestaltung der Stellplätze und der Plätze für Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter und Kraftfahrzeuge sind mit
Bitumen, Beton, Steinplatten oder Pflaster zu befestigen
und so zu gestalten, daß kein Oberflächenwasser auf die
Öffentliche Verkehrsfläche fließen kann.

2.2.2.1 Sollen Abfallbehälter während am Rand einer öffentlichen
Verkehrsfläche oder im Vorgarten abgestellt werden, so müs-
sen sie gegen Einsicht von allen Seiten abgesichert sein.

2.2.3 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich ist das Anlegen von Zäunen und Hecken
unzulässig. Im übrigen dürfen Sichtbegrenzungen bis 2,00 m
Höhe vorgesehen werden.

2.3 Nachrichtliche Festsetzungen

2.3.1 Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 70 cm ab Fahrbahn-
oberkante auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art freizu-
halten.

Gefertigt:

Friedrichshafen, den 11.3.1974

ROSTAN
BAUGESSELLSCHAFT KG
FRIEDRICHSHAFEN
EHLERSSTRASSE 35 A
799 71

Kay-Kaupp

GEKENDERT SCHRIFTL. TEIL, BEGRÜNDUNG
FRIEDRICHSHAFEN, DEN 26.5.75

Anerkannt:

Eriskirch, den
bürgermeisteramt

LEGENDE:

FÜLLSCHEMA DER
NUTZUNGSSCHABLONE:

BAUGEBIET	ZAHLE D. VOLL- GESCHOSSE
GRUNDFLA- CHENZAHLE	GESCHOSS- FLÄCHENZAHLE
DACHFORM U. DACHNEIGUNG	BAUWEISE

WR REINES WOHNGBEIT

WA ALLGEMEINES

o OFFENE BAUWEISE

b BESONDERE

△ NUR EINZELHÄUSER
ZULÄSSIG

△ NUR EINZEL U. DOPPEL-
HAUSER ZUL.

STELLUNG DER BAU-
LICHEN ANLAGEN

BAULINIE

BAUGRENZE

GRUNSTÜCKSGRENZE

GA GARAGE

ST STELLPLATZ

SD SATTELDACH

PD PULTDACH

FD FLACHDACH

GEHWEG

STRASSE

ZUFUHR

GEH-FAHR-UND
LEITUNGSRECHT

ABGRENZ. UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

GRENZE D. RAUML. GELTUNGSBEREICH

OBJEKT NR. / PLAN NR.

407 / 100

ERISKIRCH-MARIABRUNN
BAUGEBIET RÖCKEN

BEBAUUNGSPLAN

FRIEDRICHSHAFEN,
DEN 23.4.1974

GEF. Fo

MASSTAB
1:500

GES.

STRASSENHÖHEN NACHGETRAGEN AM 11.11.1974

ROSTAN
BAUGESSELLSCHAFT KG
799 FRIEDRICHSHAFEN
EHLERSSTRASSE 35 A
FERNSPR. 07541/811