

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"

1. Allgemeine Zielsetzung der Änderung

Der Bebauungsplan "Laire" soll geändert werden, da die Festsetzungen zur Nutzungsdichte nicht mehr den gegenwärtigen Planungsvorstellungen der Gemeinde entsprechen. Wie sich in anderen Gebieten der Gemeinde gezeigt hat, ist ein Veränderungsdruck in Richtung einer höheren wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke zu erwarten. Da hiermit allgemein städtebauliche Fehlentwicklungen, die nicht im öffentlichen Interesse liegen, verbunden sein können, ist es die Planungsabsicht der Gemeinde, hinreichende Festsetzungen zur Dichte des Gebietes im Bebauungsplan zu verankern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten Geltungsbereich gemäß zeichnerischem Teil vom 25.5.1961. Die bestehenden zeichnerisch festgesetzten Bebauungsvorschriften im Planteil bleiben von dieser Änderung ausgenommen. Von den geänderten Festsetzungen abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zulässig.

2. Begründung der textlichen Änderungen

Die Bebauungsvorschriften sollen im einzelnen wie folgt geändert werden:

2.1 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Einzelhäuser entsprechen dem städtebaulichen Charakter des Gebietes und einer angemessenen Bebauung für die freien Grundstücke. Die Festsetzung soll in Verbindung mit der Beschränkung der Wohneinheiten die Dichte des Gebietes regeln.

2.2 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge darf höchstens 16,00 m betragen.

Es soll verhindert werden, daß Gebäude mit Überlänge entstehen, die sich nicht in das Gesamtbild der Bebauung einfügen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Gebäudelängenbeschränkung. Einzelhäuser mit einer Länge von 16,00 m entsprechen einer angemessenen Bebauung für die freien Grundstücke. Aufgrund der Beschränkung der Wohneinheiten ist eine größere Gebäudelänge nicht erforderlich.

2.3 Gebäudetiefe

Bei den Wohngebäuden ist eine Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig, gemessen jedoch innerhalb der Baugrenzen von der Gebäudevorderfront bis zur Gebäuderückseite.

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"

Eine Gebäudetiefenbeschränkung ist bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Baufenster wirken sich nicht oder nur unzureichend auf die Gebäudetiefe aus. Eine Begrenzung ist aus den gleichen Gründen wie bei der Gebäudelänge sinnvoll, insbesondere für die unbebauten Hanggrundstücke Lb. Nr. 5441 und 5442 am Laireweg. Die vorhandenen Gebäude haben eine durchschnittliche Gebäudetiefe von 9,00 – 14,00 m.

2.4 Wohneinheiten

Je Gebäude sind höchstens **3 Wohneinheiten** zulässig, nordwestlich des Laireweges (Lgb:-Nr. 5438, 5439, 5441, 5442) jedoch nur **2 Wohnungen** je Gebäude.

Da sich das Wohngebiet durch seine ruhige Lage und relativ aufgelockerte Bebauung auszeichnet, soll die Wohnqualität erhalten und eine gebietsunverträgliche Verdichtung vermieden werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält hierzu bisher keine entsprechenden Festsetzungen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde eine grundsätzliche Zielsetzung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Daher soll es nicht entscheidend sein, welcher Dichtegrad in der Nachbarbebauung realisiert wurde, was beispielsweise als Kriterium bei der Beurteilung einer Baulückenbebauung ohne Bebauungsplan maßgebend sein kann. Vielmehr soll die Bebauungsplanänderung den Gebietscharakter insgesamt hinsichtlich der Wohndichte erhalten und Fehlentwicklungen vermeiden.

Es kann festgestellt werden, daß sich das Gebiet bisher nicht vollkommen homogen entwickelt hat und Gebäude entstanden sind, die sich aus heutiger Sicht weniger gut einfügen. Dies soll jedoch nicht dazu Anlaß geben, beispielsweise diejenigen Gebäude mit der höchsten Ausnutzung als Richtschnur für die geplante Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten heranzuziehen, da sonst eine bauleitplanerische Steuerung unmöglich wäre.

Die Gründe für die Vermeidung eines unerwünschten Dichtegrades entsprechen der gemeindlichen Bauleitplanung, wie sie seit einigen Jahren durchgeführt wird. Als negative Folgen einer zu hohen Verdichtung mit Wohneinheiten je Gebäude werden insbesondere angeführt:

- entstehender Lärm durch fließenden Verkehr,
- Überlastung der relativ gering bemessenen Verkehrsflächen (Laireweg),
- Reduzierung der Grünflächen durch notwendige Stellplätze und Garagen,
- höhere Versiegelung der Grundstücke, hierdurch
- höhere Belastung des Kanalnetzes,
- Beeinträchtigung des Sozialgefüges durch höhere Fluktuation,
- Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbildes (untypische Gebäudekörper).

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAIRE"

Die genannten städtebaulichen Gründe für die Begrenzung der Wohneinheiten, die dem Gemeinwohl dienen sollen, werden somit stärker bewertet als wirtschaftliche Einbußen auf privater Seite, die möglicherweise durch eine geringere Verwertung der Grundstücke entstehen könnten.

Die Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Gebäude soll als Obergrenze, nicht als Regelfall dienen. Eine pauschale Begrenzung, gültig für das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Hanggrundstücke nordwestlich des Laireweges, erscheint sinnvoll und durchführbar, da diejenigen Gebäude, in welchen mehr als 3 Wohneinheiten realisiert wurden, unter Bestandsschutz fallen und die Regelung nur für Neubauten auf den noch freien Grundstücken, bzw. bei Aus- und Umbauten, greift.

Die freien Grundstücke am Hang nordwestlich des Laireweges sollen aufgrund ihrer exponierten Lage und der Topographie nur mit 2 Wohnungen je Gebäude bebaubar sein. Dies entspricht dem Nutzungsgrad der westlich angrenzenden Nachbargrundstücke nordwestlich des Laireweges, mit welchen sie als ein städtebaulich gesondert zu bewertendes Gebiet angesehen werden.

2.5 Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.

Diese Festsetzung ist aus planungstechnischen Gründen erforderlich, um die genannten Ziele zu sichern. Da sich die Beschränkung der Wohneinheiten auf ein Gebäude und nicht auf das Grundstück bezieht, könnte die Regelung dadurch unterlaufen werden, daß durch Grundstücksteilungen mehr Gebäude und dadurch mehr Wohnungen als gewünscht entstehen.

Bötzingen, den 23.05.2000



Wauhan

.....
(Konstanzer, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Bötzingen, den 30. Mai 2000



Wauhan

.....
(Konstanzer, Bürgermeister)

Die **Einnahmen** (Erträge) setzen sich wie folgt zusammen:

2 4 4

1. Trinkwasser- und Bauwassergebühren	245.700 €
2. Installationserlöse (Wasserz./Haus-Bauwasseran.)	15.000 €
3. Auflösung Ertragszuschüsse (Beiträge/Zuschüsse)	7.600 €
4. Verwaltungsgebühren	600 €
5. Sonstige Erträge (Lagerentn., KB-Verz.)	8.100 €
6. Nebenforderungen (Mahngebühren u.a.)	500 €
	<u>Zwischen-SE:</u> 277.500 €
6. Jahresverlust/-gewinn	0 €
	Gesamt-SE: <u><u>277.500 €</u></u>

Die Ausgaben (Aufwendungen) teilen sich wie folgt auf:

1. Stromkosten (Pumpwerk/Hochbehälter)	18.400 €
2. Material f. Leitungsnetz, Leitungsnetzunterhaltung, Gebäudeunterhaltung, Wasserzähler u.a.	49.900 €
3. Löhne, Entgelte u. Sozialversicherungsanteil	14.300 €
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	66.000 €
5. Übrige betriebliche Aufwendungen (Versicherungen, Wasserentn.entgelt, Sonstiges)	22.900 €
6. Zinsen für Darlehen	64.000 €
7. Verwaltungskostenbeitrag an Gemeinde	<u>42.000 €</u>
	Gesamt-SE: <u><u>277.500 €</u></u>

Der **Vermögensplan 2011** weist ein Volumen von 1.325.300 € aus (Vj. 530.700). Geprägt wird er durch die **Investitionsmaßnahme "Tiefbrunnen Ketsch" mit 1.290.000 €**. Dieses Projekt soll lt. Bauzeitenplan im November 2011 endgültig hergestellt sein. Die Gesamtinvestitionssumme liegt nach dem Baukostenplan bei 1.612.700 €.

Die **Deckungsmittel** bestehen im Wesentlichen aus den **Darlehensaufnahmen** mit 950.100 € und der **Stammkapitalerhöhung** mit 272.200 €. Das Finanzierungsverhältnis zwischen Eigen/Fremdkapital (30 %) wurde dabei besonders berücksichtigt. Steuerliche Vorgaben machen dies erforderlich.

Das Darlehen soll bei der Gemeinde Bötzingen -tilgungsfrei- aufgenommen werden. Die Stammkapitalerhöhung soll ebenfalls von der Gemeinde Bötzingen geleistet werden.

Folgende **Investitionen** sind ausgewiesen:

1. Neue Hausanschlüsse im öffentlichen Bereich	8.000 €
2. Erweiterung Neubaugebiet "Nachtwaid V"	8.000 €
3. Neuer Tiefbrunnen "Ketsch"	1.290.000 €
4. Erwerb von beweglichem Vermögen - Leckortungsgerät, Hydrantenkappenspülgerät, KTW-Schläuche mit Kupplungen, Hydrantenstand- rohr mit Zapfventil und Systemtrenner	11.700 €
6. Auflösung Baukostenzuschüsse	<u>7.600 €</u>
	Gesamtsumme: <u><u>1.325.300 €</u></u>