

## Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet

" Bei der Nikolauskapelle "  
der Gemeinde Owingen, Landkreis Überlingen

### I. Allgemeines

Das Gebiet östlich der Landstraße I.O.Nr. 195 Owingen-Überlingen zwischen dem bebauten Ortsrand und der Nikolauskapelle ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als " Alter Ortskern " bezeichnet. Es ist ein von meist älteren Gebäuden umgebenes, nach Süden offenes Wiesengelände. Die allmählich beabsichtigte Bebauung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet und in geordnete Bahnen gelenkt werden.

### II. Art des Baugebiets und Bauweise

Im Planungsgebiet ist außer landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohnhäusern auch eine Tankstelle vorhanden. Es wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in der Umgebung vorhandene 2 geschossige offene Bauweise wird auch im Bebauungsgebiet beibehalten.

Entsprechend der vorhandenen Dachneigung sind Dächer mit Neigungen von  $28^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  zulässig.

Mit Rücksicht auf die unter Denkmalschutz stehende Nikolauskapelle sind die an der Landstraße geplanten Gebäude mit einem Mindestabstand von  $12,0$  m zur Straße festgelegt. Von der Kapelle halten die Gebäude einen Abstand von 20-25 m ein.

### III. Erschließung

a) Eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung liegt in den Straßen A-B-C, C-F und A-F.

Eine weitere Wasserleitung in der Straße B-D, die ggf. bis E verlängert wird, ist von der Gemeinde geplant.

Ausreichender Wasserdruck ist vorhanden.

- b) Die Abwasserbeseitigung baut auf dem vorhandenen Gesamtkanalisationsplan von Dipl.-Jng- Janßen, Konstanz auf. Bis zum Bau des Hauptsammlers für den westlichen Ortsteil ist beabsichtigt, die in Hauskläranlagen gereinigten Abwässer der vorhandenen und geplanten Gebäude in einem Kanalisationsstrang E-D-B zu sammeln und südlich B in die vorhandene Bachverrohrung einzuleiten. Nach Fertigstellung des Hauptsammlers wird dieser Einlauf geschlossen.
- c) Die Elt - Versorgung wird durch das Badenwerk unmittelbar durchgeführt; Owingen ist B- Gemeinde. Ausreichende Spannung ist vorhanden.

#### IV. Kosten

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten werden durch Dipl.-Jng. Janßen mit der weiteren technischen Durcharbeitung ermittelt. Die Kostenaufstellung wird nachgereicht.

#### V. Beabsichtigte Maßnahmen

Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt, eine Umlegung durchzuführen. Vielmehr dient der Bebauungsplan als Grundlage für den z.T. beabsichtigten Verkauf der Grundstücke, für die Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und die nach und nach einsetzende Bebauung.