

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II"
der Gemeinde Owingen im Ortsteil Owingen, Bodenseekreis

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Teil der Ortslage Owingen. Er bildet zusammen mit der späteren Erweiterung die notwendige Ortsabrundung in diesem Bereich. Der an die L 205 angrenzende Bereich des Bebauungsplanes ist Teil der alten Ortslage Owingens.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Überlingen, der das neu zu bebauende Gelände mit WA ausweist.

Der Geländestreifen entlang der Hauptstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Da sich hier bereits Gewerbebetriebe befinden, die ihrer Art nach nicht in ein Mischgebiet passen, wird, auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Sigmaringen das Gebiet gegliedert, um einerseits eine weitere Ausdehnung des Gewerbes zu vermeiden und um andererseits Bestandsschutz für die Betriebe zu gewähren.

In den Bebauungsvorschriften sind die entsprechenden Einschränkungen formuliert.

Die erhöhte Wohnflächenausweisung in Owingen erfolgt aufgrund der Verlagerung von Einwohnerwerten von der Uferzone in das Bodensee-Hinterland zum Zwecke der Entlastung des Bodenseeuferbereiches.

3. Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes mußte verschiedene Zwangs- und Anschlußpunkte berücksichtigen. Aus der bestehenden Bebauung heraus sind die Straßen "Hinter den Gärten" und "Zur Kohlerbreite" weiterzuführen. Die Haupterschließung des Baugebietes besteht in einer Parallele zur L 205, die von dieser abzweigt und auf den "Kapellenweg" führt. Für den zweiten Bauabschnitt des Gebietes "Kohlerbreite - Hinter den Gärten" in nördlicher Richtung sind Anschlüsse vorgesehen. Für das Gelände westlich des Geltungsbereichs ist ebenfalls ein Anschluß vorgesehen.

Die Haupteerschließungsstraße wird mit einem Längsparkstreifen versehen, der die erforderlichen öffentlichen Stellplätze aufnimmt. Ein Gehweg wird nur einseitig angelegt. Die Straßen, bei denen kein Durchgangsverkehr gewünscht wird, oder erst gar nicht möglich ist, werden als "Wohnstraßen" nach § 42, Abs. 4a StVO ausgewiesen. Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen sind so gering und von ihren Auswirkungen unerheblich, so daß auf ihre Darstellung im "Zeichnerischen Teil" verzichtet wurde.

4. Bebauung

Der Bebauungsplan kommt dem Bedürfnis nach freistehenden Einzelhäusern, wie es in Owingen besteht, in starkem Maße nach. Deshalb wurde der größte Teil der Baugrundstücke darauf ausgelegt. Auf einem kleineren Anteil der Grundstücke wurden eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgewiesen, um, wenn auch nur in geringem Umfang, auch die Vorzüge einer dichteren Bauweise zu bieten.

5. Grünordnung

Nachrichtliche Übernahme aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan Owingen, "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" vom 04.08.1983, Landratsamt Bodenseekreis

Beschreibung des Planungsgebietes

Das Neubaugebiet "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" schließt im Süden und Osten an vorhandene Bebauung an. Im Westen wird das Baugebiet durch einen vorhandenen hohen Mostobstbaumbestand eingebunden. Diese Baumkulisse ist besonders wertvoll und muß unbedingt erhalten bleiben.

Der nach Norden ansteigende Hang schirmt das Planungsgebiet zur freien Landschaft hin ab. Hier ist auch eine Erweiterung der Bebauung denkbar.

Das Gesamtgelände wird derzeit durch gebietstypische landwirtschaftliche Kulturen genutzt. Der größere Teil der Fläche ist Grünland mit einem alten Bestand an Hochstämmen. So sehr diese Bäume jetzt den Rand der Bebauung prägen, so sind sie für das Planungsgebiet überwiegend nicht erhaltenswert, weil sie überaltert sind.

Planungsvorschläge im Einzelnen

Es wird besonderer Wert auf die Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen gelegt. Soweit möglich, soll der Verlust an fruchttragenden Bäumen dadurch ausgeglichen werden, daß in den einzelnen Gärten verbindlich die Pflanzung von zwei bis drei Obstgehölzen vorgeschrieben wird.

Vorgesehen sind wahlweise Nußbaum, Kirsche, Pflaume und bei Sträuchern die Haselnuß, Quitte, Felsenbirne und Kornelkirsche. Bei den Anpflanzungen an der Straße wird auch die eßbare Eberesche verwendet.

Die großkronigen Bäume, Kastanien und Bergahorn sind in einem 2 m breiten Pflanzstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg eingeplant.

Für die Wohnstraßen sind kleinere Baumarten wie Kugelahorn, Mehlbeere und Vogelbeere vorgesehen. Diese Bäume sind in Abständen von ca. 20 m in unmittelbarer Straßennähe zu pflanzen, so daß ein großer Teil der Krone in den Straßenraum hineinreicht.

Die alleeartigen Anpflanzungen an den Straßen gliedern das Baugebiet günstig auf.

Unerwünschte Baumstrukturen

Wegen der schon viel zu umfangreichen Verwendung von nicht standortgerechten Koniferen in der angrenzenden Bebauung muß deren Pflanzung ausgeschlossen werden.

Dazu zählen alle Arten von:

Lebensbäumen

Scheinzypressen

Säulenwachholder

blaue und grüne Zedern.

Ebenso können keine rotlaubigen Gehölze und solche mit panschierten Blättern (grün/gelb) zur Pflanzung zugelassen werden. (Im Bestandsplan violett gekennzeichnet)

Sonstiges

Die beabsichtigte Bebauung mit ausreichenden Gartenflächen zwischen den Häusern bringt erfahrungsgemäß noch eine starke spontane Begrünung, die unbedingt rechtzeitig beeinflusst werden muß.

Die Einhaltung der vorstehenden Ausschlußliste ist deshalb verbindlich festzulegen und zu überwachen.

6. Städtebauliche Grundwerte

Flächen	in ha	in %
Gesamtfläche	<u>14,75 ha</u>	<u>100 %</u>
Verkehrerschließung	2,54 ha	17,22 %
Gemeindebedarfsfläche	0,19 ha	1,29 %
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha	0,34 %
Mischgebiet	4,03 ha	27,32 %
Wohngebiet	7,94 ha	53,83 %

7. Kostenschätzung

Kanal	ca. DM	600.000,--
Hauptsammler	ca. DM	880.000,--
Wasser	ca. DM	150.000,--
Straßenbau und Beleuchtung	ca. DM	960.000,--
Summe	DM	<u>2.590.000,--</u>
Nebenkosten (10 % aus Summe)	DM	<u>259.000,--</u>
Gesamtsumme	DM	<u>2.849.000,--</u> =====

8. Finanzierung

Die Erschließung des Gebietes - soweit noch nicht vorhanden - ist nach den abgeschlossenen Umlegungs- und Erschließungsverträgen durch die Eigentümer vorgesehen. Die anfallenden Kosten werden sofort durch den Erschließungsträger (Fa. Steg in Stuttgart) entsprechend den Grundstücksgrößen auf die Eigentümer bzw. Erwerber verteilt. Auf die Gemeinde kommt lediglich der 10 %ige Eigenanteil lt. KAG bzw. den Gemeindevorsatzungen zu. Der von der Gemeinde aufzubringende Eigenanteil wird jeweils etwa zur Hälfte in den Haushaltsjahren 1984 und 1985 finanziert. Die Deckung des Eigenanteils ist durch den Verkauf gemeindeeigener Bauplätze in diesem Gebiet gesichert.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

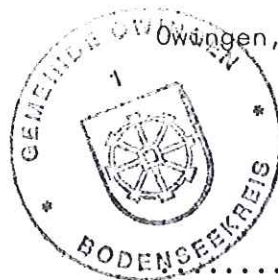
Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstück.

10. Immissionen

Durch die landw. Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans und durch die landw. Nutzung der angrenzenden Grundstücke können Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplans auftreten, insbesondere durch Viehhaltung und das Ausbringen von Gülle oder Jauche und das Spritzen im Erwerbsobstbau. Auf die Anlage zur Begründung wird hingewiesen.

Freiburg, den 27.09.1983
geändert: 18.01.1984
Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32
7800 Freiburg



Owningen, den 20. Januar 1984

Der Bürgermeister

.....
(Der Planer)