

Fertigung: 2

Anlage: 2

Blatt: 1-7

Begründung

zum Bebauungsplan "Hirtengärten - Hasenacker" der Gemeinde Owingen - OT Taisersdorf (Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen als Dorfgebiet ausgewiesene Flst.-Nr. 82 am nördlichen Ortsrand von Taisersdorf einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Dieses Grundstück steht im Eigentum des Schreinermeisters Baiker, dessen Betrieb auf eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit angewiesen ist. Eine vom Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen durchgeführte Lärmmessung ergab bei offenem Tor auf der Westseite einen Wert von 43 dB (A) auf der Straße "Hirtengärten". Trotzdem werden weitere Lärmschutzmaßnahmen auf der Süd- und Westseite (zur Wohnbebauung hin) vorgeschrieben.

Daneben soll im GE (E) - Gebiet eine Dreherei angesiedelt werden, die sich jetzt im alten Ortskern bei beengten Verhältnissen befindet. Lärmschutzmessungen des Gewerbeaufsichtsamtes Sigmaringen ergaben einen Lärmpegel zwischen 45 dB (A) und 55 dB (A). Der Betrieb ist daher als "nicht wesentlich störend" einzustufen. Trotzdem wurden weitere Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschrieben und zur Wohnbebauung hin eine "Pufferzone" eingerichtet.

Die Eheleute Baiker haben vier Kinder, die auf den angrenzenden Bauflächen Gebäude errichten sollen; ein Bauantrag liegt bereits vor.

Zusätzlich in das Planungsgebiet mit einbezogen wird das Flst.-Nr. 130, welches bisher nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten ist. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Wohngebäudes für einen Taisersdorfer Bürger; ein Bauantrag liegt bereits vor. Diese geplante Bebauung stellt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich dar.

Neben der Ausweisung der Bauflächen entsprechend ihrer Nutzungsbestimmung wird durch den Bebauungsplan auch die äußere Eingrünung des Planungsgebietes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Aufgrund der exponierten Ortsrandlage wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, in welchem die grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft im Detail festgelegt werden.

2. Übergeordnete Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Flst.-Nr. 82 als Dorfgebiet aus. Abweichend von dieser Festsetzung wird eine Gliederung dieses Flurstückes durchgeführt mit dem Ziel, den im Osten vorhandenen Schreinereibetrieb durch die Ausweisung einer Gewerbefläche planungsrechtlich abzusichern. Als Übergang zwischen dieser Gewerbefläche und dem Dorfgebiet wird dazwischen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches die dringend benötigten Bauflächen für die ortsansässige Dreherei beinhaltet.

Darüberhinaus wird das im Flächennutzungsplan noch nicht enthaltene Flst.-Nr. 130 zur Abrundung des Ortsetters als Dorfgebiet ausgewiesen.

Es ist vorgesehen, die Änderung der Bauflächen bei der bereits eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen zu berücksichtigen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 1,12 ha umfaßt die Flst.-Nr. 82, 82/1 (Trafostation), das Flst.-Nr. 130 sowie Teilbereiche der Straße "Hintergärten" (Flst.-Nr. 18) und den von dieser Straße abgehenden Wirtschaftsweg.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes bildet die vorhandene Böschung die natürliche Grenze des Bebauungsplanes.

4. Planung

4.1 Nutzung und Bebauung

Das Flst.-Nr. 82 wird gegliedert in Dorfgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet. Damit sollen zum einen Bauplätze am Ortsrand ausgewiesen werden, zum anderen dem aus der Ortsmitte auszulagernden Drehereibetrieb entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden. Der Drehereibetrieb wird im eingeschränkten Gewerbegebiet angesiedelt, um damit den Übergang zwischen Dorfgebiet und Gewerbegebiet (Schreinerei) abzustufen.

Auf dem Flst.-Nr. 130 wird die Errichtung von Wohngebäuden (Dorfgebiet) ermöglicht. Ein Schuppen ist bereits auf diesem Flurstück vorhanden. In Verbindung mit den auf Flst.-Nr. 82 vorgesehenen Wohngebäuden stellt die Bebauung des Flst.-Nr. 130 eine sinnvolle Abrundung des Ortsetters dar.

Zum Schutz der an die gewerblichen Bauflächen angrenzenden Dorfgebiete werden Einschränkungen bezüglich der von den Betrieben ausgehenden Lärmemission festgesetzt.

Damit soll gesichert werden, daß auch bei einer Bebauung der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Flächen Beeinträchtigungen das üblicherweise im MD zulässige Maß nicht überschreiten.

Die Bebauung bzw. die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Abhängigkeit von dem vorhandenen Baumbestand, der erfaßt und im Plan dargestellt wird.

Bei der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung und der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde die Möglichkeit der Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt. Ermöglicht werden soll die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren und Wärmetauscher. Die festgesetzten Pflanzgebote stellen dabei keine Beeinträchtigung dar, da die vorgesehenen Laubbäume im Sommer eine erwünschte Verschattung der Gebäude bewirken, im Winter jedoch - ohne Laub - die Sonnenstrahlen ungehindert auf die Gebäude aufreffen können.

Neben der aktiven Nutzung der Sonnenenergie wird auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Durch eine entsprechende Grundrißgestaltung mit der Anordnung von Nebenräumen im Norden und Aufenthaltsräumen im Süden können die für die Beheizung der Gebäude erforderlichen Energiekosten verringert werden.

Die Nebenräume bzw. weniger beheizten Räume dienen dabei als zusätzliche "Isolierung" der im Süden gelegenen Aufenthaltsräume. Unterstützt werden kann ein sparsamer Energieverbrauch durch die Anordnung von nur relativ kleinen Öffnungen auf den nicht von der Sonne beschienenen Flächen.

Durch die Festsetzung einer max. 2-geschossigen Bauweise in Verbindung mit einer Wandhöhenbegrenzung wird ein einheitliches 1 1/2-geschossiges Erscheinungsbild der Bebauung gewährleistet.

Da auf den Mischbauflächen (MD) keine großen zusammenhängenden Baukörper, z.B. Hausgruppen, errichtet werden sollen, wird die "offene Bauweise" dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Für die Schreinerei und die neu anzusiedelnde Dreherei wird eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt entsprechend dem Bedarf. Auch hier wird die max. zulässige Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe bestimmt.

Da sich landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe befinden, ist das Gebot der Rücksichtnahme anzuwenden:

a) der Wohnbenutzer muß sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe/ landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muß daher zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden,

b) andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

4.2 Grünordnung ---

Die im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bauen auf eine genaue Bestandskartierung (sh. Plan Grünstruktur-Bestand) auf und gliedern sich in Erhaltungs- bzw. Neupflanzungsmaßnahmen.

Auf die Einbindung des in exponierter Lage liegenden Planungsgebietes in die freie Landschaft muß besonderen Wert gelegt werden.

Einen natürlichen Abschluß bildet im Norden des Bebauungsplanes die bereits vorhandene, teilweise mit Obstgehölzen und einheimischen Sträuchern bewachsene Wiesenböschung.

Der ökologisch wertvolle trockene Wiesenstandort der Böschung muß erhalten werden. Zur Einbindung der Einzel- bzw. Doppelhäuser ist die Anlage einer zweireihigen Strauchpflanzung im Abstand von mind. 1,50 m von der Böschungsoberkante anzulegen.

Im Norden angrenzend an das Baugebiet befindet sich auf dem Flst.-Nr. 83 eine Obstwiese. Für die Einbindung des zukünftigen Baugebietes ist der Erhalt dieser Obstwiese notwendig und wird durch einen privatrechtlichen Vertrag zwischen Besitzer und der Gemeinde abgesichert.

Auch im Dreiecksbereich zwischen Flst.-Nr. 82 und 130 sollten zur Einbindung des Gebietes auf landwirtschaftlicher Nutzfläche Obstbäume gepflanzt werden. Die westlich des Baugebietes anzupflanzenden Obstbäume wirken sich auch positiv auf das Kleimklima, durch Abmilderung der Westwinde, aus.

Die äußerste westliche Ecke des Flst.-Nr. 82 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das Aufstellen einer Bank in dieser öffentlichen Grünfläche sollte in Erwägung gezogen werden.

Im Bereich der Gewerbehallen befinden sich an der Böschung derzeit in Teilbereichen Sträucher (Arten wie: Hasel, Holunder, Weide etc.) und Brombeerbewuchs. Um eine gute Einbindung der Hallen zu gewährleisten, wird die Böschung dicht mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Um die Eingrünung der Gewerbegebäude zu verstärken wird das Anpflanzen von Kletterpflanzen an der West- und Nordseite der geplanten Dreherei und an der Nordseite der vorhandenen Schreinerei festgesetzt.

Die im Nordwesten des Planungsgebietes vorhandene Streuobstwiese - ein typisches Übergangselement zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft - muß erhalten bzw. durch Nachpflanzungen ergänzt werden.

Neben der äußeren Eingrünung wird zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet ein ca. 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Damit soll eine zusätzliche Abschirmung zwischen dem Dorfgebiet und der geplanten Dreherei erreicht werden.

Obstbaumreihen entlang von Feldwegen sind im Bodenseeraum vielfach vorhanden und stellen ein gliederndes und stark prägendes Grünelement dar. Die im Planungsgebiet bereits vorhandene Walnußbaumreihe entlang der Straße "Hirtengärten" muß erhalten und nach Osten fortgeführt werden. Darüberhinaus wird eine Obstbaumreihe entlang der Straße "Hirtengärten" im südlichen Straßenabschnitt angelegt. Entlang des Feldweges sollten vorzugsweise Stieleichen in Ergänzung von Baumbestand des Feldweges in der freien Flur angepflanzt werden.

Bei der Einmündung des asphaltierten Feldweges in die Straße "Hirtengärten" steht ein ortsbildprägender Obstbaum, der unbedingt erhalten werden muß. Der Erhalt des daneben liegenden Kreuzes wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche gewährleistet.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Straße "Hirtengärten" und den von ihr abzweigenden Wirtschaftsweg. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges über die Grenze des Planungsgebietes hinaus ist nicht vorgesehen, da hier keine weiteren Bauflächen erschlossen werden sollen. Deshalb ist auch keine Verbreiterung des Wirtschaftsweges oder Vergrößerung der Kurvenradien vorgesehen. Auch die Straße Hirtengärten wurde aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht verbreitert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch den Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz (Ringleitung) in der Straße "Hirtengärten".

Die Wasserversorgung Taisersdorf ist derzeit als nicht ausreichend gesichert anzusehen. Deshalb werden Untersuchungen im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt. Für eventuelle Notfälle ist eine Verbundleitung zur Wasserversorgung Hohenbodman vorhanden, über die auch eine länger dauernde Versorgung des Ortsteils Taisersdorf einschl. Neubaugebiete sichergestellt werden kann.

Die Entwässerungsleitungen sind bisher bis zum Rande des Planungsgebietes in der Straße "Hirtengärten" verlegt. Vorgesehen ist die Fortsetzung der Kanalisation in Richtung Westen bis in den Wirtschaftsweg. Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem.

Über das Flst.-Nr. 82 verläuft eine 20 kV-Freileitung. Diese wurde früher bereits anlässlich des Neubaus des Schreinereigebäudes erhöht, um die Mindestabstände zwischen Freileitung und Gebäude zu erhalten. Im Zuge der koordinierten Erschließungsmaßnahmen soll die Freileitung verkabelt werden (Kabeltrasse in der Straße 'Hirtengärten').

Die vorhandene Trafostation auf Flst.-Nr. 82/1 wird erhalten und im Bebauungsplan als "Versorgungsfläche" ausgewiesen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,12 ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,58 ha
Gewerbegebiet (GE + GEE)	ca. 0,39 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,12 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,005 ha
Grünflächen	ca. 0,02 ha

7. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM 160.000,--
Kanalisation (Mischsystem)	ca. DM 120.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 40.000,--
Hausanschlüsse	ca. DM 32.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 6.000,--
Vermessungskosten	ca. DM 10.000,--

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Owingen.

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 18.11.1991

Owingen, den 19. Nov. 1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer



.....
Bürgermeister

Angezeigt

nach § 11 BauGB vom 08.12.1986

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes vom 6. März 1992

Ausgefertigt:

Owingen, den 19. Nov. 1991



.....
Bürgermeister