

Begründung

zur städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) für den Bereich "Zinken-Nord", Ortsteil Taisersdorf

I. Allgemeines

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 14. Februar 1998 wurde die Außenbereichssatzung für den Bereich "Zinken-Süd" auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmen-G rechtsverbindlich. Mit dieser Satzung wurde für den etwas abgesetzt im Süden liegende Bereich die Rechtsgrundlage geschaffen, dem Verfall sonst preisgegebene Nebengebäude für Wohnzwecke nutzen zu können.

Mit der jetzt geplanten Satzung für den Bereich "Zinken-Nord" sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von 3 Wohngebäuden zwischen den sich auf den Flst. Nr. 133 und 141 befindlichen Wohngebäuden westlich der K 7788 geschaffen werden. Zwei der neu zu bildenden Baugrundstücke erhalten Kinder benachbarter Gebäudeeigentümer, sie dienen somit dem Eigenbedarf.

II. Planungsrecht

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist der Bereich "Zinken" als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Begründung lautet dort wie folgt: "Ausweisung vorhandener einzelner Bebauung am südlichen Ortseingang (Unterdorf) längs der K 7788 als Mischgebiet. Neben der vorhandenen Bebauung werden kleinere Erweiterungsflächen berücksichtigt. Durch die Schließung der Baulücken kann auf die Ausweisung neuer Flächen an anderer Stelle verzichtet werden."

Diese Satzung umfasst lediglich den westlichen der K 7788 liegenden Teil des "Zinkens", da sich für den östlich der K 7788 liegenden Teil aus topographischen und sonstigen Gründen kein Bedarf ergibt.

III. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die K 7788 gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Grenzen der Ortsdurchfahrt. Das Plangebiet ist voll kanalisiert und an die Sammelkläranlage Taisersdorf angeschlossen, ebenso ist die Wasserversorgung gesichert. Im westlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebietes gab es bisher schon die "gefangenen" landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst. Nr. 137, 137/2 und 136, die nur mittels "Notwegerecht" zur K 7788 hin bewirtschaftet werden konnten. Dieser ungute Zustand wird durch eine öffentliche Felderzufahrt durch das Plangebiet bereinigt.

Die Restgrundstücke Flst. Nr. 134 und 135 erhalten ein dingliches Überfahrtsrecht über Flst. Nr. 136 zum öffentlichen Feldweg, so dass die Neuanlegung eines Feldweges zur Erschließung dieser Grundstücke nicht erforderlich ist.

IV. Festsetzungen

Im Bereich der K 7788 werden Baugrenzen wegen des erforderlichen Abstandes zur Kreisstraße festgesetzt. Weiter wird ein Planungsgebot festgesetzt zur Eingrünung in den sich anschließenden Außenbereich. In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in offener (wasserdurchlässiger/Bauweise) herzustellen sind. Weitere Einzelfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Sichtfelder, Stellplätze und Garagen, Gestaltung der Baukörper und Werbeanlagen sind erforderlich, um die Eigenart des Gebiets "Zinken" erhalten zu können.

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude richtet sich nach § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Der Geltungsbereich wird im Lageplan eng gefasst, um ein "Ausufern" zu vermeiden.

V. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Für diesen Eingriff in bisheriges Grünland ist als Ausgleich gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG vorgesehen, auf Flst. Nr. 136 (außerhalb Plangebiet) Obsthochstämme auf 1.900 qm zu pflanzen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag und ein Pflegevertrag mit dem Eigentümer von Flst. Nr. 136 abgeschlossen. Dieser ist "Hauptnutznießer" dieser Satzung.

VI. Bodenordnung, Neuvermessung

Zur Bildung der 3 Baugrundstücke sind Grunderwerbe, Tauschgeschäfte und Neuvermessungen erforderlich. Die Grundstücksverhandlungen (siehe auch Ziffer III, 2. Absatz) wurden auf freiwilliger Basis abgeschlossen und durch Vorverträge gesichert. Nach In-Kraft-Treten dieser Satzung werden die Grundstücksverträge notariell beurkundet.

Owingen, den 2. September 1999

Reiner
Bürgermeister

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Owingen vom 28. September 1999 überein.

Owingen, den 13. Oktober 1999

Reiner
Bürgermeister

