

Fertigung: 2  
Anlage: 2  
Blatt: 1-6

## Begründung

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

### 1. Grund der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Gelände westlich der Ringerhalle einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

In Taisersdorf stehen bereits seit einigen Jahren keine frei verfügbaren Bauplätze mehr zur Verfügung. Um den dringenden Bedarf an Bauplätzen für die einheimische Bevölkerung befriedigen zu können, wurde das Flst.-Nr. 204/5 von der Gemeinde erworben, um es gezielt an ortsansässige Interessenten vergeben zu können.

Die Flst.-Nrn. 204/1 (Teilbereich), 38/3 und 39/3 stehen im Eigentum Taisersdorfer Bürger. Die Bauplätze sollen von den Kindern bebaut werden, ein entsprechender Bauantrag für Flst.-Nr. 38/3 liegt bereits vor.

Bereits vorab wurde vom Landwirtschaftsamt eine Zusage zur Überbauung des Flst.-Nr. 204/5 eingeholt. Daraufhin wurde das Dorfgebiet im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erweitert.

Zusätzlich zu den auf Flst.-Nr. 204/5 geplanten 4 Wohngebäuden sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der nördlich angrenzenden Flst.-Nr. 40, 39/3 und 38/3 geschaffen werden.

Um die Erschließung des Flst.-Nr. 38/3 zu ermöglichen und gleichzeitig eine Abrundung des Ortsrandes zu erreichen, wurden noch Teilflächen des Flst.-Nr. 204/1 in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere auch die Erschließung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke gesichert werden. Die Planung erfolgt dabei unter Berücksichtigung der im Osten des Planungsgebietes gelegenen Mehrzweckhalle und der Ortsverwaltung sowie den nördlich angrenzenden Dorfgebietsflächen.

### 2. Übergeordnete Planung

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen wurde das Planungsgebiet entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplanentwurf als Dorfgebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurden keine Bedenken gegen diese Ausweisung geäußert. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit ihrer Bekanntmachung am 23.03.1991 in Kraft getreten.

Um eine Abrundung des Dorfgebietes zu erreichen und auch das Flst.-Nr. 38/3 erschließen zu können, wurde zusätzlich noch eine Teilfläche des Flst.-Nr. 204/1 in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

### 3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit insgesamt ca. 0,96 ha umfaßt die Flst.-Nr. 38/3, 39/3, einen Teil des Flst.-Nr. 204/1, das Flst.-Nr. 204/5 sowie das Flst.-Nr. 204/4 (Mehrzweckhalle, Ortsverwaltung).

### 4. Planung

#### 4.1 Nutzung und Bebauung

Entsprechend dem Bedarf wurden die Bauflächen (MD) für eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern ausgewiesen.

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 auf treffen können.

Aufgrund der exponierten Lage der Dachflächen wird die Zulassung von Sonnenkollektoren hinsichtlich der Größe und Gestaltung geregelt.

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 maximal 2-geschossigen Bauweise in Verbindung mit einer Wandhöhenbegrenzung wird ein einheitliches 1 1/2-geschossiges Erscheinungsbild der Ortsrandbebauung gewährleistet.

Aufgrund der exponierten Lage der Bebauung auf Flst.-Nr. 204/1 und 204/5 am Ortsrand werden hier zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Anordnung der Hauptfirstrichtung getroffen.

Da die geplanten Gebäude auf den Flst.-Nrn. 38/3 und 39/3 nicht direkt den Ortsrand bilden, sondern in der "2. Reihe" stehen und das Gelände hier eine starke Neigung aufweist, wird hier eine Wandhöhe (talseitig gemessen) von bis zu 6,00 m zugelassen. Bedingt durch die Lage am Hang ergibt sich dabei eine talseitig 2-geschossige, bergseitig 1-geschossige Bebauung.

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.

Entsprechend dem Bestand (Mehrzweckhalle, Ortsverwaltung) wird der größte Teil des Flst.-Nr. 204/4 im Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Zwischen der Mehrzweckhalle und dem Dorfgebiet wird ein 10 m breiter Geländestreifen mit Pflanzgebot ausgewiesen; zusätzlich wird ein Erdwall (Fläche für Aufschüttungen) angelegt und die Baugrenze um 5 m zurückgesetzt. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung des Schallschutzes.

#### 4.2 Grünordnung

Um eine gute Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft zu gewährleisten, werden umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt. Neben der Anpflanzung von Bäumen längs der Erschließungsstraße wird im Süden des Flst.-Nr. 204/5, am Rande des Planungsgebietes, ein Pflanzgebot festgesetzt. Auch zur bestehenden Mehrzweckhalle hin wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf ein Pflanzgebot festgesetzt. Es dient der Abschirmung der Wohnbebauung zu der Mehrzweckhalle. Ergänzend zu den vorgesehenen Anpflanzungen werden Geländemodellierungen (Aufschüttungen) durchgeführt. Diese sollen die Abschirmung durch das Pflanzgebot ergänzen.

Die vorhandenen großkronigen Bäume werden durch die Festsetzung einer Pflanzbindung für Einzelbäume dauerhaft geschützt.

Als Abschirmung zu der ca. 2 m höher liegenden Bebauung auf den Flst.-Nrn. 38 und 39/1 (außerhalb des Planungsgebietes) wird am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein Geländestreifen von ca. 5 m Breite mit einem Pflanzgebot belegt.

Da aufgrund der vorhandenen Leitungstrasse im Bereich des Flst.-Nr. 204/1 die Ausweisung eines ca. 10 m breiten Pflanzgebotstreifens außerhalb der Baugrenzen nicht möglich ist, wurde mit dem Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vereinbart, außerhalb des Planungsgebietes eine Reihe Streuobstbäume anzupflanzen. Diese Anpflanzungen ergänzen das festgesetzte Pflanzgebot. Es wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bezüglich der Anpflanzung und Unterhaltung bzw. Pflege von min. 6 Obstbäumen (Hochstämme) abgeschlossen.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße vom Steinweg aus. Diese Stichstraße wird über die vorhandene Zufahrt zur Mehrzweckhalle und dem hier gelegenen Parkplatz nach Westen weitergeführt.

Durch die Verlängerung dieser Stichstraße über die Wendemöglichkeit im Bereich von Flst.-Nr. 39/3 hinaus wird es möglich, das bisher nicht oder nur unzureichend über andere Grundstücke erschlossene Baugrundstück Nr. 38/3 einer Bebauung zuzuführen.

Die gesamte Erschließungsstraße wird als Wohnstraße ausgewiesen. Aufgrund der geringen Anzahl von angeschlossenen Wohneinheiten wird auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz im Steinweg.

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 einschließlich Neubaugebiete sichergestellt werden kann.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Kanal verläuft teilweise außerhalb des Planungsgebietes südlich der Mehrzweckhalle.

Um die vorhandene Entwässerungsleitung (DN 400/600) zu sichern, werden Teilflächen des Flst.-Nr. 204/1, 204/5 und 38/3 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet. Die Verlegung der vorhandenen Leitung DN 150 erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.

#### 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,96 ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,62 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle, Ortsverwaltung)	ca. 0,20 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,14 ha

#### 7. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM 150.000,--
Kanalisation (Mischsystem)	ca. DM 100.000,--
Hausanschlüsse	ca. DM 38.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 10.000,--
Vermessungskosten	ca. DM 10.000,--
Begrünung	ca. DM 10.000,--

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

#### 8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

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 11.02.1992

Ausgefertigt

Owingen, den 19. Nov. 1991



  
.....

Bürgermeister