

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Heimbach-Mahlerbreite" in Owingen, Bodenseekreis.

I. Allgemeines

Das Gebiet "Heimbach-Mahlerbreite" liegt im Westen der Gemeinde Owingen.

Es wird begrenzt

im Westen durch die L 195,
im Norden durch die L 205,
im Osten durch die Parzellen 1, 2, 3, 3/1 und 5,
im Süden durch die Parzelle 356/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 6,2 ha.

Es ist als Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE § 1 Abs. 4 BauNVO) und als Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) ausgewiesen.

II. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen entwickelt.

Durch umfangreiche Kanalisationsarbeiten ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes gesichert. Das Gebiet ermöglicht die bauliche Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung an der L 195. Durch den Bebauungsplan soll die störungsfreie bauliche Entwicklung des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes (Sitzmöbelhersteller) ermöglicht werden. Der besondere Schutz der Wohnbebauung wird insbesondere dadurch erzielt, daß die Randzone zur Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsteile i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Es entsteht damit eine Pufferzone, die eventuelle Immissionen verhindert; gleichzeitig wird durch den geplanten Anbau (Sozialräume) eine städtebaulich erwünschte optische Verbesserung erreicht (Maßstäblichkeit zur Wohnbebauung hin). Gleichzeitig regelt der Bebauungsplan den erforderlichen Ausbau des Heimbachweges. Eine Parkierung entlang des Heimbachweges im Gewerbegebiet wird zugunsten einer Bepflanzung und Geländemodellierung zur Abschirmung und optischen Verbesserung zur Wohnbebauung hin, nicht zugelassen. Das Gebiet wird so eingegrünt, daß eine landschaftsbezogene Einbindung gewährleistet ist. Die Eingrünung ist in einem Beiplan (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Der westliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes liegt in der Schutzzone III des Tiefbrunnens Owingen. Lt. Rechtsverordnung vom 08.10.1963 ist das Bauen in der Schutzzone III nicht untersagt.

III. Kosten

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde Kosten in Höhe von DM 2.031.000

Diese teilen sich auf in

Straßenbau	DM 135.000
Wasserversorgung	DM 8.000
Abwasserbeseitigung	DM 25.000
Energieversorgung	DM 35.000

IV. Finanzierung

Diese Finanzierung erfolgt in den Haushaltsplänen der Gemeinde Owingen. Dafür werden in den Haushaltsplänen die entsprechenden Beträge eingestellt.

V. Beabsichtigte Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 Satz 5 BBauG)

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Owingen, den 8. Okt. 1984.....



.....
Bürgermeister