

B E G R Ü N D U N G    ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Ö H N E H O F E N"

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Öhnehofen" beschlossen, um auch zukünftig für einheimische Bauinteressenten Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Dabei ist beabsichtigt, den Gesamtbereich Widdum-Öhnehofen auf mehrere Jahre verteilt zu verwirklichen. Nach der Vergabe der 8 Baugrundstücke im Planteil Widdum soll nun in kontinuierlicher Fortentwicklung die Lücke zwischen den Baugebieten Widdum und Winkel geschlossen werden. Auf den im Plan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen kann dann in zukünftigen Jahren der Bebauungsplan in Richtung Ortskern weiter entwickelt werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 3,34 ha Gelände. Davon sind 1,46 ha als Baugrundstücke überplant. Das Bebauungsplangebiet bildet den südöstlichen Bebauungsrand der Gemeinde Immenstaad am Bodensee - Ortsteil Kippenhausen, begrenzt in nordöstlicher Richtung durch das Bebauungsplangebiet Widdum und in südwestlicher Richtung durch das Bebauungsplangebiet Winkel.

Die Bebauung lehnt sich in ihrer Bauweise für Ein- und Zweifamilienhäuser im wesentlichen an die in den benachbarten Baugebieten bestehenden Bauformen an. Die Stellung der Baukörper zueinander soll eine betonte Raumbildung unterstützen. Der Charakter des Geländes soll in der Betonung der Dächer und der hellen Putzflächen den landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Die Wertstellung der landschaftsbezogenen Bebauung und der Gestaltung der Baugrundstücke wird durch die Einarbeitung eines Grünordnungsplanes unterstützt. Dabei wird auch dem Vorbereich zwischen den Gebäuden und dem Strassenraum in der Gestaltung als Hofffläche besondere Bedeutung zugemessen.

Die vorliegende Planung entspricht nach Art und Mass der baulichen Nutzung der in den angrenzenden Bebauungsplangebieten Winkel und Widdum vorhandenen Bebauung sowie den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad am Bodensee. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter der städtebaulichen Zielsetzung der Integration der Bebauung in die bestehenden landschaftlichen und dörflichen Gegebenheiten und der Ausformung einer räumlichen Gestaltungsqualität.

Das Plangebiet ist teils als Allgemeines Wohngebiet, teils als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen. Die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Anwesen sind als Bestand geschützt. Die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, die derzeit noch nicht zur Überplanung herantreten, sind im Plangebiet als landwirtschaftliche Grünflächen ausgewiesen, um zu verhindern, dass auf diesen Flächen eine unkontrollierte Bebauung nach § 34 BBauG innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entstehen kann. Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen erfasst und ermöglichen eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Öhnehofen in zukünftigen Jahren.

Planungsziel ist jedoch hierbei eine langfristige Entwicklung in kleinen Schritten.

Daten zum Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	3,34 ha
Zahl der ausgewiesenen Baugrundstücke	22
Zahl der max. Wohneinheiten	44
Zahl der voraussichtlichen Bewohner	132 EW
landwirtschaftliche Fläche (Freihaltefläche)	1,88 ha
Brutto-Bauland	1,46 ha
Brutto-Baudichte	ca. 90 EW/ha
Erschliessungsflächen	0,26 ha
Netto-Bauland	1,20 ha

Die Verkehrserschliessung erfolgt durch Fortführung der vorhandenen Erschliessungsstrasse des Baugebietes Widdum bis zur vorhandenen Haupterschliessungsstrasse im Baugebiet Winkel. Von dieser Haupterschliessungsstrasse ausgehend kann über Stichstrassen die weitere bauliche Entwicklung der angrenzenden Grundstücke erfolgen. Bei der Gestaltung der Verkehrserschliessung sollen die Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung bzw. Geschwindigkeitsdrosselung ausgeschöpft werden, in dem zum Teil verkehrsberuhigende Massnahmen wie unterschiedliche Fahrbahnbeläge und den Strassenraum einengende Bepflanzungen vorgesehen werden.

Voraussichtliche Kosten der Verkehrserschliessung      DM    635.000,--

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen Abwassersammler aus dem Baugebiet Widdum zum Hauptzuleitungssammler Kippenhausen-Immenstaad. Die Detailplanung erfolgt in Abstimmung mit der Generalabwasserplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Ravensburg.

Voraussichtliche Kosten der Entwässerung                      DM    376.000,--

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Fortführung der vorhandenen Hauptleitungen aus den Baugebieten Widdum und Winkel.

Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung                      DM    180.000,--

Die Finanzierung der einzelnen Bauabschnitte der Erschliessungsmassnahmen erfolgt durch die Gemeinde Immenstaad am Bodensee im Rahmen der Finanz- und Haushaltsplanung. Die Abrechnung der Erschliessungskosten erfolgt nach Massgabe des Bundesbaugesetzes und der Erschliessungssatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Immenstaad am Bodensee, 03. August 1984

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Öhnehofen" vom 23. April 1985

Vor dem Erlaß des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Öhnehofen" am 1. Oktober 1984 hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee die vorliegenden Bedenken und Anregungen abschließend beraten und entsprechende Beschlüsse gefaßt. Durch diese Beschlüsse waren verschiedene Korrekturen des Bebauungsplanes notwendig. Entsprechend § 13 Bundesbaugesetz wurde hierzu den zu Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben. Die Beteiligten haben in dieser Frist keine Bedenken und Anregungen zu den Plankorrekturen vorgebracht. Der erforderliche Satzungsbeschluß zu diesen Änderungen erfolgte am 22. April 1985.

Immenstaad am Bodensee, den 23. April 1985