Bebauungsplan "Brachenreuthe"
der Stadt Überlingen

B E G R Ü N D U N G

Planungsanlaß

Bei der Heimsonderschule und Hof Brachenreuthe besteht bei der Wohnfläche für die Lehrer, Therapeuten und Betreuer der behinderten Kinder, die mit diesen, wie es das heilpädagogische Konzept der Camphill-Arbeit vorsieht, in familienähnlichen zusammenhängenden Wohnungen leben, ein großer Fehlbedarf. Um eine geordnete Entwicklung, die den vorhandenen Bestand sichert, zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die Heimsonderschule hat sich aus dem vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen entwickelt. Ein Bebauungsplan besteht bis jetzt für dieses Gebiet nicht.

Im Flächennutzungsplan wird bei der Fortschreibung die bestehende Einrichtung als Sondergebiet "Heimsonderschule" dargestellt (siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1980).

Räumlicher Geltungsbereich und Bebauung

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden und Westen durch den vorhandenen Wald begrenzt. Im Süden reicht das Gebiet bis an die Alte Poststraße.
Die angrenzenden Flächen sind land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.
Die vorhandene, vorwiegend zweigeschossige, Bebauung besteht aus den landwirtschaftlichen Gebäuden (im Süden) und den Gebäuden der Heimsonderschule.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 7,1 ha, davon

- für Bauplätze 2,9 ha
- für Verkehrsfläche 0,6 ha
- für Grünflächen 3,6 ha.

Die neuen Baufelder sind weitgehend innerhalb des durch die vorhandenen Gebäude vorgegebenen Baugebiets geplant.
Um eine großzügige Durchgrünung zu ermöglichen, ist die Grundflächenzahl bei den neuen Baufeldern auf 0,25 - 0,30 reduziert. Bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit Dachausbau ist die Grundflächenzahl von 0,6 ausreichend.

Die in der urpsrünglichen Planung vorgesehenen 3 Baufelder (A, B, C) im Nordwesten des Baugebiets müssen entfallen, da das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt hat, daß hier die Ausweisung eines Wasserschutzgebiets (Zone II) geplant ist.
Die Ersatzflächen hierfür sind jetzt im Südwesten geplant.
Der veränderte Standort ist mit dem Naturschutzbeauftragten abgesprochen.

Vorhandener Baumbestand innerhalb der Bebauung sowie die westlich angrenzenden Streuobstwiesen bleiben, soweit möglich, unberührt.
Als Ausgleich für die im Baufeld B u. C entfallenden Obstbäume wird nun im Nordwesten eine Streuobstwiese ausgewiesen.
Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind Pflanzbindungen für bestehende Bäume und Pflanzgebote für Neupflanzungen festgesetzt.

Das ganze Bebauungsplangebiet ist im Besitz der Heimsonderschule und Hof Brachenreuthe.

Erschließung und Versorgung

Abgehend von der K 7786 führt die Zufahrtsstraße nach Brachenreuthe.
Für Betreuungspersonal und Besucher sind an dieser Zufahrt vor der Bebauung die erforderlichen Parkplätze angelegt. Innerhalb sollen nur Versorgungsfahrten vorgenommen werden.
Im Zusammenhang mit dem Umbau der "Tierheimkreuzung" für die B 31 neu ist wegen der stärkeren Verkehrsbelastung eine Bushaltestelle für Brachenreuthe anzustreben. Ebenso ist eine Radwegverbindung entlang der K 7786 erforderlich.
Die Stromversorgung erfolgt vom Badenwerk über eine elektr. Freileitung, die mit Trafomast-Station am Baugebiet endet.

Brachenreuthe hat eine eigene Wasserversorgung. Die Quellschüttung beträgt 1,2 l/sec. Der Hochbehälter hat 236 m³ Inhalt. Mikrobiologische, chemisch hygienische sowie chemisch physiologische Untersuchungen werden regelmäßig durchgeführt.

Zur Abwasserbeseitigung liegt im Baugebiet ein Kanalnetz, das an die Verbandskläranlage des Zweckverandes Abwasserbeseitigung Überlinger See angeschlossen ist.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernleitung von einer Heizzentrale im "Eschenhaus".

Gestalterische Festsetzungen

Die neuen Gebäude sind in Form und Gestalt den vorh. Gebäuden anzugleichen. Dachaufbauten können bei eingeschossigen Gebäuden zur Gestaltung der Dachflächen herangezogen und umlaufend angeordnet werden.

Grünordnungsplan

a) Maßnahmenkatalog

1.0 Birnen-Hochstämme als Obstbaumreihe setzen
2.0 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Baumaßnahmen
2.1 Standortgerechte Großgehölze pflanzen, Arten wie aufgeführt
2.2 Vorhandene Schutzpflanzen mit standortgerechten Gehölzen ergänzen, Arten wie aufgeführt
2.3 Waldrandzone bis zur Krautzone herstellen mit standortgerechten Pflanzen, Arten wie aufgeführt
2.4 Pflanzgebot für standortgerechte Großgehölze als Zuordnung zu Gebäuden, Arten wie aufgeführt
3.0 Fläche als Spielwiese von Bebauung und Bepflanzung freihalten
4.0 Parken Neuordnung, Böschungsbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, Pflanzen wie aufgeführt
5.0 Mögliche Parkplatzerweiterung, Belag wassergebundene Decke
6.0 Störende Koniferen an alter Poststraße entfernen

Ausgleichsmaßnahmen aus Maßnahmeplan Nr. 6202

7.0 Apfel-Hochstämme pflanzen

7.1 Flst.3678/3 Baumreihe ergänzen

7.2 Flst.3678/2 Baumreihe neu pflanzen

8.0 Flst.3631 durch Zwischenpflanzung Bestandserhaltung der alten Birnbaumreihe gewährleisten

9.0 Flst.3654 vorh. Hangquellmoor, Streuwiesen entbuschen, 1 x jährlich mähen nach Vorgabe des Umweltschutzamtes

b) Liste standortgerechter Gehölze

Bäume, Stammbüsche, Heister in Einzelstellung

Apfel	= A	= Hochstamm
Birne	= B	= Hochstamm
Acer Platonoides	= AP	= Spitzahorn
Aesculus Hippocastaneum	= AE	= Roßkastanie
Alnus Glutinosa	= AG	= Schwarzerle
Alnus Incana	= AL	= Weißerle
Betula Pendula	= BE	= Weißbirke
Carpinus Betulis	= C	= Hainbuche
Fagus Silvatica	= FA	= Rotbuche
Fraxinus Excelsior	= FR	= gemeine Esche
Juglans Regia	= J	= Walnuß
Larix Decidua	= LA	= Lärche
Pinus Sylvestris	= PIN	= Kiefer, Föhre
Pinus Strobus	= PS	= Seidenkiefer
Prunus Avium	= P	= Kirsche
Pseudotsuga Menziesii var. Caesia	= D	= Douglasie
Quercus Robur	= QU	= Eiche
Salix Caprea mas	= SA	= eche Salweide
Sorbus Aucuparia	= S	= Eberesche
Tilia Cordata	= TI	= Winterlinde
Ulmus Glabra	= UL	= Ulme

Gehölze bis 5,00 m Höhe, Heister und Sträucher in Gruppen und Einzelstellung

Acer Campestre	= Feldahorn
Cornus Alba	= Weißer Hartriegel
Cornus Mas	= Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	= Roter Hartriegel
Corylus Avellana	= Haselnuß
Crataegus Monogyna	= Weißdorn
Eleagnus Angustiolia	= Ölweide
Hippophea Rhamnoides	= Sanddorn
Prunos Padus	= Traubenkirsche
Prunis Spinosa	= Schlehe
Salix Cinerea	= Aschweide
Sambucus Nigra	= Holunder
Viburnum Lantana	= wolliger Schneeball

Gehölze bis 2,00 m Höhe zur Flächenbegrünung, als Gruppenpflanzung und zur Verwendung im Waldsaum

Calluna Vulgaris	= Heidekraut
Cytisus Scoparius	= Besenginster
Genista Tindtoria	= Färberginster
Lonicera Nigra	= Heckenkirsche
Lonicera Xylosteum	= gemeine Heckenkirsche
Rosa Canina	= Hundsrose
Salix Repens	= Kriechweide
Salix Rosmarinfolia	= Rosmarienheide

Waldsaum

Alchemilla Vulgaris	= Frauenmantel
Aruncus Sylvester	= Geißbart
Buphtalmum Salicofolius	= Ochsenauge
Campunula Persicifolia	= Glockenblume
Clematis Vitalba	= gemeine Waldrebe
Eupatorium Cannabium	= Wasserdost
Filipendual Vulgaris	= knolliges Mädesüß
Geranium Sanguineum	= Blutstrochschnabel
Hedera Helix	= Efeu
Senecio Erucifolius	= raukenblättriges Greiskraut
Verbascum Nigrum	= dunkle Königskerze

Gras- und Kräutermischung für Waldsaum -vollsonnig- geeignet

Kosten

Die durch die vollständig vorhandene Erschließung und Grundbesitzverhältnisse entstehen keine weiteren Kosten.

Überlingen, den 12. JAN. 1995

STADT Überlingen / Bodensee

Fornol
Bürgermeister