

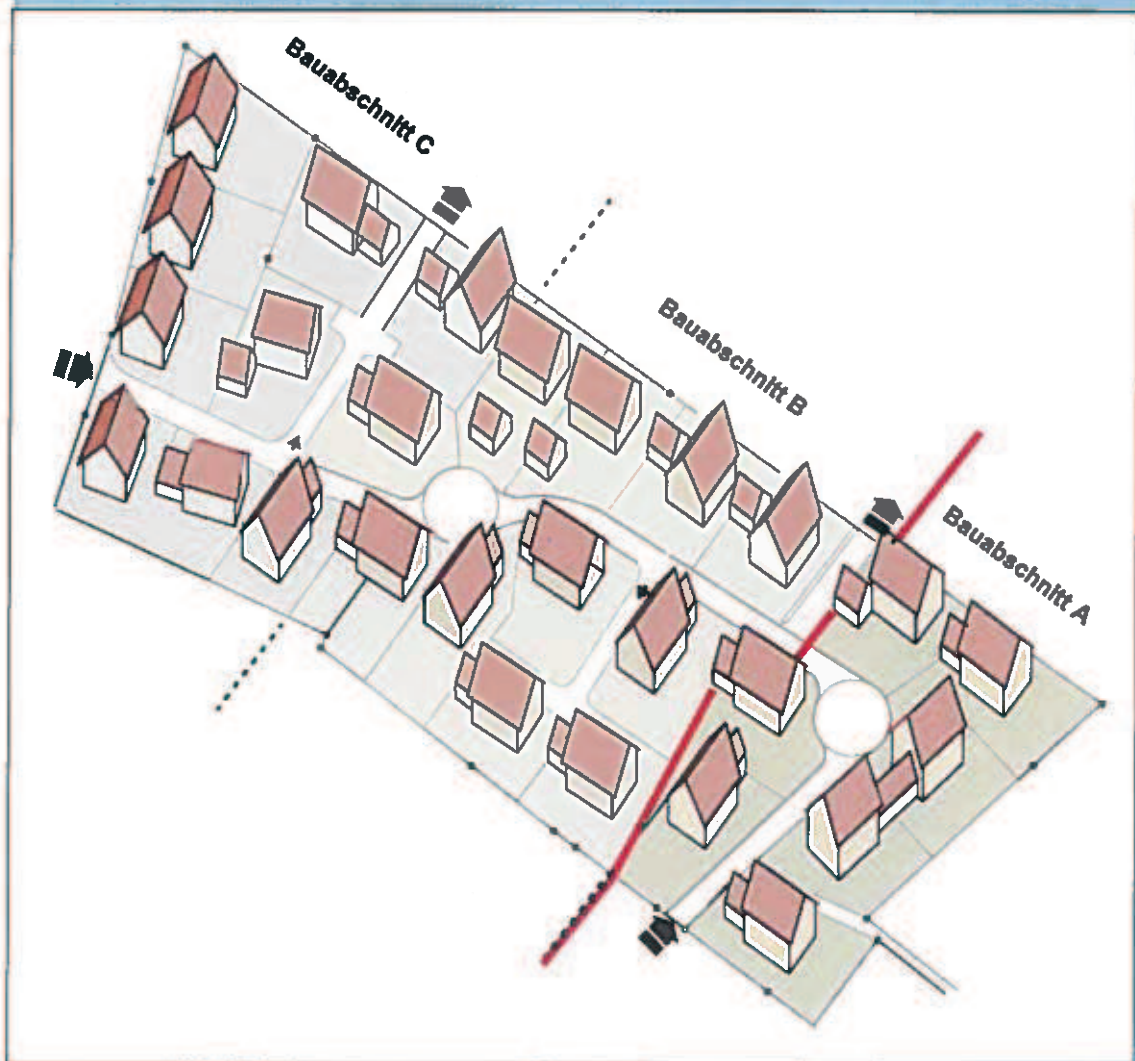
Gemeinde Owingen

Bebauungsplan

‘Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A’,

Billafingen

Satzung - Planungsrechtliche Festsetzungen - Hinweise -
Pflanzenliste - Örtliche Bauvorschriften - Begründung- Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BD
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A", Billafingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am ~~20.06.2017~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A", Billafingen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.
1298)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.
1057)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.
58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S.
1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber, S.
416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017
(GBl. 2017, S. 99, 103)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017
(GBl. 2017, S. 99, 100)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom 20.06.2017
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 20.06.2017
und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.06.2017

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung und Umweltbericht vom 20.06.2017
2. Pflanzenliste vom 20.06.2017
3. Hinweise vom 20.06.2017
4. Bodenuntersuchungen BG Billafingen / Owingen,
HPC AG, Ravensburg, vom 17.12.2014
5. Baugrunduntersuchung BG Billafingen, Raiffeisenstraße Owingen
– Baugrundgutachten -, HPC AG, Ravensburg vom 03.03.2015
6. Höhenschnitte vom 20.10.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
3. die Gestaltung der Freianlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen,
4. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2. LBO.

§ 4 Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf und Halden“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A“ aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A“ ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Owingen, den 20.06.2017



H. Wengert
.....

H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 21.06.2017



H. Wengert
.....

H. Wengert, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Mindest-Firsthöhe (FHmin), der maximalen Firsthöhe (FHmax), der Mindest-Wandhöhe (WHmin), der maximalen Wandhöhe (WHmax) sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhe.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden).

1.2.4.1 Mindest-Firsthöhe (FHmin)

Die Mindest-Firsthöhe beträgt 7,60 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum Gebäudefirst.

1.2.4.2 Maximale Firsthöhe (FHmax)

Die maximale Firsthöhe beträgt 8,60 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum Gebäudefirst.

1.2.4.3 Mindest-Wandhöhe (WHmin)

Die Mindest-Wandhöhe beträgt 4,00 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.2.4.4 Maximale Wandhöhe (WHmax)

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,80 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.0 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Für jedes Baufenster ist durch Planeintrag eine maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) in m ü. NN festgesetzt. Sie kann um bis zu 0,30 m unterschritten werden.

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der Baufenster, auf den hierfür festgesetzten Flächen und im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum befestigten Fahrbahnrand einhalten.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpflaster oder wassergebundene Beläge so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

8.0 Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Öffentliche Versorgungs- und Beleuchtungseinrichtungen (Straßenbeleuchtung) dürfen auf privaten Grundstücksflächen errichtet werden. Die damit verbundenen Einschränkungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Zusätzlich ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

10.0 Anlagen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist eine abwirtschaftbare Retentionsraumzisterne mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 3,00 m³ nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht (Rasenmulde) oder Filtereinrichtungen in diese Zisternen einzuleiten. Die erforderlichen Notüberläufe können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

11.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11.1 Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 50.628 Biotopwertpunkten werden als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

- Umwandlung von Grünlandflächen zum Biototyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) und Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf einer Teilfläche von 4.900 m² auf der Gemarkung Hohenbodman / Gemeinde Owingen, Fl. St. Nr. 358/2 und 359.

11.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Owingen, den 20.06.2017



H. Wengert

H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 21.06.2017



H. Wengert

H. Wengert, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde Owingen abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

3. Entwässerung

Die geplante Entwässerung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 48 WG). Sie ist nach dem Stand der Technik, unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN- und ATV-DVWK-Vorschriften, zu planen und zu betreiben.

Die wasserrechtliche Genehmigung entfällt, wenn die Abwasserbeseitigung im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt wird (§ 48 Abs. 1 Nr. 1 WG).

4. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

7. Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung der Firma HPC AG, Ravensburg vor, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt ist.

8. Landwirtschaft

Es wird auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf Baugrundstücken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea `Briotii	-	Scharlach-Roßkastanie
Amelanchier `Ballerina`	-	Felsenbirne
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium `Plena`	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche

* auch Säulenform

2. Obst-Hoch- und Halbstämme auf Baugrundstücken

Äpfel in regionalen Sorten, z.B.

Berlepsch

Bittenfelder Sämling*

Böblinger Straßnapfel*

Bohnapfel

Börtlinger Weinapfel

Boskoop*

Danziger Kantapfel*

Doppelter Prinzenapfel*

Erbacherhofer Weinapfel*

Goldparmäne

Goldrenette

Gravensteiner

Jonathan

Maunzenapfel*

Rheinischer Bohnapfel*

Schöner aus Wiltshire*

Winterzitronenapfel *

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

Bayer. Weinbirne*

Geißhirtle

Karcherbirne*

Kirchensaller Mostbirne*

Metzer Bratbirne*

Nägelesbirne*

Palmischbirne*

Pastorenbirne

Schweizer Wasserbirne*

Welsche Bratbirne*

Wilde Eierbirne*

* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren entsprechend der Empfehlungsliste des Interreg-IV-Projekts „Gemeinsam gegen Feuerbrand“ (www.feuerbrand-bodensee.org/2011).

Kirschen in regionalen Sorten, z.B

Grosse schwarze Knorpel

Hedelfinger Riesenkirsche

Kassins frühe Herzkirsche

Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen:

<http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html>

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Gemeinde Birne
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hamamelis mollis	-	Zaubernuss
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder

Park- und Strauchrosen

4. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Wohlrichendes Geißblatt
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis vinifera subsp. Sylvestris	-	Wilder Wein

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

Heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

7. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation