



Gemeinde Owingen

Bebauungsplan

„ W i n k e l “, Billafingen

Oktober 2008

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Profile
- Pflanzenliste
- Begründung
- Umweltbericht
- Rechtsplan

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

Oktober 2008

Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Winkel" , Billafingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 14.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkel", 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

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)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (Gbl. S. 252)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2006 (GBl. S. 20)

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 02.07.2008
2. den Bebauungsvorschriften vom 14.10.2008

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 14.10.2008
2. Lage- / Übersichtsplan vom 14.10.2008

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Owingen, den.....

.....
Former, Bürgermeister

1. 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

- WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

- a) MI = Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme im "Mischgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gem. § 1 (5) wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen nicht herangezogen.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die Firsthöhe.

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- zweigeschossige Bauweise im WA
= Gesamthöhe max. 8,50m
- a) zweigeschossige Bauweise im MI
= Gesamthöhe max. 11,50m

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- a) 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) + Mischgebiet (MI)

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

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

Für jedes Baufenster ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Für die Häuser im WA ist zusätzlich die Gartengeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend. Von der GGH kann bis zu max. 20 cm abgewichen werden.

Für das im Rechtsplan mit Nr. 9 bezeichnete Baufenster wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wie folgt festgelegt:

Maximal 50 cm über dem gewachsenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports ab 5,00 m hinter der Straßenkante bis zur hinteren Grenze des Baufensters zulässig.

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

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.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich / Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr.

Vor der Ausführung ist eine entsprechende Detailplanung vorzulegen.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen, jedoch nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen zulässig. Ihre maximale Größe darf 20 m³ nicht überschreiten.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen. Auf ihnen sind Nebenanlagen sowie die Anlage von Stellplätzen + Zufahrten nicht zulässig.,

Die weiteren, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

**9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen, Erhalt von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25a + b 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 Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**9.2 Erhalt von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind dauerhaft zu erhaltende Bäume festgesetzt. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen gem. Pflanzenliste durchzuführen.

Während der Bauzeit sind für den vorhandenen Baumbestand Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu treffen.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als Kompensationsmaßnahme die Pflanzung einer Feldhecke auf Fl.St.Nr. 110 auf Gemarkung Billafingen zugeordnet.

**11.0 Flächen für die Regenwasserversickerung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Zisternen mit Retentionsraum und gedrosseltem Abfluss, deren Überlauf an den herzustellenden Mischwasserkanal anzuschließen ist, nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen.

Owingen, den.....
Formel, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen. Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte 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

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen mit Retentionsraum + gedrosselter Ableitung zu speichern und kann für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die Versickerungsflächen anzuschließen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Geotechnik

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von jungen Talfüllungen und Abschwemmmassen, deren Mächtigkeiten im Detail nicht bekannt sind. Im tieferen Untergrund stehen Locker- und Festgesteine der Unteren Süßwassermolasse (Tertiär) an.

Allgemein ist in der Niederung mit hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser, sofern wasserwirtschaftlich zulässig, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

4. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

6. Randeinfassungen

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 2 + 3. Ordnung für Vorgärten und Hausgärten gem. Eintrag für Pflanzgebote im Bebauungsplan und textlichen Festsetzungen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Aesculus carnea x briotti	-	Scharlach-Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium plena	-	gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

2. Obstgehölze für Hausgärten / Private Grünflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.

- Brettacher
- Berlepsch
- Bohnapfel*
- Börtlinger Weinapfel*
- Goldparmäne
- Goldrenette*
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

- Bayer. Weinbirne*
- Gelbmöstler
- Geißhirtle
- Palmischbirne*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne*

* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gem. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Pflanzenliste

3. Sträucher für freiwachsende Hecken entlang von Grundstücksgrenzen, an Böschungen und für Gehölzgruppen in Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B. Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

wie vorstehend, zusätzlich

Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

Pflanzenliste

5. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

6. Fassadenbegrünung für Hauswände, Berankung von Carports etc.

Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricusp.	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"		Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Ranunculus acris u.a.	-	Hahnenfuß