staatlich anerkannter Erholungsort
Owingen

Gemeinde Owingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Erweiterung Sandgasse“

Regelverfahren

in Owingen – Hohenbodman

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 25.02.2025

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 27.09.2024 sind grau hinterlegt

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis 1

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 2

2.1 Lage im Siedlungsgefüge 2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans 3

3. Art des Bebauungsplanverfahrens 4

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 4

4.1 Übergeordnete Planungen 5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete 6

5. Ziele und Zwecke der Planung 7

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung 7

6. Städtebauliche Konzeption 8

6.1 Bauliche Konzeption 8
6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz 9
6.3 Grün- und Freiraumstruktur 9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser 10

7. Umwelt- und Artenschutzbelange 11

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht 11
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 11

8. Planungsrechtliche Festsetzungen 12

8.1 Art der baulichen Nutzung 12
8.2 Maß der baulichen Nutzung 12
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 13
8.4 Flächen für Nebenanlagen 13
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 13
8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 14
8.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen 14
8.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 14
8.9 Öffentliche Grünflächen 14
8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
8.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14

9. Örtliche Bauvorschriften 15

9.1 Dachform und Dachneigung 15

9.2 Fassaden- und Dachgestaltung 15
9.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 15
9.4 Werbeanlagen 15
9.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen 15
9.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern 15
9.7 Einfriedungen 16
9.8 Geländemodellierungen 16
9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen 16

10. Anlagen 17

1. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sandgasse“ soll das bestehende Wohngebiet im Teilort Hohenbodman nach Norden erweitert und durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Hohenbodman, einem Teilort der Stadt Owingen. Das Gebiet grenzt im Süden an das bereits bestehende Wohngebiet Sandgasse, welches mit dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert werden soll. Im Norden und Osten und Westen geht das Plangebiet in landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen über.

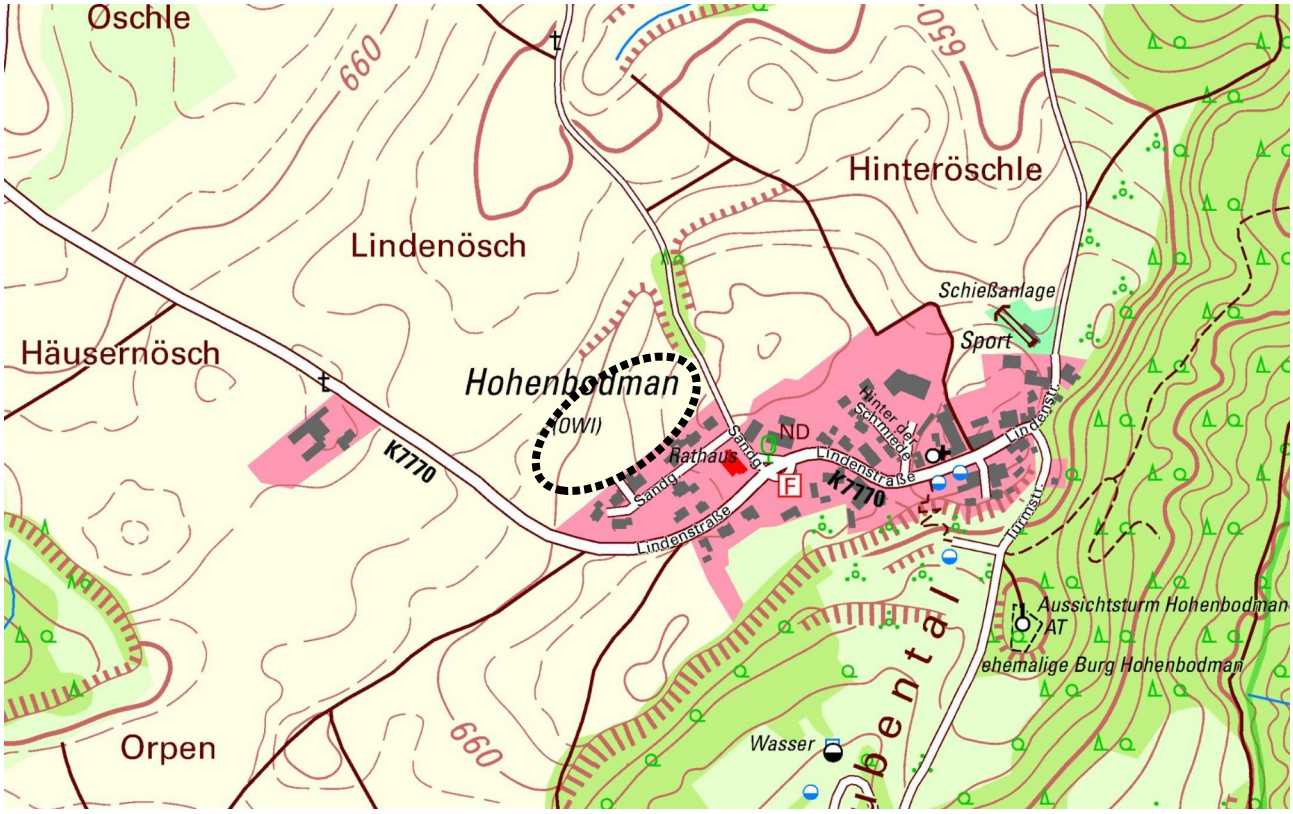

Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von rd. 1,02 ha beinhaltet die Flurstücke 13 (tlw.), 357/4 (tlw.) und 357/23.

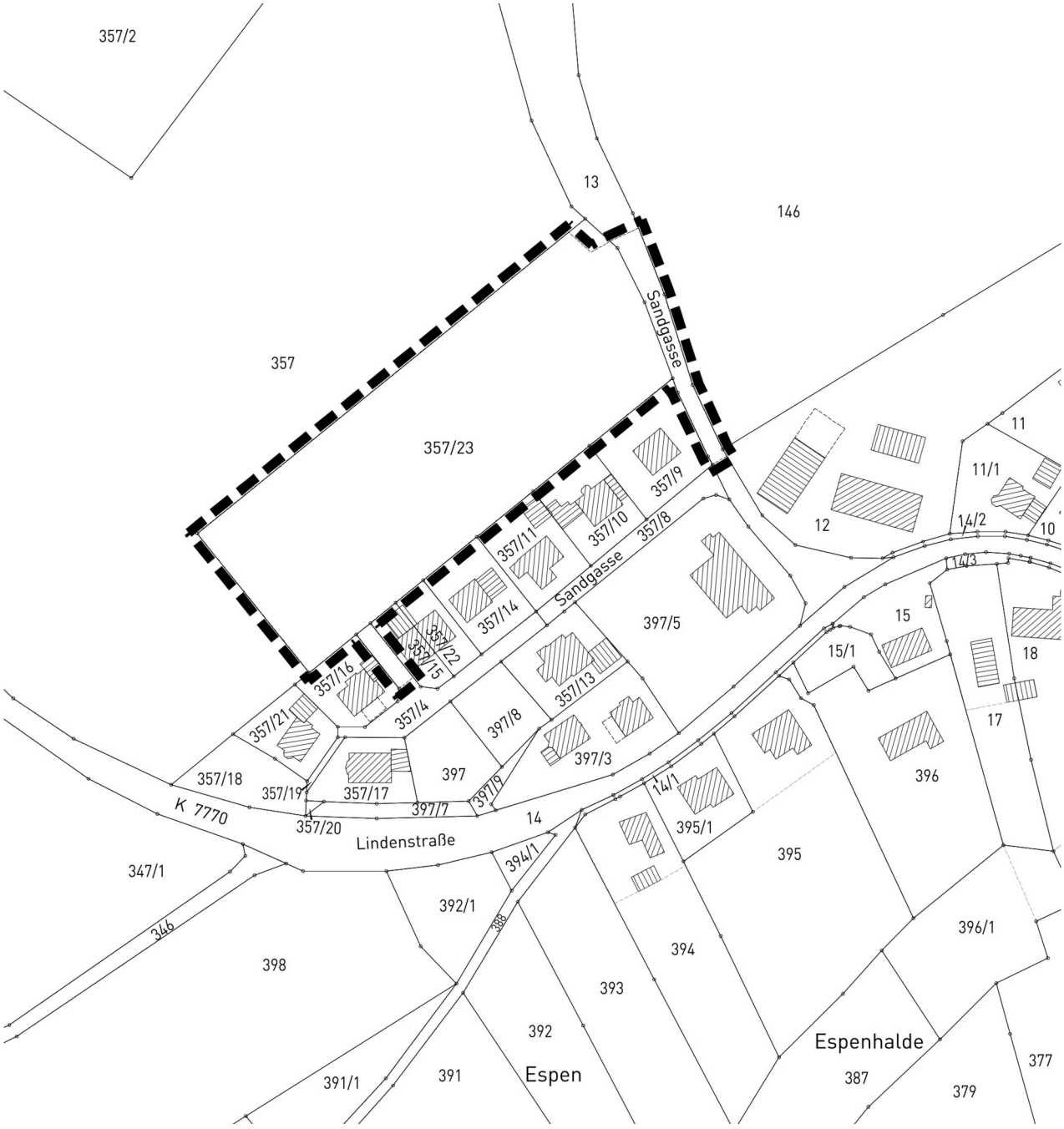

Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Sandgasse“ (schwarz gestrichelte Linie)

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Keine raumordnerische Festsetzung	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche	☐ Änderung erforderlich ☐ Berichtigung erforderlich ☒ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	• Straßen und Baulinienplan „Hohenbodman“ (1967) • Bebauungsplan „Lindenöschle“ (1992)	☐ Überplanung ☒ angrenzend ☐ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete	-	-
Besonders geschützte Biotope	Geschütztes Offenlandbiotop „Hohlweg nördlich Hohenbodman“, Biotop-Nr.: 181214355314	☐ betroffen ☒ angrenzend (nicht betroffen) ☐ räumliches Umfeld
FFH-Mähwiese	FFH-Mähwiese „Magerwiese im Gewann Lindenösch nördlich Hohenbodman“	☐ betroffen ☒ angrenzend (nicht betroffen) ☐ räumliches Umfeld
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund trockene Standorte	☒ betroffen ☐ angrenzend (nicht betroffen) ☐ räumliches Umfeld
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	-
Waldabstandsflächen (30 m)	-	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	-
Wasserschutzgebiete	WSG „Owingen-Hohenbodman“ (Zone III und III A)	☒ betroffen ☐ angrenzend (nicht betroffen)

		☐ räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisiko-gebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	-	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	K 7770 südwestlich gelegen, Abstandsfläche eingehalten	☐ relevant ☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

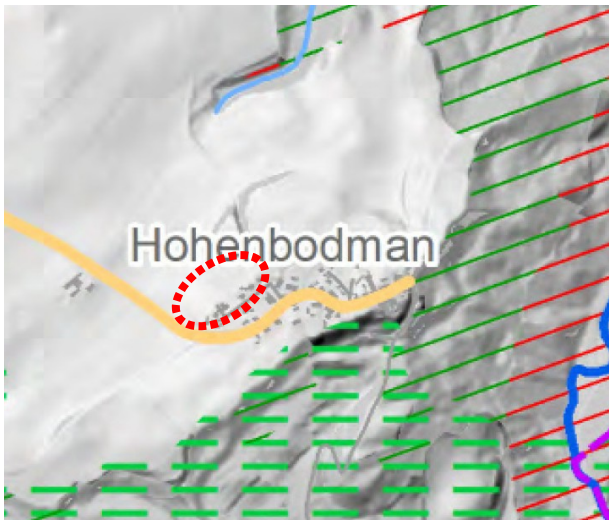

Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

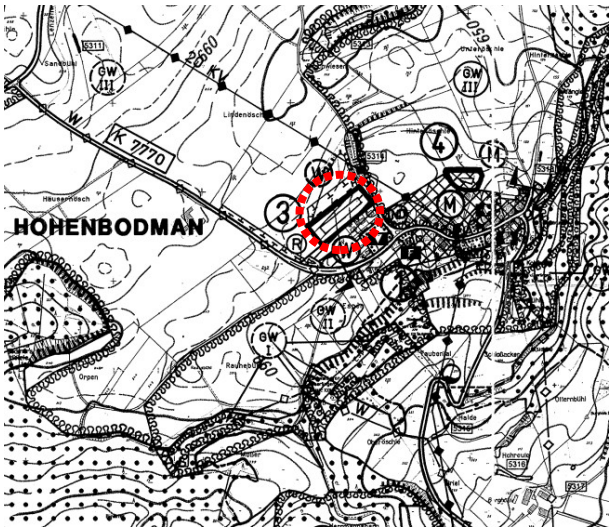

Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 30.10.2023 trifft für das Gebiet keine raumordnerische Festsetzung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Biotopverbund trockene Standorte, auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen. Angrenzend an die Fläche liegt das geschützte Offenlandbiotop „Hohlweg nördlich Hohenbodman“ in welches durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen wird.

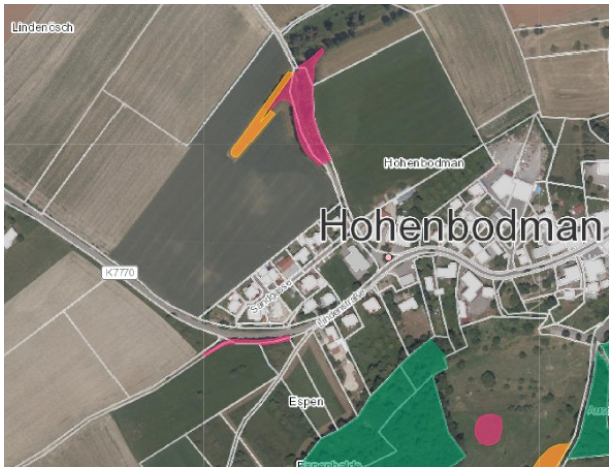

Abb. 4-3: LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete 19.02.2024

Abb. 4-4: LUBW-Kartendienst: Biotopverbund 19.02.2024

Das Plangebiet befindet sich außerdem im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Owingen-Hohenbodman“. Die Schutzbestimmung der Verordnung des Landratsamts vom 28.02.2001 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

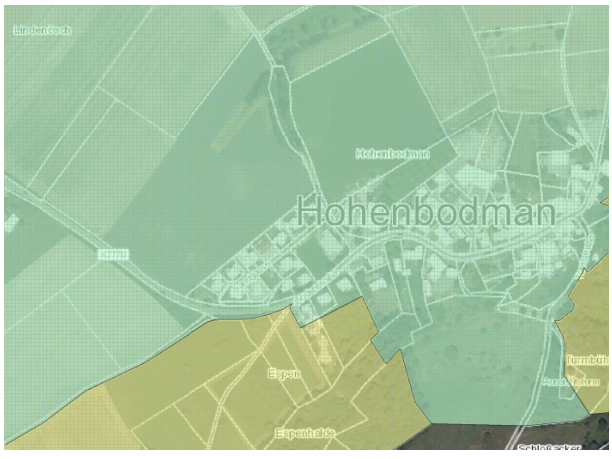

Abb. 4-5: LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiete 19.02.2024

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Ackerflächen
- Verkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets Sandgasse und die damit verbundene Realisierung dringend benötigter Wohnbauflächen für die Gemeinde Owingen – Hohenbodman, geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung wurden für das Gebiet verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet und innerhalb der Stadtverwaltung sowie der politischen Gremien diskutiert. Die Beratungen mündeten schließlich in die nachfolgend dargestellte „Variante 7“, welche die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

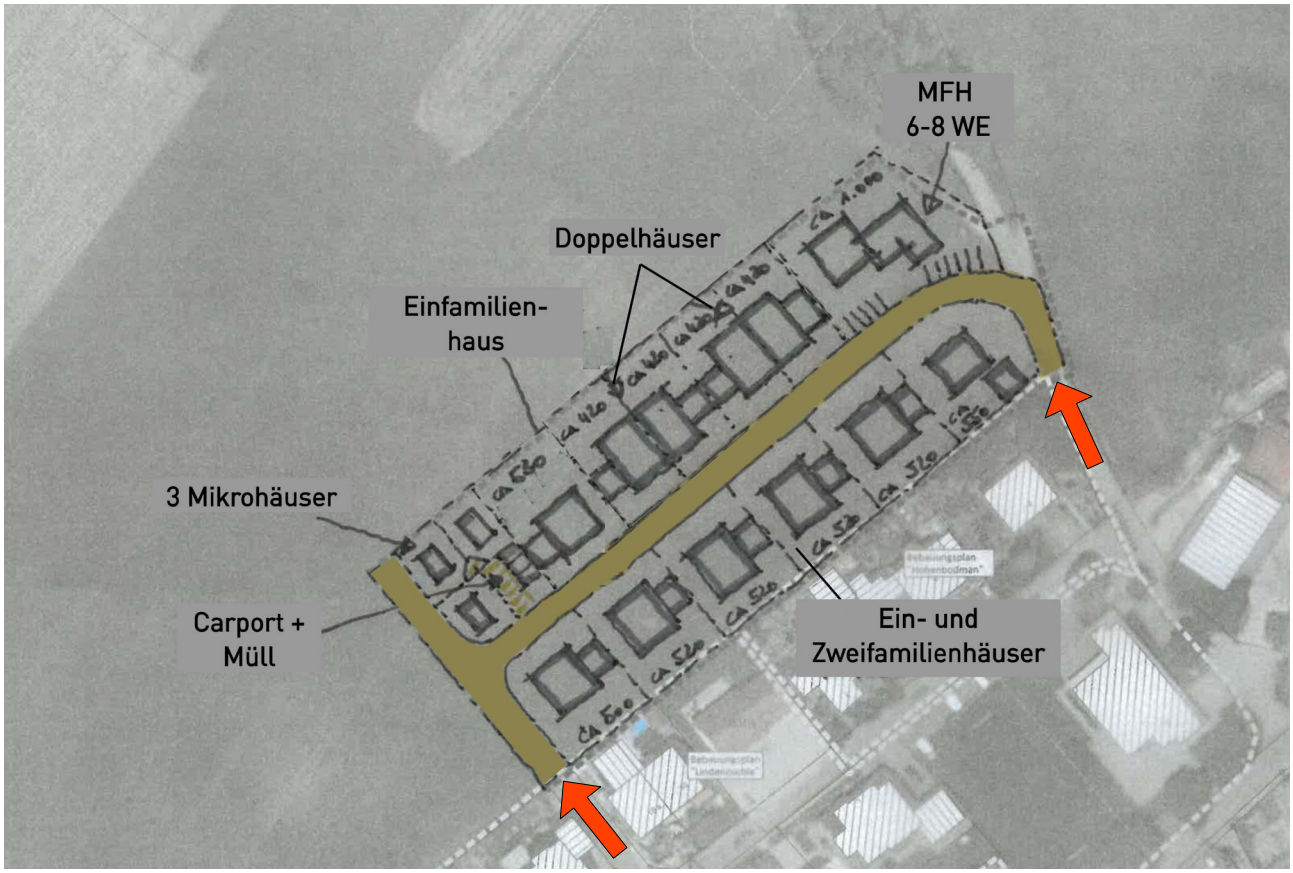

Abb. 6-1: Städtebaulicher Entwurf Variante 7

Der finale städtebauliche Entwurf sieht insgesamt 15 Baugrundstücke vor, die mit einem Mehrfamilienhaus, sieben Ein- und Zweifamilienhäusern, vier Doppelhaushälften und drei Mikrohäusern bebaut werden können. Zur Erschließung des neuen Baugebiets wird der im südlich angrenzenden Bestandsgebiet bereits vorgesehene Anschluss zwischen den Gebäuden Sandgasse 10a und Sandgasse 12 verlängert und an die Sandgasse im Nordosten angebunden, sodass eine Ringerschließung entsteht. Der in Richtung Nordwesten abzweigende Straßenstich ermöglicht eine perspektivische Erweiterung des Gebiets. Der Bereich der Mikrohäuser im Westen wird durch eine private Zufahrt erschlossen, entlang derer Abstellmöglichkeiten für die zugehörigen Fahrzeuge und Müllbehälter realisiert werden können.

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Wie dargestellt, sind im Plangebiet insgesamt 15 Wohngebäude vorgesehen. Durch die Realisierung des Mehrfamilienhauses, welches 6 Wohneinheiten umfasst, sowie der Mikrohäuser, die auf relativ kleinen Grundstücken realisiert werden können und somit nur einen geringen Flächenverbrauch mit sich bringen, wird eine angemessene Wohndichte des Plangebiets gewährleistet und der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Mit dem nachfolgenden konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten und Einwohnerzahlen:

Gebäudetyp	Wohneinheiten (WE)	Einwohner pro WE	Einwohner
7 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	7	3,0	21,00
davon 50 % mit zusätzlicher zweiter Wohneinheit	3,5	1,5	5,25
4 Doppelhaushälften	4	3,0	12,00
1 Mehrfamilienhaus	6	3,0	18,00
3 Mikrohäuser	1	1,5	1,50
Gesamt	**21,5**		**57,75**

Zusammenfassend ergibt sich bei den o.g. durchschnittlichen Belegungen pro Wohneinheit für das gesamte Plangebiet eine Einwohnerzahl von rd. 58 Einwohnern. Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans von rd. 1 ha resultiert hieraus eine durchschnittliche Dichte von ***ca. 58 Einwohnern pro Hektar***.

Laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 30.10.2023 gehört Owingen zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und ist nicht als „regionalbedeutsamer Wohnungsbauschwerpunkt“ festgelegt, sodass gemäß Plansatz 2.4.1 (Z) eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar anzusetzen ist.

Die vorliegend erreichte städtebauliche Dichte von rd. 58 Einwohnern pro Hektar liegt somit deutlich über dem heranzuziehenden raumordnerischen Orientierungswert und entspricht damit der allgemeinen Zielsetzung des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Auf Grund der Lage des Plangebiets am Übergang zu freien Landschaft wird im Nordwesten eine entsprechende Ortsrandeingrünung, bestehend aus einer geschlossenen Pflanzung frei wachsender standortgerechter Sträucher realisiert.

Durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. die Begrünung nicht-überbauter Grundstücksflächen oder das Anpflanzen einer bestimmten Anzahl von Bäumen je Grundstück wird eine angemessene Eingrünung des Plangebiets und eine hohe Freiraumqualität gewährleistet.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung wird von der Reckmann GmbH erarbeitet.

Das Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke wird im Freispiegel bis zum zentralen Sammelschacht abgeleitet und von dort in das vorhandene Leitungsnetz, d.h. die bestehende Mischwasserkanalisation gepumpt.

Unverschmutztes Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in die geplante Versickerungsmulde / Retentionsfläche eingeleitet. Der Notüberlauf wird über einen Kanal auf dem Flst. 357 in die vorhandene Straßenentwässerung angeschlossen, welche in den Ortsbach (Gew-ID 5340) einleitet.

6.5 Starkregen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen ist sichergestellt, dass die Erdgeschosse der entstehenden Gebäude deutlich über dem vorhandenen Geländeniveau realisiert werden können, sodass potenzielle Hochwasserschäden minimiert werden. Zusätzlich ist zu beachten, dass das Gelände von Osten nach (Nord-)Westen abfällt, sodass das Oberflächenwasser grundsätzlich in Richtung offene Landschaft abfließt.

6.6 Stromversorgung

Um die Stromversorgung im Plangebiet sicherzustellen, wird - in Abstimmung mit dem Energieversorger - eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

~~Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter „Biotope / biologische Vielfalt“ und „Boden / Fläche“ ergibt sich unter Berücksichtigung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 43.740 Ökopunkten. Das Defizit kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte CEF-Maßnahme „Feldlerchenausgleich“ um 30.000 Ökopunkte reduziert werden, sodass am Ende ein Ausgleichsdefizit von 13.740 Ökopunkten verbleibt.~~

~~Der planexterne Ausgleich wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Owingen nachgewiesen.~~

Das ermittelte Ausgleichsdefizit - wird unter Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnamen - wie folgt kompensiert:

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden / Fläche gem. Umweltbericht	- 73.062 ÖP
Ausgleichsüberschuss Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt gem. Umweltbericht	7.242 ÖP
Ausgleichsbedarf gesamt	**- 65.820 ÖP**
Anlage einer Bunt- & Schwarzbrache (= Feldlerchenausgleich)	17.500 ÖP
Ankauf von Ökopunkten – Maßnahme 1: Maßnahme „Entwicklung von extensivem Grünland“, Naturraum „D 64 Donau-Iller-Lech-Platte“, Aktenzeichen 426.02.009 (Genehmigungsbescheid Landratsamt Biberach)	35.700 ÖP
Ankauf von Ökopunkten – Maßnahme 2: Maßnahme „Ökologisches Konzept Liebenreute - Teilbereich Süd“, Naturraum „D 66 Voralpines Hügel- und Moorland“, Aktenzeichen 436.02.046 (Genehmigungsbescheid Landratsamt Ravensburg)	12.340 ÖP
Verbleibendes Ausgleichsdefizit	**- 280 ÖP**

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Umgebungsbebauung und der übergeordneten Zielsetzung des Bebauungsplans, der Wohnraumversorgung der Gemeinde Owingen, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt, lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Wandhöhe orientiert sich an den heute üblicherweise nachgefragten Haustypen, welche in der Regel kein als Wohnraum genutztes Dachgeschoss mehr aufweisen sondern zwei „vollwertige“ Geschosse ohne Schrägen. Daraus resultiert eine notwendige Wandhöhe von 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m wird unabhängig von der Dachform festgesetzt, sodass eine städtebaulich wünschenswerte durchgängige Trauflinie gewährleistet ist. Auch die Festsetzung einer Mindest-Wandhöhe in WA 2 und WA 3 unterstützt eine möglichst einheitliche Traufhöhe und trägt somit ebenfalls zu einem angemessenen städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Durch die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Relation zur Straßenverkehrsfläche ist eine angemessene Einbindung der neuen Bebauung in das natürliche Gelände gewährleistet, wobei bestimmte Abweichungen nach oben zulässig sind, um eine gewisse – städtebaulich verträgliche – Flexibilität zu gewährleisten.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Struktur der Umgebungsbebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung dient – gemeinsam mit den getroffenen Höhenfestsetzungen – einer angemessenen Einbindung des neuen Wohnquartiers in die Umgebung und ermöglicht zugleich die Realisierung heute üblicher Bautypologien.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise entspricht der Struktur der vorhandenen Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung der direkten Umgebung.

8.4 Flächen für Nebenanlagen

8.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Im Bereich der Einzel- und Zweifamilienhäuser sowie der Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen sind Garagen und Carports im Bereich der Mikrohäuser nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche entlang des privaten Erschließungswegs zulässig.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

8.4.2 Flächen für Nebenanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechen den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt. Es wird lediglich festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung im Gebiet nicht vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zusätzlich eine allgemeine Abstandsregelung zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in jedem Fall eingehalten werden muss. Im Bereich des Pflanzgebots im Nordwesten sind keine Nebenanlagen zulässig, um eine durchgängige Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Gemeinde Owingen ist ländlich geprägt und es überwiegen eigengenutzte Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Um dieser Struktur Rechnung zu tragen, wird festsetzt, dass pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind (eigengenutzte Hauptwohnung und vermietete Einliegerwohnung). Eine Ausnahme stellt hierbei das Baufenster im Norden des Bebauungsplangebiets dar, wo ~~mit der Festsetzung von maximal sechs Wohneinheiten~~ die Möglichkeit zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden soll. Im Bereich der Mikrohäuser im Westen (WA 4) ist lediglich eine Wohneinheit zulässig, da hier kleinere Gebäude entstehen sollen.

8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8.6.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung wird die bestehende Sandgasse erweitert bzw. miteinander verbunden und eine entsprechende öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Stich in Richtung Nordwesten dient einer perspektivischen Erweiterung des neuen Wohngebiets.

8.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung der drei Mikrohaus-Grundstücke im Westen erfolgt über einen privaten Wohnweg, welcher entsprechend festgesetzt wird.

8.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das unverschmutzte Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in die festgesetzte Versickerungsmulde/Retentionsfläche eingeleitet. Der Notüberlauf wird über einen Kanal auf dem Flst. 357 in die vorhandene Straßenentwässerung angeschlossen, welche in den Ortsbach (Gew-ID 5340) einleitet.

8.9 Öffentliche Grünflächen

Die im Südwesten festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Entwässerung (Retentionsfläche) und dem Ausgleich (Magerwiese).

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des Umweltberichts gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

8.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Richtung Norden ist zur angemessenen Eingrünung eine geschlossene Hecke aus freiwachsenden standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.12 Versorgungsflächen

Für die benötigte Trafostation wird eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen dienen der angemessenen Einbindung der neuen Gebäude in die Umgebungsbebauung. Aus gestalterischen Gründen wird zudem festgesetzt, dass die Dächer von Doppelhäusern gleichartig auszubilden sind.

9.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Es wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

9.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auch die Regelungen zu Dachaufbauten und – einschnitten dienen der angemessenen Einbindung der neuen Baukörper in die angrenzende Bebauung. Dachaufbauten dürfen eine bestimmte Länge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten. So wird gewährleistet, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhungen“.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, es sind lediglich Regelungen zur Höhe und Ausrichtung/Neigung zu beachten.

9.4 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass potenzielle Werbung in ihrer Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

9.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen sowie das freistehende / gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Windkraftanlagen unzulässig sind. Durch die Festsetzungen soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden.

9.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen.

Der festgesetzte Mindestabstand von Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit.

9.7 Einfriedungen

Um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und im Bereich von Grundstückszufahrten in ihrer Höhe begrenzt.

9.8 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll grundsätzlich nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeveränderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen

In der überwiegend ländlich geprägten Region des Plangebiets ist es i. d. R. üblich, dass zwei Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden sind. Der Straßenquerschnitt lässt es nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus diesem Grund ist ein erhöhter Stellplatznachweis mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Eine Ausnahme stellen kleine Wohneinheiten von unter 60 m² dar, für die ein Stellplatz ausreichend ist.

10. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen, Gfrörer Ingenieure vom ~~27.08.2024~~ 25.02.2025
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gfrörer Ingenieure vom 08.08.2024
3. Maßnahmenkonzept für die Feldlerche, Gfrörer Ingenieure vom 25.02.2025

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 25.02.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Owingen, den .....

.....

Henrik Wengert (Bürgermeister)