

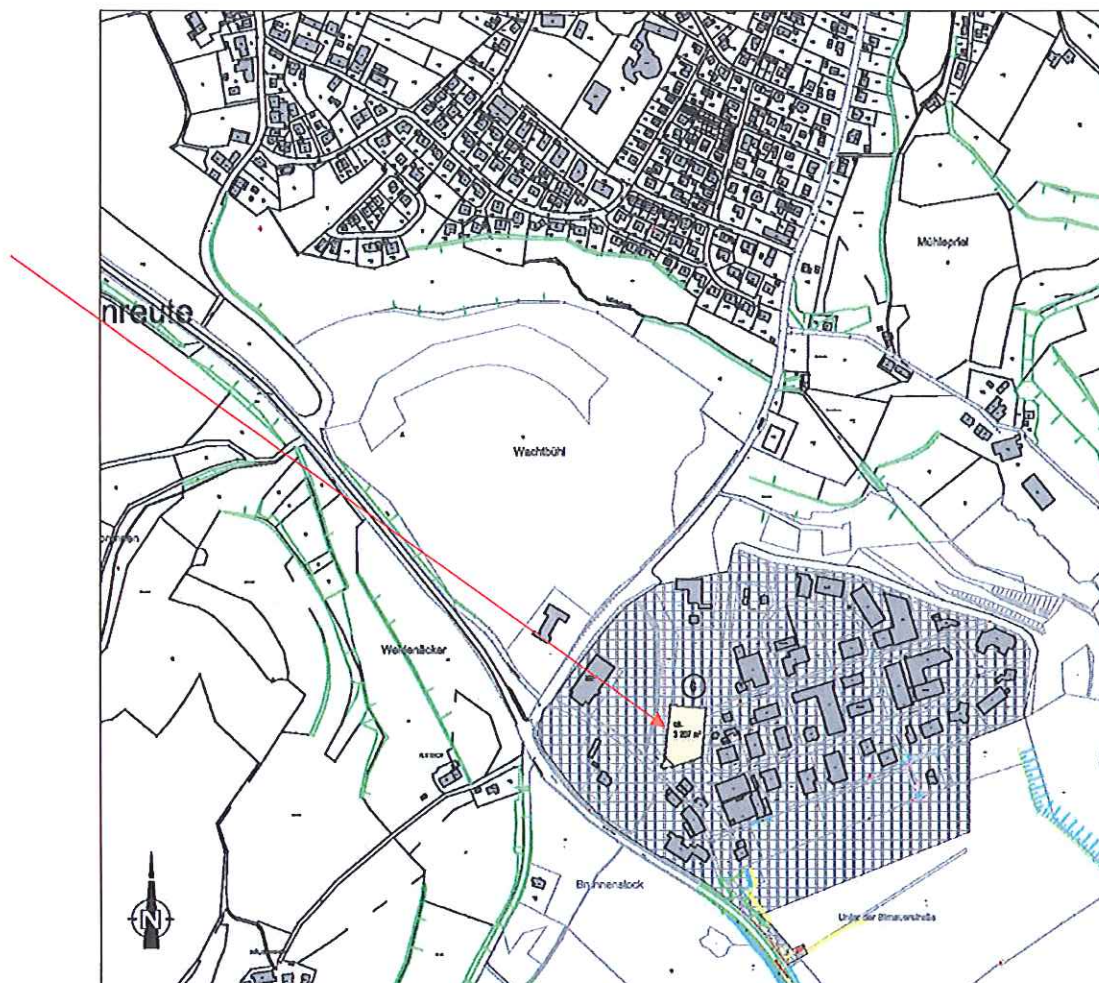
Gemeinde Owingen

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Henkerberg VI“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand 26. Juli 2011

Inhalt:

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

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan „Henkerberg VI“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juli 2011

Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

"Henkerberg VI"

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 26.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Henkerberg VI" 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), unter Berücksichtigung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- 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 der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416)
- 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 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Stand 26. Juli 2011

Satzung

§ 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 26.07.2011
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen
und den örtlichen Bauvorschriften vom 26.07.2011

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 26.07.2011
2. Pflanzenliste vom 26.07.2011
3. Hinweise vom 26.07.2011
4. Lage- / Übersichtsplan vom 26.07.2011

§ 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 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5.

§ 4 Inkrafttreten

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

Owingen, den 26.07.2011


.....
H. Wengert, Bürgermeister



Gemeinde Owingen - Bebauungsplan „Henkerberg VI“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juli 2011

ausgefertigt:

Owingen, den 27.07.2011



H. Wengert

.....
H. Wengert, 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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die in § 8 (3) Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber - sind zulässig. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die in § 8 (3) Nr. 2. + 3. genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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),
- 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 der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Zulässig ist die ein-, zwei- und dreigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe, der maximalen Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Stand 26. Juli 2011

1.2.3.1 Maximale Gebäudehöhe

Festgesetzt sind:

- Gebäudehöhe max. 12,00 m

1.2.3.2 Maximale Wandhöhe

Festgesetzt sind:

- Wandhöhe max. 9,00 m.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO. Die Einträge in der Nutzungsschablone sind maßgebend.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe wird wie folgt festgelegt:

- EFH 1 = 532,15 m ü. NN
- EFH 2 = 527,95 m ü. NN

Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen - zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen - zulässig.

6.0 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.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

- Leitungsrecht zugunsten der EnBW für das bestehende 20-kV-Kabel

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

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 und Sträucher gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Stand 26. Juli 2011

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

Da das Gelände mit schadstoffbelastetem Aushubmaterial aufgefüllt werden soll, ist zur Niederschlagswasserbeseitigung eine Sammlung des Dachflächenwassers in einem Retentionsraum mit gedrosselter Ableitung in den westlich des Plangebietes verlaufenden Bachlauf erforderlich.

Das Rückhaltevolumen soll 30.000 m³ betragen.

Das stärker belastete Hofflächenwasser (Tankreinigungsfirma) ist sicherheitshalber nach entsprechender Reinigung der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Owingen, den 26.07.2011





H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 27.07.2011





H. Wengert, Bürgermeister

Stand 26. Juli 2011

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

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend den Anforderungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) auszubilden.

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. Freiflächen

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

4. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Es wird auf §20 DSchG verwiesen.

5. 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.

Stand 26. Juli 2011

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

6. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter, oberflächennah verwitterter Moränensedimente der Würm-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine der Oberen Meeresmolasse des Tertiärs auf.

Sofern die geplante Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Schlufflinsen, Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwerissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan „Henkerberg VI“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juli 2011

- Pflanzenliste -

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf Baugrundstücken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur*	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche

* auch Säulenform

3. Sträucher für Gehölzgruppen und freiwachsende Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder

Wildrosen, Park- und Strauchrosen

4. Geschnittene Hecken

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

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan „Henkerberg VI“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juli 2011

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinensis	-	Blauregen

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. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
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
