

**SATZUNGEN DER GEMEINDE OWINGEN
über**

- a. den Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“ und
b. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“
in Owingen.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 29. Januar 2019

- a. den Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“ und
b. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“ in Owingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzungen beschlossen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a. den Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“ und
b. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 16. Januar 2019)

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 16. Januar 2019
 - b. dem textlichen Teil in der Fassung vom 16. Januar 2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 16. Januar 2019
 - b. dem textlichen Teil in der Fassung vom 16. Januar 2019
3. Beigefügt ist
 - a. die Begründung in der Fassung vom 16. Januar 2019
 - b. der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 02. Oktober 2018

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensräume für Jung und Alt“ in Owingen treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Owingen, den 29.01.2019


.....
Henrik Wengert, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Owingen, den 30.01.2019


.....
Henrik Wengert, Bürgermeister





**Gemeinde Owingen
Bodenseekreis**

**Bebauungsplan
„Lebensräume für Jung und Alt“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Owingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

16.01.2019



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 16.01.2019 - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

	Allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	Nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH), welche mit 531,50 über NN plus / minus 0,5 m festgesetzt wird.

Die Wandhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

3.2. Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf dabei durch die Grundflächen von

- Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf Grundlage von § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

3.3. Geschossflächenzahl – GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximale Größe der Geschossfläche der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gilt:

- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Plangebiet dienen.
- Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.
- Aufbauten (z. B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung) zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

5.2. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Carports gilt:

- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der im Planteil festgesetzten „Fläche für private Stellplätze“ zulässig
- Erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen und Untergeschosse sind nur innerhalb der im Planteil festgesetzten „Fläche für Tiefgarage / Untergeschosse“ zulässig.
- Garagen und Carports / überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen für die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen bauliche Anlagen unzulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen über 80 cm Höhe sind in diesem Bereich unzulässig.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

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

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

9. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einzelbaumpflanzungen sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die im Planteil eingetragenen Standorte für Einzelbaumpflanzungen können um bis zu 5 Meter verschoben werden. Auf die Pflanzenliste wird verwiesen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für evtl. anfallenden Überschuss an Erdaushub zu erstellen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Pleistozänen Schwemmsedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unter-

halb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

5. Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Details der Entwässerung sind im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu klären

6. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gemäß der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken herzustellen.

8. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

9. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sollen - wenn funktional vertretbar – mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

10. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen

Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

11. Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

11.1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang von Straßen und für Haus- und Vorgärten

Carpinus betulus (Hainbuche)	Pyrus calleryana "Chanticleer (Stadtbirne)
Corylus colurna (Baumhasel)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)	

11.2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Fraxinus ornus (Blumenesche)	Malus floribunda (Zierapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)

11.3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen in Hausgärten

Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Malus silvestris (Holzapfel)
Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essigrose)	Rosa glauca (Hechtrose)
Rosa majalis (Zimtrose)	Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)

11.4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

wie vorstehend, zusätzlich:

Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Berg-, Spitz- oder Feldahorn	Strauchrosen

11.5. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Carpinus betulus (Hainbuche)	Buxus sempervirens (Buchs)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Cornus mas (Kornelkirsche)

11.6. Fassadenbegrünung für Hauswände

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)	Clematis montana (Anemonenwaldrebe)
Clematis vitalba (Waldrebe)	Hedera helix (Efeu)
Hydrangea anomala ssp (Kletterhortensie)	Parthenocissus tricusp. (Wilder Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)	

11.7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Hedera helix (Efeu)	Ligustrum vulgare "Lodense" (Zwerg-Liguster)
Rosen	bodendeckende Vinca minor (Immergrün)
heimische Stauden, z.B. Lamium maculatum (Goldnessel)	Ranunculus acris (Hahnenfuß)

Aufgestellt:

Owingen, den 16.01.2019

Bearbeitende:

Axel Philipp

Owingen, den 29.01.2019



Henrik Wengert (Bürgermeister)



Ausgefertigt Owingen, den 30.01.2019



Henrik Wengert (Bürgermeister)

