

# **B E B A U U N G S P L A N** **" M E H N E W A N G , 1 . B A "**

**GEMEINDE OWINGEN / BODENSEEKRIS**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN,  
HINWEISE, ANLAGEN UND BEGRÜNDUNG**

**12.10.2004**  
**SATZUNGSBESCHLUSS**



# **BEBAUUNGSPLAN " MEHNEWANG, 1.BA"**

## **GEMEINDE OWINGEN / BODENSEE-KREIS**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.3
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

**Hinweis: Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Mehnewang, 1.BA‘ erläßt die Gemeinde Owingen für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.**

Auftraggeber: Gemeinde Owingen

Auftragnehmer: FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL  
88079 Kressbronn am Bodensee  
Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

### **INHALT**

---

#### **I. BEBAUUNGSPLAN**

<b>A. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>C. HINWEISE .....</b>	<b>5</b>
<b>D. ANLAGEN .....</b>	<b>9</b>

#### **II. BEGRÜNDUNG**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	1
2. PLANGEBIET .....	1
3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE.....	1
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	2
5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN .....	2
6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
7. FINANZIERUNG UND PLANUNGSSTATISTIK .....	6

## I. BEBAUUNGSPLAN ,MEHNEWANG, 1.BA‘

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000

### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundfläche** (GR) der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper),  
(siehe Eintragungen im Lageplan),
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen.** Diese wird definiert durch die Festsetzung der minimalen und der max. Außenwandhöhe (WH) sowie der minimalen und der max. Firsthöhe (FH)  
(siehe Hüllkurve in der Anlage). Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

#### 3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.  
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind **Einzelhäuser oder Doppelhäuser** zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND

#### STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.
- 4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen. Die **Hauptfirstrichtung** ist im Lageplan festgesetzt, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Eine Drehung des Gebäudes um bis zu 5° ist zulässig.

### 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:
- pro Grundstück sind Nebengebäude bis insgesamt max. 40 cbm zulässig,
  - max. Höhe von Nebengebäuden beträgt 3,5 m
  - Nebengebäude müssen einen Grenzabstand von mind. 1,5 m einhalten
  - Nebengebäude sind nicht zulässig im Bereich der im Lageplan dargestellten Freihalteflächen (Punktschraffur) sowie im Bereich festgesetzter privater Grünflächen
  - Sichtschutzwände sind nur zulässig auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2,0 m Höhe und 4,0 m Länge
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 **Garagen** und **überdachte Stellplätze** (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig jedoch nicht zulässig im Bereich der im Lageplan dargestellten Freihalteflächen (Punktschraffur). Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein notwendiger Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Die privaten Zufahrten vor Garagen müssen mind. 5,5 m tief sein, vor Carports mind. 2 m. Die max. Außenwandhöhe (WH) von Garagen und Carports darf 2,7 m nicht überschreiten.
- 5.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

### 6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### 7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

- 7.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.
- 7.2 Entlang der K 7771 sind die dargestellten Grundstücksflächen nicht überbaubar. Die Errichtung von Nebengebäuden und Werbeanlagen ist hier unzulässig.

### **8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB**

- 8.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** und die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (Mischfläche) sind im Lageplan eingezeichnet.  
Hinweis: Die Flächenaufteilung in Mischfläche bzw. Geh-, und Fahrflächen sowie Parkplätze und Verkehrsgrün kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.

### **9. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB**

- 9.1 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Zweckgebundene bauliche Nebenanlagen (untergeordnete Gebäude, Wege, Platzgestaltungen sind zulässig. Die Lage der Wege ist unverbindlich. Hinweis: Öffentlichen Grünflächen dienen gleichermaßen dem Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch der Erholung und der landschaftlichen Wegeanbindung.
- 9.2 **Private Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

### **10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB**

- 10.1 **Erhalt von Bäumen**  
Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend der Artenliste (s. Anlage) vorzunehmen.
- 10.2 **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**  
An den zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind heimische standortgerechte Laubbäume der Artenlisten (s. Anlage) zu pflanzen. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abweichungen vom gekennzeichneten Baumstandort sind in begründeten Fällen bis max. 5 m zulässig, wenn die Anzahl der Bäume nicht reduziert wird.
- 10.3 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**  
für das Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem festgesetzt. Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, befestigten Hofflächen und der Straßen wird entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in öffentliche Retentions- bzw. Versickerungsmulden eingeleitet. Von Lage und Größe der im Lageplan unverbindlich dargestellten Flächen kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen werden kann.
- 10.4 Die als Ausgleichsfläche gekennzeichnete **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1)** ist unter Verwendung von Gehölzen der Artenlisten (s. Anlage) gem. Lageplan als Streuobstwiese mit ergänzender naturnaher Gehölzpflanzung im Böschungsbereich zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

**10.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Hinweis: Der im Bereich des Flst.Nr. 619/2 gelegene Uferstreifen des Auenbachs ist gemäß § 24a Naturschutzgesetz ein besonders geschütztes Biotop. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Im Grenzbereich zu den Privatgärten sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen unzulässig. Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 68b Wassergesetz eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten; der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen sind verboten.

**10.6 Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen und Gehwege** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.).

**11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB**

**11.1** Die maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH (bezogen auf den Rohfußboden) der Hauptgebäude ist im Lageplan eingetragen.

## C. HINWEISE

### 1. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbilanzierung und Ausgleichskonzept durch das Büro Hornstein erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen wurden übernommen. Der Grünordnungsplan liegt der Gemeinde vor. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB.

### 2. BIOTOPSCHUTZ

Der im Bereich des Flst.Nr. 619/2 gelegene Uferstreifen des Auenbachs ist gemäß § 24a Naturschutzgesetz ein besonders geschütztes Biotop. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Im Grenzbereich zu den Privatgärten sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen unzulässig. Im Gewässerrandstreifen ist eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten; der –Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen sind zu unterlassen.

### 3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme herzustellen. Die Pflanzung der Straßenrand- und Ortsrandeingrünung ist in den Umfang der Erschließungsmaßnahme zeitlich und inhaltlich einzubeziehen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Grundstücksflächen ohne bauliche Anlagen sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder Zufahrten verwendet werden, gem. § 9 LBO gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen mit Eintrag der Pflanzbindungen sowie der Entwässerungsanlagen (evtl. Zisternen) beizufügen.

### 4. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Das Waschen von Autos ist gemäß der Vorschriften bei dem vorgesehenen Entwässerungssystem sowohl auf den öffentlichen Straßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Das anstehende Grundwasser ist im voraus zu erkunden und bei den Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich) so ist dieser Aufschluß nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtl. Erlaubnis. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers i.S. § 3 WHG unzulässig.

Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist auszuschließen.

Bei einer eventuellen Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden muß ein Zufluß von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden. Dies verhindert, dass verschiedene Stockwerke kurzgeschlossen werden und evtl. oberflächennahe Verunreinigungen auch in tiefere Grundwasserstockwerke gelangen. Mit der jeweiligen Bohranzeige nach § 37 WG ist dem Landratsamt Bodenseekreis die Lage, die vorgesehene Ausbauart und Tiefe mitzuteilen und die Nutzung zu beantragen. Die Bohrungen sind nach dem Einbau grundsätzlich zu verpressen.

### 5. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

### 6. BAUGRUND

Eine Baugrundvorerkundung ist lediglich bezüglich der Regenwasserversickerung erfolgt. Das Gutachten des Ingenieurbüros Buchholz + Partner (13.01.2004) liegt der Gemeinde vor. Es ersetzt keine bauwerksspezifischen Baugrundgutachten. Geologische Schichtenfolge (vereinfacht):

Oberboden (Mutterboden) ca. 30 cm

Verwitterungslehm bis in eine Tiefe von ca. 0,8 m, Schluff, tonig, sandig, Bodenklasse 4;

Moränenkies bis in eine Tiefe von ca. 1,7 m, Kies, steinig, stark sandig, obere 30 cm verlehmt, Bodenklasse 3 bis 7

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der ermittelten  $k_f$ -Werte von ca.  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s gut. Eine ausreichende Überdeckung des Grundwassers ist gewährleistet.

### 7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

#### - Altablagerungen

Laut Mitteilung des Amtes für Wasser- und Bodenschutz befindet sich im westlichen Bereich des Flst.Nr. 619/1 eine gefahrverdächtige Altablagerung (Objektnr. 01554). Es handelt sich um eine verfüllte Grube. Für den Einbau von Hausmüll liegen keine gesicherten Daten vor. Da eine entsorgungsrelevante Kontamination nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei der Wiederverwendung des Aushubs eine erhöhte Wachsamkeit und Sorgfalt erforderlich. Für die Entsorgung ist eine Unbedenklichkeitserklärung durch einen Fachgutachter erforderlich.

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- / Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

#### - Bodenuntersuchung

Zum Plangebiet wurde ein ingenieurbioologischer Kurzbericht mit Beurteilung der Versickerungseignung durch das Büro Buchholz und Partner (Heiligenberg, 13.1.2004) erstellt. Die Untersuchung liegt der Gemeinde vor und ist dort einsehbar.

Danach befindet sich unter einer ca. 30 cm dicken Mutterbodenschicht ca. 50 cm Verwitterungslehm (tonig, sandiger Schluff) und darunter bis ca. 1,7 m unter Geländeoberkante Moränenkies. In den Schürfgruben (0,7 bis 1,75 m tief) trat kein Grundwasser auf. Für die Versickerungsfähigkeiten wurden mittlere  $k_f$ -Werte zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  und  $4 \cdot 10^{-4}$  ermittelt bzw. angenommen (stark durchlässig bis durchlässig). Die Wasserdurchlässigkeit läßt damit eine Versickerung des Regenwassers zu.

#### - Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

### **8. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT**

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird im Rahmen der Erschließung gesichert.

### **9. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG**

Das anfallende nicht schädlich belastete Oberflächenwasser wird einer zentralen öffentlichen Retentionsanlage südlich des Plangebietes zugeführt und dort versickert. Bei der Nutzung von Regenwasser auf Privatgrundstücken z.B. durch Zisternen sind die entsprechenden Hygienevorschriften zu beachten. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde.

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf Flst. 619/1 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf den Flächen, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die Retentionsanlagen abgeleitet wird, darf kein verunreinigtes Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sowie eine Herbizidanwendung ist im Einzugsbereich der Regenwassermulden untersagt. Dachbeläge aus nichtbeschichteten Kupfer, -Zink- oder Bleiblechen sind infolge des modifizierten Entwässerungssystems unzulässig.

Die Untergeschosse sind teilweise nicht im Freispiegel entwässerbar. Dies macht ggf. eine Hebeanlage erforderlich. Die Ausführung des Kellers wird generell als ‚wasserdichte Wanne‘ empfohlen. Die Einleitung von Drainagewasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

### **10. HÖHENAUFNAHMEN**

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung von einem vereidigten Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte am Hausgrund der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **11. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG**

Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 1,0 m zulässig und zu dulden.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist in einem Geländestreifen von 0,3 m entlang der öffentlichen Straße Betonrückenstützen, soweit sie für die Straßenrandeinfassung notwendig sind, zulässig und zu dulden.

### **12. BELANGE DER VERKEHRSSICHERHEIT**

Das im Plan dargestellte Zufahrtsverbot entlang der K 7771 gilt auch für die Bauzeit der Einzelvorhaben.

### **13. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Auf die mögliche Belastung im Plangebiet aus dem östlich benachbarten Betrieb (Flst.Nr. 630) wird hingewiesen. Wegen des geringen Umfangs der Viehhaltung wird jedoch von Seiten der Landwirtschaft auf Abstandsforderungen verzichtet. Hinsichtlich der Bebauung besteht Einverständnis mit dem Betreiber. Der Betrieb wird in absehbarer Zeit beendet.

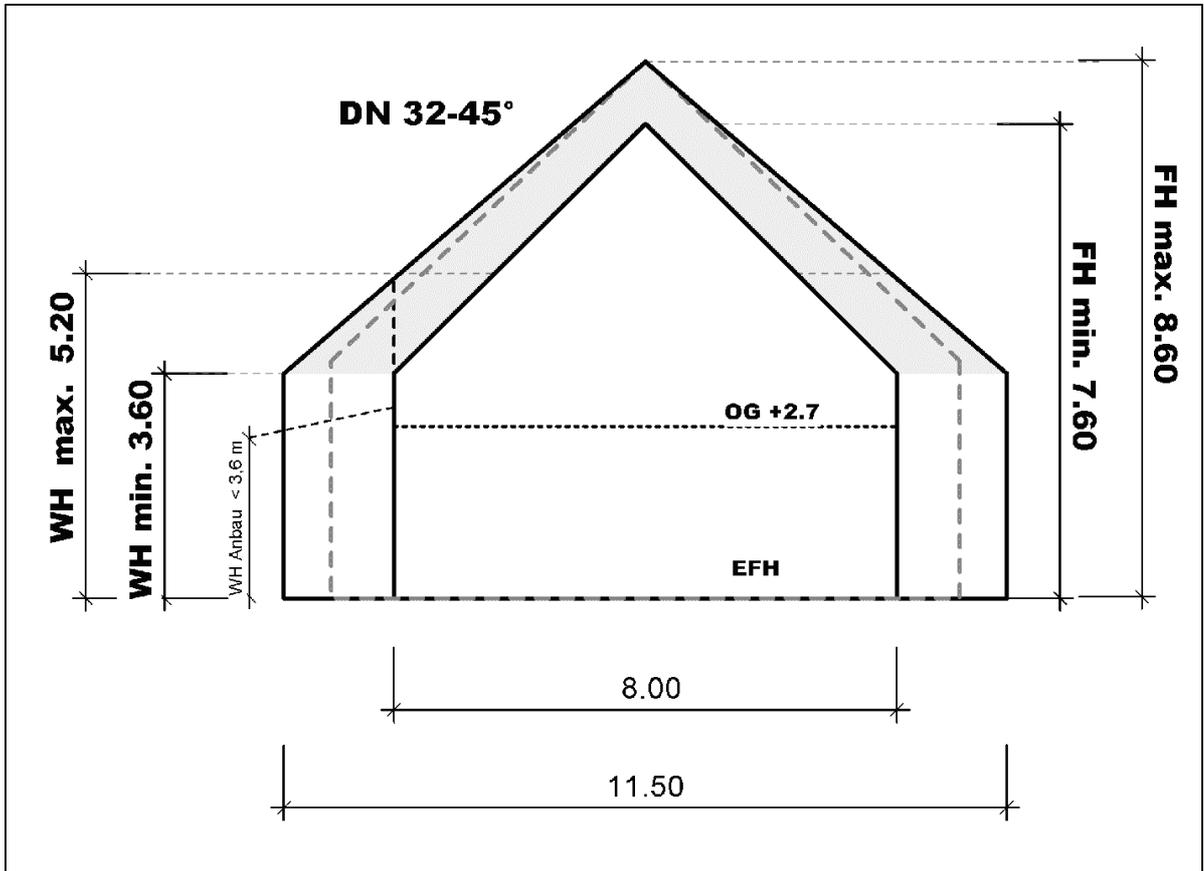
Ebenso sind durch den Nebenerwerbsbetrieb östl. der Linzgastr. keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### 14. PLANFERTIGUNG

Bebauungsplan :	Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder Freie Architekten und Stadtplaner SRL 88079 Kressbronn am Bodensee Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070
Grünordnungsplan :	Büro für Landschaftsarchitektur Helmut Hornstein, Aufkircher Straße 25 88 662 Überlingen Tel. 07551---915043
Plangrundlage und Erschließungsplanung:	Ingenieurbüro Reckmann GmbH Henkerberg 12 88696 Owingen Tel. 07551 - 9248-0
Geologisches Gutachten	Buchholz+Partner GmbH Röhrenbach 16 88633 Heiligenberg Tel. 07554--9119

## D. ANLAGEN

Hüllkurve (graue Fläche) zur Festsetzung der maximal zulässigen Außenwandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Bezug auf die EFH Dachneigung (DN) laut Örtlichen Bauvorschriften



**Artenlisten** (siehe auch Grünordnungsplan)

## 1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraßen + für Plätze

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Stadtbirne
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

## 3. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

## 4. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

## 5. Obst-Hochstämme für Hausgärten / im Plangebiet ausgewiesene Grünflächen + Ausgleichshflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.	Birnen in regionalen Sorten, z.B.
- Berlepsch	- Bayer. Weinbirne*
- Bohnapfel*	- Geißhirtle
- Börtlinger Weinapfel*	- Palmischbirne*
- Goldparmäne	- Pastorenbirne
- Goldrenette*	- Schweizer Wasserbirne*
- Gravensteiner	
- Jonathan	
- Schweizer Orange*	

\* = 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.	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
- Grosse schwarze Knorpel	
- Hedelfinger Riesenkirsche	
- Kassins frühe Herzkirsche	
- Schneiders späte Knorpel	

**6. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen  
in ausgewiesenen Grünflächen + Hausgärten**

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

**7. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
wie vorstehend, zusätzlich		
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

**8. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

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

**9. Fassadenbegrünung für Hauswände**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

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

**10. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulg. "Lodense"-		Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün

heimische Stauden, z.B.

Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel*
Lamium maculatum	-	Taubnessel*
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*

u.a.

\*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

**Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 3.3 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.**

Aufgestellt vom Planfertiger Kressbronn, den 12.10.2004	Gebilligt vom Gemeinderat Owingen, den 12.10.2004
..... Dipl.-Ing. Binder Freie Architekten Fakler-Binder	..... Bürgermeister Former Gemeinde Owingen