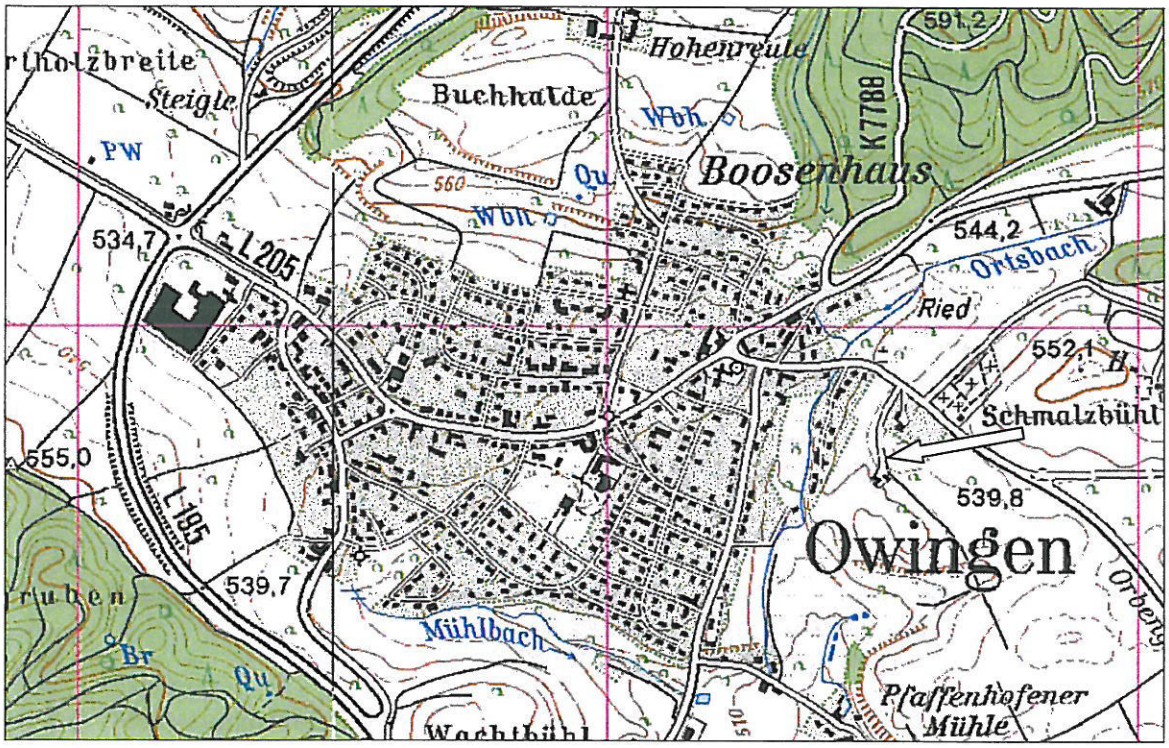
Gemeinde Owingen

Bebauungsplan „Mehnewang II. BA“



Inhalt:
(Stand 16. März 2010)

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

Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Mehnewang 2. BA"

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 21.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mehnewang 2. BA" 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 31.07.2009(BGBl. I S. 2585),

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)

n 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 17.12.2009 (Gbl. S. 809)

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 04.05.2009 (GBl. S. 185)

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 16.03.2010
2.	den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	vom 16.03.2010

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung, Umweltbericht und Pflanzenliste	vom März 2010
2.	Lage- / Übersichtsplan	vom März 2010

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Owingen, den 21.04.2010

.....
H. Wengert, Bürgermeister

GEMEINDE OWINGEN 1 BODENSEEKREIS

Ausgefertigt:

Owingen, den 22.04.2010

.....
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

- 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.

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),
- 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.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der minimalen Wandhöhe (WHmin) und der maximalen Wandhöhe (WHmax) sowie der Mindest-Firsthöhe (FHmin) und der maximalen Firsthöhe (FH max.).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH) = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.3.1 Wandhöhe

Die Mindest-Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WHmin = 4,00 m

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt

- WHmax = 5,60 m

1.2.3.2 Firsthöhe

Die Mindest-Firsthöhe der Gebäude beträgt:

- FHmin = 7,60 m

Die maximale Firsthöhe beträgt

- FHmax = 8,60 m

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt.

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

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

Im gesamten Plangebiet gilt die

- Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

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.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 5 ° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirst-richtungen zu erstellen.

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

Für jedes Baufenster ist durch Planeintrag eine maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt.

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. Sie sind auch außerhalb dieser Flächen im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich zulässig.

Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Nebenanlagen und Sichtschutzwände sind in dem der Erschließungsstraße zugewandten Vorgartenbereich nicht zulässig,
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Bauliche Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Bauliche Nebenanlagen sind im der Erschließungsstraße zugewandten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Die 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.

8.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Spielplatz

Weitere öffentliche Grünflächen sind an der Linzgaustraße zum Erhalt eines Baumes und als Begleitgrün festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes dient der Ortsrandeingrünung mit folgender Zweckbestimmung:

- extensiv gepflegte Wiese mit Obsthochstämmen

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 in den der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereichen gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 12 – 14 cm Stammumfang.

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

10.1 Maßnahmen im Plangebiet

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Grünflächen als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" = Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

10.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahmen zugeordnet:

Anlage einer extensiv gepflegte Streuobstwiese auf einer 7.000 m² großen Fläche von Fl.St.Nr. 631.

11.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Retentionsraumzisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m³ für die Gartenbewässerung nachzuweisen. Die Notüberläufe sind an den herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, der wiederum an eine öffentliche Retentionsfläche angeschlossen wird.

Owingen, den 21.04.2010

H. Wengert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

GEMEINDE OWINGEN 1 BODENSEEKREIS

Owingen, den 22.04.2010

H. Wengert, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:
Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse 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. Altablagerungen
Im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 625 und 627 befindet sich die Altablagerung *Linzgaustraße*. Es handelt sich hier um eine ehemalige Kiesgrube, die in den 50-er Jahren verfüllt wurde. Da die Zusammensetzung der Verfüllung nicht bekannt ist, können hier Schadstoffbelastungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist daher bei den Baugenehmigungsverfahren, welche die Grundstücke Flst.-Nrn. 625 und 627 betreffen, zu beteiligen.

3. 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 den Regenwasserkanal 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.

4. Geotechnik
Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter Moränensedimente der Würm-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartiären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Oberen Meeresmolasse an.
Sofern die geplante Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.
Die Moränensedimente stellen einen guten Baugrund dar, können aber aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (z.B. bindige Lagen, Findlinge) lokal zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und

einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. 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.

6. Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

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

8. 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 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstrassen + für Plätze

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

2. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium („Plena")	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

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

4. Obst-Hochstämme für Hausgärten / im Plangebiet ausgewiesene Grünflächen + Ausgleichsflächen , externe Ausgleichsflächen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen.

5. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in ausgewiesenen Grünflächen + Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe,Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	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

Bei der Bepflanzung des ausgewiesenen Spielplatzes sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

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

7. Geschnittene Hecken für Hausgärten

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

8. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
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.

9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
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	-	Goldnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*

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