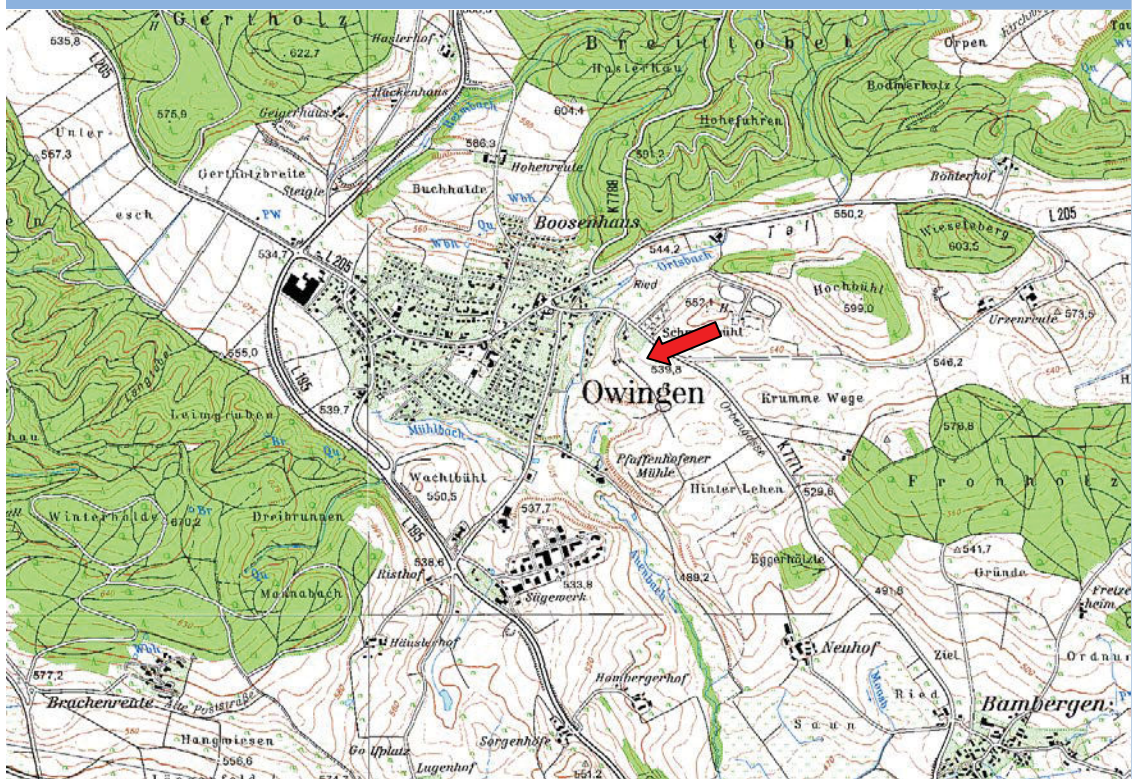


## Bebauungsplan `Mehnewang, 3. BA´

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



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## **Satzung**

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **"Mehnewang, 3. BA"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mehnewang, 3. 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 20. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

**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 .....
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften vom .....
3. Höhenschnitten vom.....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

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

**§ 3**

**Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Owingen, den .....

.....  
H. Wengert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Owingen, den .....

.....  
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 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- 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 **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

## **1.2.4 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-Firshöhe (FHmin) und der maximalen Firshöhe (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 Firshöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst.

### **1.2.4.1 Wandhöhe**

Die Mindest-Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1+ 2 WHmin = 4,00 m

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 WHmax = 5,60 m
- WA 2 WHmax = 6,50 m

### **1.2.4.2 Firshöhe**

Die Mindest-Firshöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 + 2 FHmin = 7,60 m

Die maximale Firshöhe beträgt:

- WA 1 FHmax = 8,60 m
- WA 2 FHmax = 10,50 m

## **1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- Im WA 1 maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude,
- Im WA 2 maximal 6 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 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen 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 innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports darf der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 11,00 m betragen.

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.

Im WA 2 sind ab der dritten Wohneinheit je Gebäude erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen.

Außerhalb der Gebäude ist die Tiefgarage mit Erde zu überdecken und zu begrünen, Mindestsubstratauftrag 25 cm.

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:

- Erschließungsstraße,
- straßenbegleitender Gehweg,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

##### **Zweckbestimmung:**

- verkehrsberuhigter Bereich / Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr,
- öffentliche Parkfläche.

#### **7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan ist der Standort für eine Strom-Umspannstation festgesetzt.

#### **9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

##### **9.1 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.

#### **10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans sind Leitungsrechte eingetragen:

- Leitungsrechte
  - A = zugunsten der Gemeinde Owingen sowie der Ver- und Entsorgungsträger für die Weiterführung des Kabel-, Kanal- und Leitungsnetzes aus dem zweiten Bauabschnitt
  
  - B = zugunsten der Gemeinde Owingen für die Ableitung des Niederschlagswassers.

#### **11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen, Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

##### **11.1 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 in der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.



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

**12.1 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

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

Abbuchung von 219.603 Biotopwertpunkten aus der Ökokontomaßnahme Nr. 1 (Abschnitte K 1 + K 2) der Gemeinde Owingen 'Beweidungsprojekt in Billafingen' auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 190/3, 306, 306/1, 307, 307/1, 308, 308/1, 309, 309/1, 310, 310/1, 314, 315, 317/1, Gemarkung Billafingen, mit insgesamt ca. 3,99 ha.

**12.2 Artenschutz**

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 728/4 Gemarkung Owingen, sind am Waldrand auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung zwei Ersatzhorste für den Rotmilan anzubringen.

**12.3 Aussenbeleuchtung**

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

**13.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück ist im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Retentionsraumzisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m<sup>3</sup> für die Gartenbewässerung nachzuweisen. Die Notüberläufe sind an den herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, der wiederum an eine öffentliche Retentionsfläche angeschlossen wird.

Owingen, den .....  
.....  
H. Wengert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Owingen, den .....  
.....  
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. 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.

### **3. Geotechnik**

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter Moränensedimente der Würm-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartären 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.

#### **4. 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 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **5. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

#### **6. Randeinfassungen**

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

#### **7. 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 Haus- und Vorgärten

<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

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

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
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

<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

### 4. Obst-Hochstämme für Hausgärten

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen.

### 5. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
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

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

## 6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

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

## 7. Geschnittene Hecken für Hausgärten

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

## 8. Fassadenbegrünung für Hauswände

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

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

## 9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Lamium maculatum	-	Goldnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*

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