

# Gemeinde Owingen

## Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

## “Priel – Nikolauskapelle, 3. Teiländerung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand 24. März 2015

#### Inhalt:

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

## **Satzung**

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

### **"Priel – Nikolauskapelle, 3. Teiländerung"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Priel – Nikolauskapelle, 3. Teiländerung" 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 Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I, S. 1748) vom 20. November 2014
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## 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 24.03.2015
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen  
und den örtlichen Bauvorschriften vom 24.03.2015

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 24.03.2015
2. Pflanzenliste vom 24.03.2015
3. Hinweise vom 24.03.2015

### § 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 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 Gestaltung der Freianlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
4. die Beschränkung der Anzahl der Außenantennen,
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen,
6. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2. LBO

verstößt.

### § 4 Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Priel - Nikolauskapelle“ für die Fl. St. Nr. 576/4, 576/5 und 575 werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Priel – Nikolauskapelle, 3. Teiländerung“ ersetzt.

### § 5 Inkrafttreten

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

Owingen, den 24.03.2015

ausgefertigt:

Owingen, den 25.03.2015



*H. Wengert*  
H. Wengert, Bürgermeister



*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**

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

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 (§ 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- 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 den Nutzungsschablonen festgesetzt.

##### **1.2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

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

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

#### **1.2.3.1 Maximale Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Gebäudefirst.

#### **1.2.3.2 Mindest-Wandhöhe**

Die Mindest-Wandhöhe beträgt 4,00 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Wand / Dachhaut.

### **2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baugrundstück im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

#### **3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Festgesetzt ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser.

#### **3.2 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).

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt.

#### **4.0 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 Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

#### **5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb der Baufenster, auf den hierfür festgesetzten Flächen und im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpflaster oder wassergebundene Beläge so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

#### **6.0 Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entlang der Nikolausstraße ein Zufahrtsverbot ausgewiesen.

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

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

#### **8.0 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.

## 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 gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Zusätzlich ist auf den Baugrundstücken je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzenliste zu „ersetzen“.

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln. Das Retentionsvolumen soll 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Alternativ sind abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen möglich. Die erforderlichen Notüberläufe können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

### 11.1 Nisthilfen für Vögel

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 559, Nikolausstraße, sind an zwei vorhandenen Bäumen insgesamt zwei Vogel-Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- eine Meisennisthöhle,
- eine Starennisthöhle.

Anbringungshöhe jeweils 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost.

Owingen, den 24.03.2015



H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 25.03.2015



H. Wengert, Bürgermeister

## **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**

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.

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



- Pflanzenliste -

**1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf Baugrundstücken**

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

**2. Obsthochstämme auf Baugrundstücken**

Apfel in regionalen Sorten, z.B.

- Berlepsch
- Bittenfelder Sämling\*
- Böblinger Straßenaepfel\*
- Bohnapfel
- Börtlinger Weinapfel
- Boskoop\*
- Danziger Kantapfel\*
- Doppelter Prinzenapfel\*
- Erbacherhofer Weinapfel\*
- Goldparmäne
- Goldrenette
- Gravensteiner
- Jonathan
- Maunzenapfel\*
- Rheinischer Bohnapfel\*
- Schöner aus Wiltshire\*
- Winterzitronenapfel \*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

- Bayer. Weinbirne\*
- Geißhirtle
- Karcherbirne\*
- Kirchensaller Mostbirne\*
- Metzger Bratbirne\*
- Nägelesbirne\*
- Palmischbirne\*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne\*
- Welsche Bratbirne\*
- Wilde Eierbirne\*

\* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren  
Entsprechend der Empfehlungsliste des Interreg-IV-Projekts „Gemeinsam gegen Feuerbrand“ ([www.feuerbrand-bodensee.org](http://www.feuerbrand-bodensee.org) /2011).



## 6. 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

## 7. 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.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

## 8. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation