

Gemeinde Owingen

Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten“ 8. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Begründung

Stand 02.12.2008

---

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER  
GELTUNGSBEREICH
2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE
3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN +  
BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- 3.1 RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN
- 3.2 VERFAHREN
4. BESTAND / NUTZUNG
5. PLANUNG
- 5.1 BEBAUUNG
- 5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG
6. ERSCHLIESSUNG
- 6.1 FAHRVERKEHR
7. VER- UND ENTSORGUNG

## 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

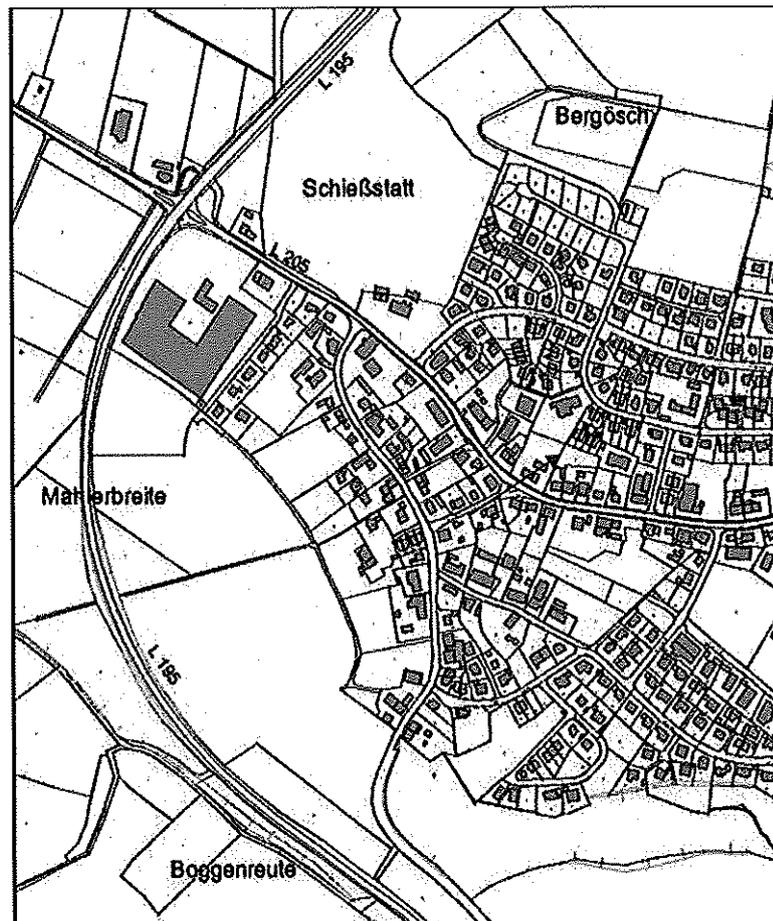
Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Owingen und umfasst eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Es beinhaltet das Grundstück

FSt. Nr. 56/12

und wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Straße „Hinter den Gärten“,
- im Osten und Westen von der Bebauung entlang der Hauptstraße
- im Süden von der Landesstraße 205 – Hauptstraße.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf dem Niveau der südlich angrenzenden Hauptstraße.



Lageplan (ohne Maßstab)

## 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die städtebauliche Struktur Owingens entspricht der eines Straßendorfes. Die gewachsene Ortslage entwickelt sich entlang der Hauptstraße, während nach Norden und Süden abgehende Stichstraßen Wohngebiete –zumeist neueren Datums- erschließen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Bebauung in der 2. Reihe zu schaffen, die innerhalb des seit 1985 rechtsgültigen Bebauungsplan „Kohlerbreite – Hinter den Gärten“ nicht gegeben ist.

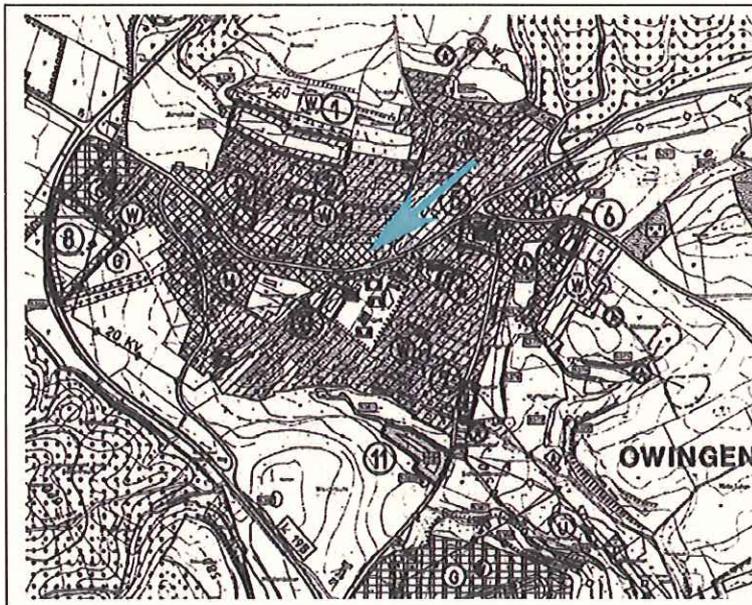
Die Bebauung des Grundstückes dient der Nachverdichtung im Innenbereich.

## 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als

- gemischte Baufläche

ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.1 RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt innerhalb des seit 1985 rechtsgültigen Bebauungsplans „Kohlerbreite – Hinter den Gärten“. Dieser weist für den Geltungsbereich der 8. Teiländerung eine private Grünfläche aus.

### 3.2 VERFAHREN

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

- (1) *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*
1. *weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.....*
  2. *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*
- (2) *Im beschleunigten Verfahren*
1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*
  3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o.g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu: sie dient der Nachverdichtung im Ortskern durch Überbauung von bisher privaten Grünflächen. Das Plangebiet ist nur ca. 1000 m<sup>2</sup> groß. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und fehlender Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Dies bedeutet, dass das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Demzufolge unterliegt das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung und es wird kein Umweltbericht erforderlich.

#### 4. BESTAND / NUTZUNG

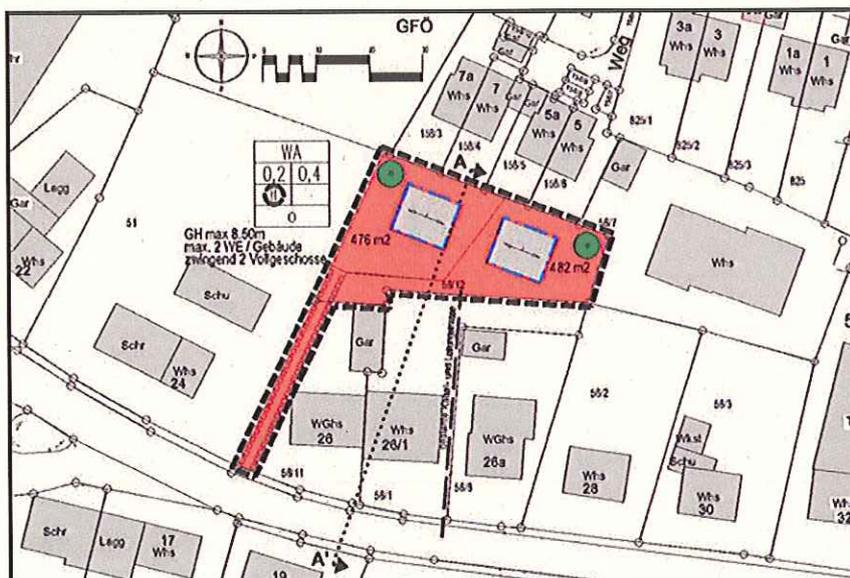
Das Plangebiet wird als Garten und Lagerfläche genutzt.



#### 5. PLANUNG

##### 5.1 BEBAUUNG

Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit zwei Baufenstern und einer GRZ von 0,2 vor. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Hauptstraße aus.



## 5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur, dem angestrebten Nutzungsmix sowie der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

und der

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO.**

Beide Werte unterschreiten die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen deutlich zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

- **Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude**

Für beide Gebäude wird die maximale Höhe mit 8,50 m und die EFH auf max. 50 cm über dem gewachsenen Gelände festgesetzt.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zur Anpassung an die Umgebungsbebauung im Ortskern ist zwingend die zweigeschossige Bauweise auszuführen.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert und orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

- **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

auf 2 Wohneinheiten je Gebäude zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als offene Bauweise. Sie entspricht der Umgebungsbebauung und berücksichtigt die angestrebte Durchlässigkeit mit Platz- und Freiflächenstruktur sowie Blickbeziehungen.

- **Pflanzgebote für Bäume**

pro Grundstück ist ein Standort für einen zu pflanzenden Baum festgesetzt, darüber hinaus ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

- **Garagen und Nebenanlagen**

um eine unkontrollierte Bebauung der Grundstücke mit Nebengebäuden zu verhindern.

- **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um angesichts der sensiblen städtebaulichen Situation ein entsprechendes Erscheinungsbild im Ortskern zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

- **Fassaden- und Dachgestaltung**

Zulässig sind Glas-, Putz- und Holzflächen. Andere Materialien, wie z.B. Kunststoffe und Metalle würden zu einem unruhigen Erscheinungsbild führen und zudem reflektieren. Entsprechend der Umgebung sind für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt.

- **Automaten und Werbeanlagen**

Da die gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung zulässig ist, wird zur Vermeidung von Auswüchsen eine Beschränkung der möglichen Werbeanlagen wie auch von Automaten erforderlich.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

• **Gestaltung der Freiflächen**

Die Festsetzungen betreffen die Bepflanzung gemäß Pflanzenliste, die Erhaltung der Topographie, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Gestaltung von Einfriedungen und der Behandlung des Regenwassers. Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und dem Erhalt der natürlichen Grundlagen.

**6. ERSCHLIESSUNG**

**6.1 FAHRVERKEHR**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 205 – Hauptstraße, von der ein Stich abzweigt.

**6.2 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Baufenster ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abzweigend von der Hauptstraße eingetragen. Diese Zufahrt ist so dimensioniert, dass sie auch für Rettungsfahrzeuge benutzbar ist.

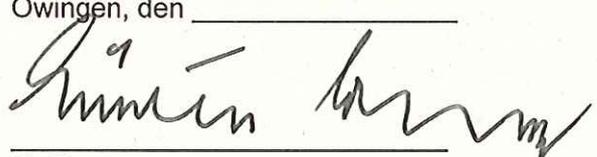
**7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Hauptstraße liegt.

Überlingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helmut Hornstein,  
Stadtplaner

Owingen, den 02.12.08

  
\_\_\_\_\_  
G. Former,  
Bürgermeister