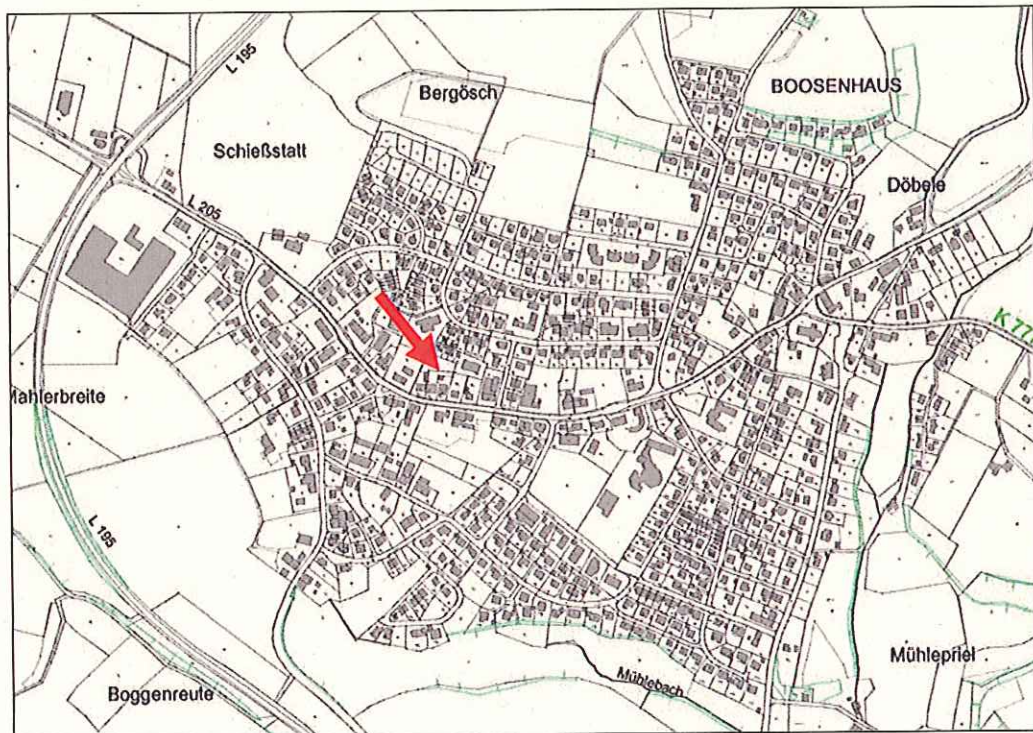


# Gemeinde Owingen

## Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

### „Kohlerbreite – Hinter den Gärten“ 8. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



#### Inhalt:

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

## **Satzung**

der Gemeinde Owingen über die 8. Änderung des Bebauungsplanes

### **"Kohlerbreite – Hinter den Gärten"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 02.12.2008 die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Kohlerbreite – Hinter den Gärten" 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818),  
unter Berücksichtigung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
  
- 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)**  
  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
  
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. S 343, 354)

## 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 November 2008
2. den Bebauungsvorschriften vom 02.12.2008

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 02.12.2008
2. Lage- / Übersichtsplan vom 02.12.2008

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Owingen, den 02. 12. 08

ausgefertigt 02. 12. 08

Günther Formér  
Bürgermeister

Günther Formér  
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),
- 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 zweigeschossige Bauweise.

#### **1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die Firsthöhe.

##### **1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude**

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- zweigeschossige Bauweise  
= Gesamthöhe max. 8,50m

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser. 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. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend

rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfistrichtungen zu erstellen.

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

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die wie folgt festgesetzt ist:

- EFH max. 20 cm über dem gewachsenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist.

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

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen – mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - jedoch nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen zulässig. Ihre maximale Größe darf 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

#### **7.0 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.

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

##### **8.1 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 Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**9.0 Flächen für die Regenwasserversickerung  
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Retentionsflächen für Oberflächenwasser oder Zisternen mit Retentionsraum und gedrosseltem Abfluss, deren Überlauf an den in der Hauptstraße verlaufenden Kanal anzuschließen ist, nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 56/11 ist – von der Hauptstraße abzweigend – ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Eigentümer der auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 56/12 ausgewiesenen Baugrundstücke festgesetzt.

Owingen, den 02.12.08



.....  
Former, Bürgermeister

### Hinweise:

#### **1. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen 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 Mischwasserkanal 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. 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.

#### **4. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.