BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. DAS PLANGEBIET LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE
- 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- 3.1 RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN
- 3.2 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
- 4. BESTAND / NUTZUNG
- 5. PLANUNG
- 5.1 BEBAUUNG
- 5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG
- 6. ERSCHLIESSUNG
- 6.1 FAHRVERKEHR
- 6.2 RUHENDER VERKEHR
- 7. VER- UND ENTSORGUNG
- 7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Teilortes Billafingen der Gemeinde Owingen und umfasst eine Größe von ca. 1.150 m². Es beinhaltet ausschließlich das Grundstück FI. St. Nr. 69.



Luftbild Gemeinde Owingen (ohne Maßstab).

Es wird begrenzt

- im Norden von der Kirchstraße (Ortsdurchfahrt), dem straßenbegleitenden Gehweg und einem Bachlauf, der entlang der Kirchstraße verläuft,
- im Osten vom "Stöhrengartenweg",
- im Süden vom bebauten Grundstück Fl. St. Nr. 70,
- Im Westen vom "Pfarrhofweg".

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf der Höhe der beiden Straßen "Stöhrengartenweg" und "Pfarrhofweg".

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

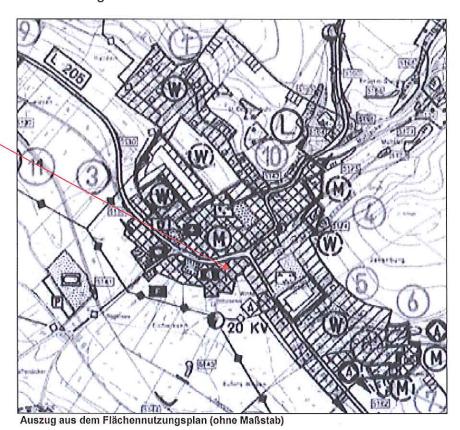
Das Plangebiet war bis vor Kurzem mit einem landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut und stellt mittlerweile eine Baulücke im Ortskern von Billafingen dar. Es ist im Eigentum der Gemeinde Owingen. Als Lückenschluss wünscht sich die Gemeinde eine prägnante Bebauung an dieser exponierten Stelle. Gleichzeitig ist die vorliegende Planung auch als Beitrag zur Aktivierung innerörtlicher Potentiale zu verstehen. Dieses Thema spielt in Billafingen schon seit geraumer Zeit eine wichtige Rolle in der Ortsentwicklung. Mit der geplanten Bebauung soll ein weiteres familiengerechtes Wohnraumangebot im Ortskern entstehen.

Gleichzeitig ist jedoch vorhandene städtebauliche Situation – insbesondere der denkmalgeschützte ehem. Pfarrhof auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 70 – zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bebauungsplan wird daher als geeignetes Planungsinstrument angesehen, weil er mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen einen verträglichen Rahmen vorgibt.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entsprechend der geplanten und im näheren Umfeld vorherrschenden Nutzung steht hierzu nicht im Widerspruch.

Die vorliegende Planung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



3.2 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

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 m².....
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² 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 entsprechenden Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst lediglich einen Bruchteil der genannten Obergrenze von als 20.000 m².

Das Plangebiet war bis vor Kurzem bebaut und ist praktisch an allen Seiten – lediglich durch die Straßen abgetrennt - von Gebäuden umgeben.

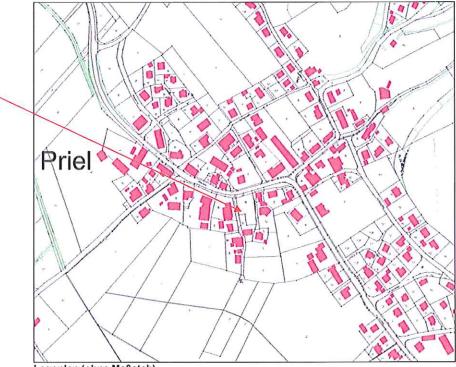
Bau- und nutzungsbedingt Auswirkungen auf die Umwelt sind potentiell nur für den an der nördlichen Seite verlaufenden Bachlauf und einen stattlichen Laubbaum an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes möglich und werden durch die Einhaltung entsprechender Abstände ausgeschlossen. Weitere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Durch die Neubebauung werden nur geringfügig mehr Flächen versiegelt als bisher.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1. von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

Stand: 27. September 2011



Lageplan (ohne Maßstab)

4. BESTAND / NUTZUNG

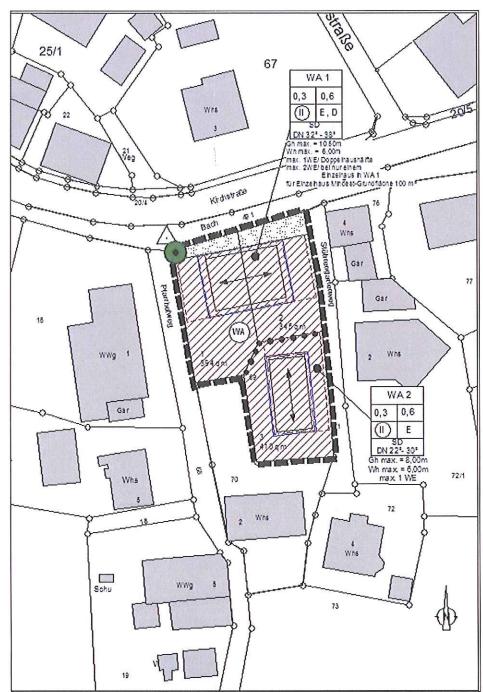
Das Plangebiet war bisher mit einem ehem. landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut und ist mittlerweile eine Brache im Ortskern. Unmittelbar angrenzend findet sich ein gepflegter Bauerngarten.

PLANUNG

5.1 BEBAUUNG

Das Plangebiet wird in drei Bauplätze aufgeteilt. An der Kirchstraße wird die Realisierung von zwei Doppelhaushälften möglich, so dass mit einem kräftigen Baukörper der gewünschte städtebauliche Lückenschluss erzielt wird. Das Baufenster hält einen entsprechenden Abstand zum nördlich verlaufenden Bach ein.

Am Stöhrengartenweg ist ein Baufenster für ein etwas kleineres Einzelhaus ausgewiesen. Der direkt angrenzende Bauerngarten liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt erhalten. Durch die Staffelung der Gebäude und differenzierte Festsetzungen zu Wand- und Gesamthöhen werden Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten ehem. Pfarrhof berücksichtigt.



Auszug aus dem Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet ist festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Dieser Gebietstyp entspricht der geplanten Nutzung und der Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

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 zugunsten einer aufgelockerten, ortsgerechten Bauund Freiflächenstruktur.

Weil an der Kirchstraße aus städtebaulichen Gründen ein kräftiger Baukörper erwünscht ist, wird für das nördlich gelegene Baufenster eine Mindest-Grundfläche festgesetzt, falls auf dem Grundstück ein Einzelhaus realisiert wird. Aus diesem Grund ist für beide Baufenster die zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.

Höhenentwicklung der Gebäude

Mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung die maximalen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt, so dass sich eine höhenmäßige Abstaffelung der Gebäude von der Kirchstraße nach Süden ergibt.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen dürfen maximal 20 cm über den direkt angrenzenden Straßen "Stöhrengartenweg" und "Pfarrhofweg", gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Baukörpers, liegen. Unerwünschte Sockelgeschosse und Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen werden damit – weil ortsuntypisch – verhindert.

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert und berücksichtigen Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten ehem. Pfarrhof. Das Baufenster an der Kirchstraße hält einen entsprechenden Abstand zum nördlich verlaufenden Bach ein.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

Bauweise gem. § 22 BauNVO

als offene Bauweise. Sie entspricht der Baustruktur im Ortskern von Billafingen.

Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) BauGB

Für die Doppelhaushälften und das Einzelhaus in WA 2 ist unter Berücksichtung des Planungszieles, familiengerechtes Wohnen zu fördern, jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Wenn in WA 1 nur ein Einzelhaus entsteht, sind darin zwei Wohneinheiten zulässig.

Damit soll die unerwünschte Verdichtung mit kleineren Wohneinheiten und die in der Regel damit verbundene Erhöhung der Pkw-Stellplatzzahlen unterbunden werden.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gem. §9 (1) BauGB

sind für jedes Baufenster so festgesetzt, dass sie unproblematisch vom "Stöhrengartenweg" bzw. vom "Pfarrhofweg" angefahren werden können. Gleichzeitig bleiben die südlich der Baufenster gelegenen Flächen unbebaut und werden zu ortstypischen und für die Wohnqualität wichtigen Hausgärten.

Zwischen den festgesetzten Flächen für Garagen/Carports und den direkt angrenzenden Verkehrsflächen bleibt ein schmaler Grundstücksstreifen unbebaut. Dieser soll bis auf die Einfahrt, die untergeordnet sein soll, der Eingrünung in Form einer Hecke dienen.

Private Grünflächen gem. §9 (1) BauGB

Die Flächen zwischen der nördlichen Grenze des Doppelhaus-Baufensters und der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Bachlaufs als private Grünflächen festgesetzt. Sie sollen den erforderlichen Abstand zum Bach gewährleisten. Außer den Hauszugängen sind hier keine befestigten Flächen zulässig.

Erhaltungsgebot f ür B äume gem. § 9 (1) BauGB

An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs findet sich ein stattlicher Laubbaum (Linde) dessen Erhalt aus der Sicht des Ortsbildes unbedingt anzustreben ist.

Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Baustruktur 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. Aus diesem Grund sind auch Materialien und Farben der Dacheindeckung beschränkt.

Doppelhäuser

Sie sind mit Rücksicht auf das Ortsbild einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen und Automaten

diese Festsetzungen werden erforderlich, da gem. § 4 (2) Nr. 2 im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind und derartige Nutzungen im Regelfall mit Werbeanlagen und / oder Automaten verbunden sind. Durch die Beschränkung von Art und Größe der Werbeanlagen und das Verbot von Automaten im Freien sollen negative Einflüsse auf das Siedlungsbild und Auswüchse vermieden werden.

Antennen + elektrische Freileitungen

Die Zahl der zulässigen Antennen je Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie das Ortsbild empfindlich beeinträchtigen würden.

Gestaltung der Freiflächen

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen sollen ortsuntypische Veränderungen des Geländes vermieden werden. Gleichzeitig werden die versiegelten Flächen reduziert. Pflanzenliste und Vorschriften zu den Einfriedungen leisten einen Beitrag zur dörflichen Struktur.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 FAHRVERKEHR

Aufgrund der Lage zwischen zwei kleinen Straßen, die beide in die Kirchstraße münden, ist die Erschließung des Plangebietes unproblematisch, es werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze ist aufgrund der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten überschaubar. Sie werden alle auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des badwürtt. Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und möglichst versickert werden. Alternativ ist der Einbau von abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen möglich. Die erforderlichen Notüberläufe sind im WA 1 an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Bachlauf anzuschließen. Im WA 2 würde dies zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand für erforderliche Leitungen führen, so dass hier der Anschluss des Notüberlaufs an den Mischwasserkanal zulässig ist.

Owingen, den 27.09.2011

H. Wengert, Bürgermeister