Gemeinde Owingen

13. Juli 2021

Bebauungsplan `Kreuzstraße - Süd´

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

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

Anlagen:

Baugrundbeurteilung und altlasttechnische Bodenuntersuchung
(INGEO, Friedrichshafen, 24.11.2017)

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG
(365° freiraum + umwelt, Überlingen, 10.07.2020, ergänzt 12.03.2021)

Helmut Hornstei
Freier Landschaftsarchitekt BDL
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Kreuzstraße - Süd"

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreuzstraße - Süd“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

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 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 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 13.07.2021
2.	den planungsrechtlichen Festsetzungen	
	und örtlichen Bauvorschriften	vom 13.07.2021

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung, und Pflanzenliste	vom 13.07.2021
2.	Baugrundbeurteilung und altlasttechnische Bodenuntersuchung	vom 24.11.2017
3.	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG	vom 10.07.2020, ergänzt am 12.03.2021.

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Owingen, den 13.07.2021 .....

H. Wengert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Owingen, den 14.07.2021 ……..

H. Wengert, Bürgermeister

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) Nr. 2, 3, 4 und 5 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 Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.4.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WHmax = 6,00 m

1.2.4.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- FHmax = 9,00 m.

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.

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)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Roh-Fußboden) dürfen maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

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 zulässig.

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.

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit inklusive von Zufahrten eine ~~Länge~~ Ein- bzw. Zufahrtsbreite von 6,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Ab der vierten Wohneinheit je Gebäude sind die 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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- 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.

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.

7.0 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

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

8.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, der in der Kreuzstraße verlegt ist.

9.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet ist der Standort eines Wegekreuzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

10.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung / Deponierung von belastetem Aushubmaterial ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10.2 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.

Die Beleuchtungsintensität ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

10.3 Nisthilfen für Vögel

Auf jedem Baugrundstück sind Nisthilfen für Vögel wie folgt anzubringen:

- Je 1 St. Nistkästen für Haussperlinge,

Anbringung an den Ost-/ Südost-Fassaden in ca. 3 m Höhe,

- 1 St. Nistkästen für Stare,

Anbringung an Stangen in unmittelbarer Nähe der neu zu pflanzenden Bäume in ca. 4 m Höhe, Ausrichtung Süd-Ost.

10.4 Fäll- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

Die betroffenen Gehölze sind vor Fäll- und Rodearbeiten von einer sachkundigen Person nochmals auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Besatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Erhaltungsgebote für zwei Laubbäume festgesetzt.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Während der Bauzeiten sind Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik vorzusehen.

11.3 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Der darin enthaltene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Während der Bauzeiten sind Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik vorzusehen.

Owingen, den 13.07.2021 .....
H. Wengert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Owingen, den 14.07.2021 .....

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 Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grund-wassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-) wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasser-spiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasser-absenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

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

4. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

Bei der orientierenden Untersuchung des Baugebiets durch das Ingenieurbüro Zim INGEO Consult wurden flächige Auffüllungen festgestellt, die zumindest teilweise geringe Schadstoffbelastungen aufweisen. Deshalb ist die Untere Boden- und Wasserschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei Verfahren, die keine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange vorsehen, ist als Bestandteil der vorzulegenden Unterlagen eine Bestätigung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen, dass diese Kenntnis von dem geplanten Vorhaben hat und die Verwertung des Bodens mit ihr abgestimmt wurde.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf Baugrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea `Briotii-	Scharlach-Roßkastanie
Amelanchier `Ballerina´	Felsenbirne
Carpinus betulus*	Hain-Buche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium`Plena´	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia* -	Eberesche

* auch Säulenform

2. Obst-Hoch- und Halbstämme auf Baugrundstücken

Äpfel in regionalen Sorten, z.B.
Berlepsch
Bittenfelder Sämling*
Böblinger Straßenapfel*
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*
Metzer 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 /2011).

Kirschen in regionalen Sorten, z.B

Grosse schwarze Knorpel

Hedelfinger Riesenkirsche

Kassins frühe Herzkirsche

Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen: http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Gemeinde Birne
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

Botanischer Name	Deutscher Name
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	Flieder
Park- und Strauchrosen	

4. Geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Vitis vinifera subsp. Sylvestris	Wilder Wein

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

Heimische Kleingehölze, z.B.

Botanischer Name	Deutscher Name
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

7. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer (Garagen, Carports und Nebenanlagen

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Kreuzstraße - Süd“, Gemeinde Owingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Owingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen, Automaten
4.0 Antennen
5.0 Elektrische Freileitungen
6.0 Gestaltung der Freiflächen
7.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Süd“, Gemeinde Owingen.

2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

2.1 Dachform

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Pultdächer.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

22°– 40°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 15°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, hellgraue (RAL-Nr. 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012,7015,7037,7040) oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Flach- und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach,
- Wiederkehre,
- Kastengauben,
- Zwerchgiebel.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 0,50 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer Größe von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschen.

Erforderliche Stützmauern sind im Bauantrag darzustellen. Sie sind zu begrünen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,

- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,

- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken aus Nadelgehölzen.

7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 60 m²,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m².

Owingen, den 13.07.2021 .....
H. Wengert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Owingen, den 14.07.2021 .....
H. Wengert, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.0 ANLASS DER PLANUNG

2.1 VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

3.0 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLAN

4.0 BESTAND / NUTZUNG

4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

4.2 GEWÄSSERNETZ/ ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

4.3 DENKMALSCHUTZ

4.4 BAUGRUND

4.4.1 ALTLASTEN

5.0 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

6.0 ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Owingen und umfasst die Grundstücke

Fl. St. Nr. 598/1

Fl. St. Nr. 598/13

Fl. St. Nr. 598/14

Dabei handelt es sich um eine ehem. gewerblich genutzte Fläche (Sägewerk), Grünland, teilweise dichter Gehölzbestand.

Der ca. 0,375 ha große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen von der Kreuzstraße,
- im Norden von der Wohnbebauung an der Kreuzstraße,
- im Osten von einem Wohnhaus und einer als Garten genutzten Grünfläche,
- im Süden vom Auenweg.

Das Gelände weist im südlichen Teil eine ausgeprägte südexponierte Hanglage auf und fällt von ca. 524,00 m ü. NN im Südwesten auf bis zu 517,0 0 m ü. NN am Auenweg.

Luftbild mit Geltungsbereich

2.0 Anlass der Planung

Aufgrund der anhaltenden angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Gemeinde Owingen bestrebt, verstärkt auf vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zurückzugreifen. Obwohl sich die Flächenverfügbarkeit häufig schwierig gestaltet, konnten in den letzten Jahren mehrere Bereiche entwickelt werden, so z. B. im Rahmen von Teiländerungen des Bebauungsplanes `Priel – Nikolauskapelle´ oder mit dem Bebauungsplan `Beim Forsthaus´. Auch im vorliegenden, bisher größtenteils gewerblich als Sägerei genutzten Plangebiet besteht die Möglichkeit, mehrere Baugrundstücke für den Wohnungsbau auszuweisen. Die Sägerei wurde schon vor mehreren Jahren aufgegeben, eine weitere gewerbliche Nutzung des Areals erscheint aufgrund der angrenzenden Wohngebiete und der begrenzten Erschließungssituation an der Kreuzstraße wenig sinnvoll. Stattdessen soll die vorhandene Wohnbebauung an der Kreuzstraße ergänzt werden.

2.1 Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan soll gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Die im BauGB genannten Voraussetzungen sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche umfasst aufgrund der Größe des Plangebietes deutlich weniger als 10.000 m², das Planvorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der Ortslage von Owingen, die in diesem Bereich behutsam nachverdichtet wird. Die Erschließung ist problemlos über die Kreuzstraße und den Auenweg möglich, neue Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

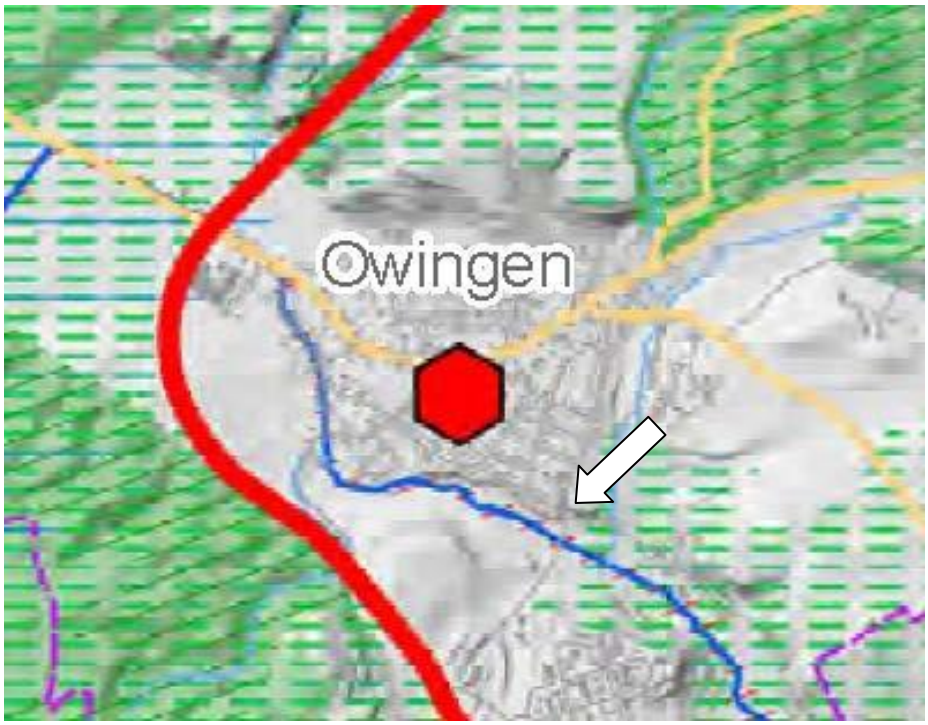
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, mit Ausnahme einer südlich gelegenen Teilfläche, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine Festsetzungen.

Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Im Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung grenzt im Süden ein regionaler Grünzug an das Plangebiet an. Er ist von der Planung jedoch nicht betroffen.



4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet war bisher Standort für eine Sägerei, die jedoch schon vor Jahren aufgegeben wurde und zwischenzeitlich mehrere Interimsnutzungen, u. a. als Abstellfläche für Wohnwagen u. Ä., erfahren hat.

An das an der Kreuzstraße gelegene Gebäude schließen sich gekieste und mittlerweile grasüberwachsene Lagerflächen an. Entlang der Kreuzstraße und im Süden des Areals steht ein stattlicher, das Straßenbild prägender Gehölzbestand, der im Wesentlichen aus Robinien besteht, die jedoch teilweise einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen (siehe hierzu Pkt. 8.0).

Bild aus dem Jahr 2016 mit der Sägerei an der Kreuzstraße

Blick von Norden auf das Plangebiet, im Vordergrund der Standort der mittlerweile abgerissenen Sägerei

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Deutlich außerhalb des Plangebietes liegen zwei geschützte Biotope:

- im Nordosten das Biotop Nr. 181214355376 – Oberlauf des Auenbaches am östlichen Ortsrand von Owingen,
- im Süden das Biotop Nr. 181214355361 – Mühlebach südlich Owingen.

Beide Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Schutzkategorien ausgewiesen.

Biotopkartierung, Quelle LUBW

4.2 Gewässernetz/ Überflutungsflächen

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, sie verlaufen in deutlichem Abstand zum Plangebiet (siehe hierzu Pkt. 8.0).

4.3 Denkmalschutz

An der Einmündung des Auenweges in die Kreuzstraße steht ein von zwei stattlichen Birnbäumen gesäumtes Wegekreuz.

Wegekreuz an der Einmündung des Auenweges in die Kreuzstraße

4.4 Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine von der Firma INGEO Mayle & Zimmermann (jetzt: Zim INGEO Consult), Friedrichshafen, erarbeitete Baugrunduntersuchung vor, die auf der Grundlage von 6 Schürfgruben bis 4 m Tiefe, 2 Rammkern-Sondierungen bis 4 m Tiefe, 4 Rammsondierungen bis 7 m Tiefe und dem Ausbau einer Rammkernsondierung zur temporären Grundwassermessstelle bis 4 m Tiefe erarbeitet wurde. Die Untersuchung ist den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt.

Die angetroffene Schichtenabfolge stellt sich wie folgt dar:

<u>S 1.1 – Mutterboden / Auffüllungen</u>

Unter dem größten Teil des Untersuchungsgebietes wurde zuoberst humoser Oberboden in Stärken zwischen 0,1 m vorgefunden. Darunter folgen Auffüllungen in Stärken zwischen 0,7 m und 1,6 m. Zusammengesetzt sind diese überwiegend aus schlufffigen, kiesigen Sanden oder steiniger stark kiesiger Schluff. Bereichsweise zeigen sich Fremdstoffe in Form von Ziegelsteinen von 2 % bis 25 %.

<u>S 2– Terassensande</u>

Unter den Auffüllungen folgen bis zur Endteufe der Schürfe und Sondierungen (max. 7,5 m unter GOK bzw. 517,5 m ü. NN) überwiegend enggestufte Fein- und Mittelsande, die nur sehr untergeordnet Kies- oder Steinanteile führen. Die Sande sind teilweise leicht verbacken. Diese Sande wurden als Terrassensedimente einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne gebildet.

Die durchgeführten Rammsondierungen (DPH) zeigen Schlagzahlen zwischen N10 und 15. Hieraus lässt sich eine mitteldichte bis dichte Lagerung der Sande interpretieren.

Grundwasserverhältnisse

Bei den Erkundungsarbeiten (Oktober 2017) wurde in den Aufschlüssen kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Mit einer Rammkernsondierung an der ca. 200 m südöstlich in der Talaue des Mühlbachs gelegenen Pfaffenhofener Mühle wurde 2009 ein Wasserstand von ca. 499.00 m ü. NN festgestellt.

Durchlässigkeitsbeiwerte

Die Terrassensande (Schicht S 2) sind als durchlässig (kf-Wert 1 x 10^{-5} m/s bis 1 x 10^{-4} m/s zu beurteilen.

Die Auffüllungen weisen entsprechend ihrer unterschiedlichen Zusammensetzung unterschiedliche Durchlässigkeiten auf. Sie sind jedoch überwiegend als durchlässig zu charakterisieren.

Gründung Wohngebäude

Gebäude ohne Keller
Die bis in Teufen zwischen 0,7 m und 1,6 m vorliegenden, künstlichen Auffüllungen sind nicht für die Lastabtragung von Fundamenten geeignet. Im Falle von Flächengründungen müssen diese komplett entfernt werden und ein Bodenaustausch bis auf die natürlich anstehenden Sande erfolgen.

Streifenfundamente müssen ebenfalls auf die natürlich anstehenden Sande gegründet werden. Dies macht über weite Bereiche ebenfalls eine Tiefergründung (>1,6 m unter GOK) gegenüber der Einbindetiefe (1,0 m unter Fertiggelände) notwendig.

Gebäude mit Keller
Es wird angenommen, dass die unterkellerten Gebäude über eine bewehrte, biegesteife Bodenplatte (Flächengründung) gegründet werden. Die unterhalb der Kellersohle (ca. 2,5 m bis 3,0 m unter GOK) anstehenden Sande in mitteldichter Lagerung besitzen eine ausreichende Tragfähigkeit.

Abdichtung Kellergeschosse

Wie oben erläutert, liegt der Grundwasserstand bei ca. 499,0 m ü. NN bis 500,0 m ü. NN. Die unterste Abdichtungsebene der Gebäude (hier: UK Kellersohle) liegt damit weit oberhalb des Bemessungswasserstandes. Die Sande weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert von kf = 5,0 x 10^{-5} m/s bis 1,0 x 10^{-4} m/s und damit kleiner / gleich 10^{-4} m/s auf.

Auszugsweise zitiert und zusammengefasst aus: Erschließung Wohngebiet Kreuzstraße 34, Owingen - Baugrundbeurteilung und altlasttechnische Bodenuntersuchung INGEO Mayle & Zimmermann, 88048 Friedrichshafen, 24.11.2017)

4.4.1 Altlasten

Ebenfalls von INGEO Mayle & Zimmermann wurde eine Bodenuntersuchung auf nutzungsbedingte Schadstoffe durchgeführt.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Auffüllung ehem. Dieseltank

Die Auffüllung im Bereich RKS 1 wird auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen als Z0-Material gem. der o. g. VwV eingestuft. Nach dem Aushub kann der Boden im Arbeitsraum, oder für die Rekultivierung von Kiesgruben verwendet werden.

Auffüllung Nord

Die Auffüllung im Bereich SG1-3 wird aufgrund der durchgeführten Analysen vorläufig als Z0*IIIA-Material gemäß der o.g. VwV eingestuft. Das Material ist separat auszubauen und für seine finale Beprobung und Einstufung auf Haufwerk bereitzustellen.

Auffüllung Süd

Die Auffüllung im Bereich SG 4-6 wird auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen vorläufig als Z0*IIIA-Material gemäß der o.g. VwV eingestuft. Das Material ist separat auszubauen und für eine finale Beprobung und Einstufung auf Haufwerk bereitzustellen.

Terrassensande

Der gewachsene Boden wird als Z0*IIIA-Material gemäß der o.g. VwV eingestuft. Für die Verfüllung von Abgrabungen darf Z0*-Material eingeschränkt verwendet werden. Abgrabungen im hier verwendeten Sine sind Gewinnungsgebiete für feste mineralische Rohstoffe in offener Grube zum Abbau von Steinen und Erden. Darunter fallen auch solche Abbaustätten, die als Tagebaue nach BBergG zugelassen worden sind, jedoch keine bergbaulichen Besonderheiten aufweisen und die mit dem Ziel der Herstellung natürlicher Bodenfunktionen verfüllt werden sollen. Hierzu sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Oberhalb des verfüllten Bodenmaterials wird eine Abdeckung aus Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, aufgebracht. Diese Abdeckung muss einschließlich der durchwurzelbaren Bodenschicht eine Mindestmächtigkeit von 2 m aufweisen (siehe Abbildung 5-1). Nutzungs- und standortspezifisch können im Hinblick auf die durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 12 BBodSchV weitere Anforderungen (u.a. 70% der Vorsorgewerte bei landwirtschaftlicher Folgenutzung) festgelegt werden.
- Die Sohle der Verfüllung hat einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserstand von 1 m.
- Die Verfüllungen liegen außerhalb folgender (Schutz-)Gebiete
  - festgesetzte, vorläufig sichergestellte oder fachbehördlich geplante Trinkwasserschutzgebiete, Zone III A;
  - festgesetzte, vorläufig sichergestellte oder fachbehördlich geplante Heilquellenschutzgebiete, Zone III oder III/1,

Ausnahmen sind möglich für Zonen IV oder III/2 sowie diesen entsprechenden, im Einzelfall anders bezeichneten qualitativen Schutzzonen (z.B. „Außenzone“), die den Anforderungen der Zone III B von Wasserschutzgebieten für Trinkwasser entsprechen;

- Wasservorranggebiete, die im Interesse der künftigen Wasserversorgung raumordnerisch ausgewiesen worden sind;
- Karstgebieten ohne ausreichende Deckschichten und Randgebieten, die im Karst entwässern, sowie in Gebieten mit stark klüftigem, besonders wasserwegsamen Untergrund.

Diese Bedingung (letzter Spiegelstrich mit 4 Anpunkten) entfällt, wenn das eingebaute Bodenmaterial die Z0*IIIA-Zuordnungswerte einhält, keiner Staunässe ausgesetzt wird und über hinreichend Säureneutralisationskapazität verfügt. Letzteres ist bei Bodenmaterial mit mehr als 20% Kalkgehalt in der Regel gegeben.

Die Verwertung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Abschließende Bemerkungen Altlasten

Im Bereich des ehem. Dieseltanks konnten keine nennenswerten Verunreinigungen festgestellt werden. Der Bereich des Sägegatters konnte bislang noch nicht ausreichend untersucht werden. Es wird gutachterlich empfohlen, diesen Bereich während und nach dem Rückbau genauer zu begutachten.

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält eine planungsrechtliche Festsetzung, nach der die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Deponierung von belastetem Aushubmaterial im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Auszugsweise zitiert und zusammengefasst aus: Erschließung Wohngebiet Kreuzstraße 34, Owingen - Baugrundbeurteilung und altlasttechnische Bodenuntersuchung INGEO Mayle & Zimmermann, 88048 Friedrichshafen, 24.11.2017)

5.0 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von Bauflächen für die Wohnbebauung in der Ortslage von Owingen.

Die Bauflächen im Plangebiet werden ausgewiesen als:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA**) gem. § 4 BauNVO
  Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des Planzieles der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen sind die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störendende Gewerbegebiete,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Im Bebauungsplan werden zudem ausgewiesen:

- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

  Die Grundflächenzahl 0,40 entspricht der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO und soll zu einer flächensparenden und wirtschaftlichen Nutzung der Baugrundstücke beitragen. In früheren Baugebieten wurde dieser Wert in der Regel zugunsten einer aufgelockerten Bebauung und großzügig bemessener Freiflächen unterschritten. Angesichts des anhaltenden Drucks auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt möchte die Gemeinde Owingen Rahmenbedingungen für die Realisierung kompakterer und flächensparender Bauweisen schaffen. Neben der festgesetzten Zweigeschossigkeit gehören hierzu entsprechende Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

  Zugunsten flächenschonender Bauweisen ist die Zweigeschossigkeit festgesetzt.

- **Wand- und Firsthöhen**

  Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der zweigeschossigen Bauweise und lassen entsprechende Baukörper zu, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

- **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

  gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO
  Zulässig ist die in der gesamten Ortslage von Owingen vorherrschende offene Bauweise.

  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem durchgehenden Baufenster festgesetzt. Dieses Baufenster wurde im Vergleich zu früheren Planungsüberlegungen im Süden deutlich zurückgenommen, um den dortigen Baumbestand weitgehend zu erhalten (siehe hierzu Pkt. 8.0 – Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten).

- **Stellung der baulichen Anlagen**

  Der Zuschnitt des Plangebietes und die Umgebungsbebauung lassen sowohl die Giebel- als auch die Traufstellung zur Kreuzstraße und zum Auenweg zu. Deshalb sind beide Varianten zulässig, wobei die Baukörper weitgehend parallel zum Straßenverlauf auszurichten sind, um sich in die bestehenden Baufluchten einzufügen.

- **Höhenlage der Gebäude**

  Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen dürfen maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Das Gelände bildet nach Süden ein Plateau, dadurch liegen die Häuser in diesem Bereich deutlich über dem Niveau der Kreuzstraße. Massive Abgrabungen oder sonstige Veränderungen der Topographie werden so vermieden.

- **Stellplätze, Garagen und Carports**

  Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des Baufenster sund auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, die entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesen sind. Um das komplette `Aufreißen´ der straßenbegleitenden Stützmauer bzw. Böschung zu vermeiden, dürfen sie zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit inklusive von Zufahrten Ein- bzw. Zufahrtsbreite von 6,00 m nicht überschreiten. Ab der vierten Wohneinheit müssen die erforderlichen Stellplätze in einer erdüberdeckten Tiefgarage nachgewiesen werden. Eine Vielzahl oberirdischer Stellplätze würde das Siedlungsbilde empfindlich beeinträchtigen.

- **Nebenanlagen** gem. (§ 14 BauNVO)

  Nebenanlagen sind in ihrer Höhenentwicklung und Lage begrenzt, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu gewährleisten.

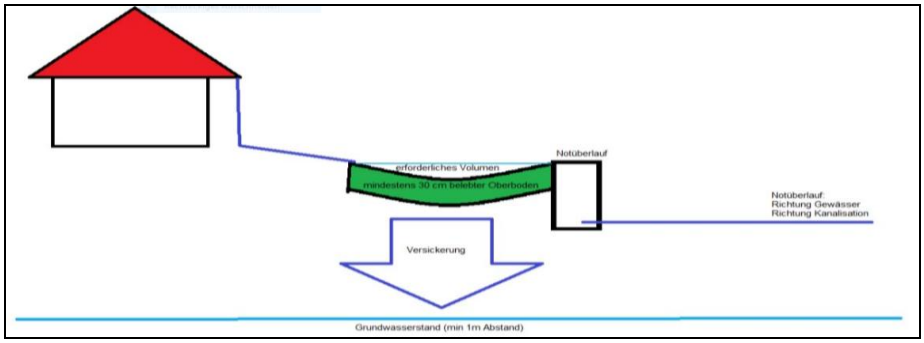
- **Versorgungsflächen** gem. (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

  An der südöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist am Auenweg ein Standort für eine bereits vorhandene Strom-Umspannstation ausgewiesen.

- **Regenwasserbewirtschaftung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

  Gem. Baugrundgutachten weisen die anstehenden Böden ausreichende Versickerungseigenschaften auf. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht in begrünte Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. Erforderliche Notüberläufe können an den in der Kreuzstraße verlegten Mischwasserkanal angeschlossen werden, da ein Anschluss an die beiden Vorfluter Mühlbach und Auenbach nur mit einem wirtschaftlich kaum vertretbaren Aufwand verbunden wäre.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m).



Prinzipskizze Retentions- und Versickerungsmulde (Quelle: Landratsamt Bodenseekreis)

- **Öffentliche Grünflächen gem.** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

  Der Standort des Wegekreuzes an der Einmündung des Auenweges in die Kreuzstraße ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um diesen Ort dauerhaft zu erhalten.

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

  Bodenschutz

  Insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes sind voraussichtlich nicht unerhebliche Aushubmengen zu erwarten, für die ein entsprechendes Verwertungskonzept vorzulegen ist.

  Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

  Zugunsten der heimischen Insektenwelt muss die Außenbeleuchtung ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

  Nisthilfen für Vögel

  Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind auf jedem Baugrundstück Nisthilfen für Haussperlinge und Stare anzubringen.

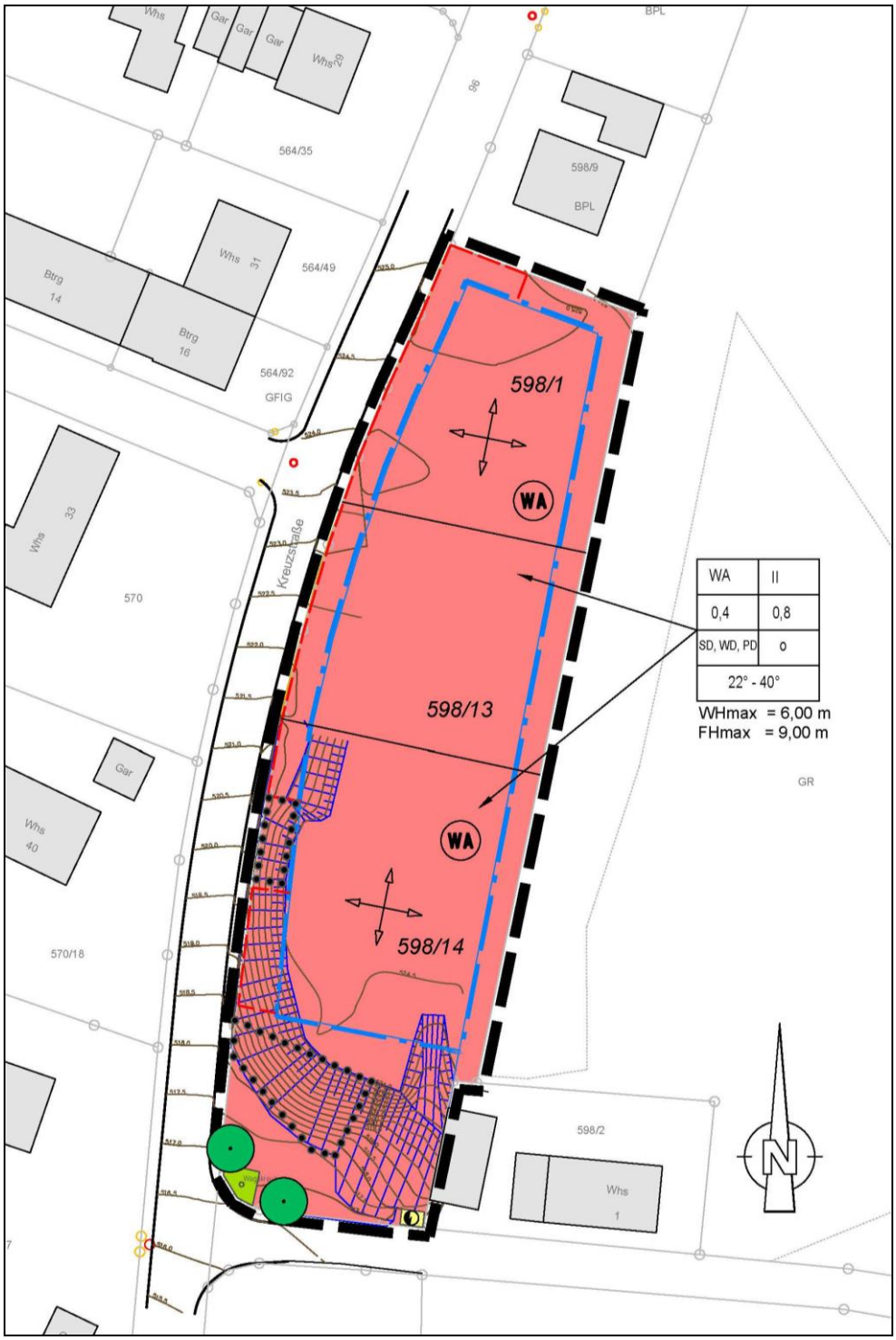
- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

  Als Ersatz für den entfallenden Baumbestand ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.

- **Erhalt von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

  Für die beiden stattlichen Birnbäume an der Einmündung des Auenweges in die Kreuzstraße sind Erhaltungsgebote festgesetzt, die auch der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechen.

Im Bereich der Böschungen an der Kreuzstraße und im Süden des Plangebietes sind Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Sie dienen ebenfalls dem Erhalt des dortigen Baumbestandes, der insgesamt auch eine wichtige Leistruktur für Fledermäuse darstellt. Für weitere Bäume an der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird ebenfalls der Erhalt angestrebt, aufgrund ihrer Lage unmittelbar an den Grundstücksgrenzen werden sie jedoch nicht mit Erhaltungsgeboten versehen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

- **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Dachform und Dachaufbauten. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien zugunsten eines harmonischen Ortsbildes nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Sattel-, Walm-, und Pultdächer beschränkt. Flachdächer würden sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur `Außenwirkung´ des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Dachaufbauten auf Schleppgauben, Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach, Wiederkehre, Kastengauben und Zwerchgiebel begrenzt, mit der Maßgabe, dass jedes Gebäude nur eine Gaubenart aufweisen darf und diese einen Mindestabstand zum seitlichen Ortgang und zum First aufweisen müssen.

Beschränkungen gelten auch für Werbeanlagen und Freileitungen, um Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu verhindern.

Begrünte / bepflanzte Freiflächen sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal im ländlichen Raum und wesentlicher Bestandteil eines qualitätvollen Wohnumfeldes. Daher sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind unzulässig, weil derartige Bereiche ökologische Funktionen nicht mehr erfüllen können. Hierzu zählen neben dem Erhalt von Lebens- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen auch Biotopvernetzungsfunktionen und Auswirkungen auf das Klein- und Lokalklima (Reduzierung der Abstrahlungshitze, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Darüber hinaus tragen Vegetationsflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zum verzögerten Wasserabfluss und zur Grundwasser-Neubildung bei.

Zur Begrenzung des Anteils versiegelter Flächen sind für die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m² müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreuzstraße. Der Ausbau der vorhandenen Straßen wird nicht erforderlich.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Erweiterung des bereits vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzes.

8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Der größte Teil des Plangebietes wurde früher als Sägewerk mit Gebäuden und Freiflächen und in den letzten Jahren als Lager- und Abstellflächen genutzt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich also um die Inanspruchnahme bereits belegter Flächen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

- **Landschaftsbild**

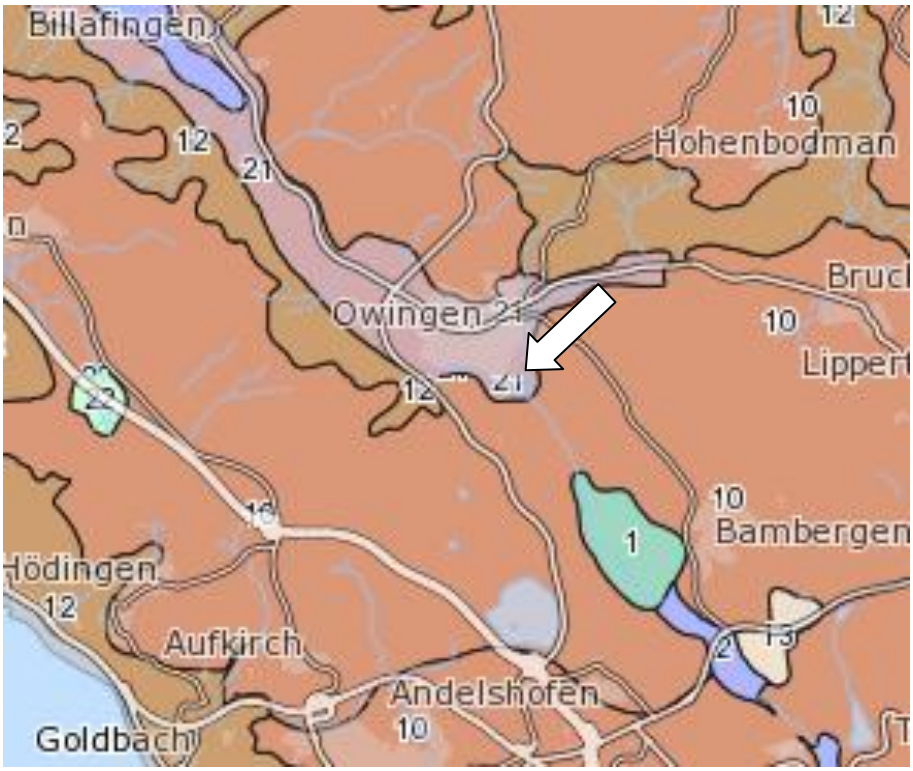
Der vorhandene Baumbestand prägt das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild. Für zwei stattliche Birnbäume an der Südwestecke des Geltungsbereichs sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

Blick von Süden auf das Plangebiet

- **Boden**

Die Flächen im Plangebiet waren bislang im teilweise mit Gebäuden der Schreinerei bebaut bzw. als Lagerplatz befestigt. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind unbebaut und unversiegelt.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von befestigten Flächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um Kolluvium aus Abschwemmassen und untergeordnet um Parabraunerde aus umgelagertem, sandig-lehmigem Molassematerial.



Kartierung der bodenkundlichen Einheiten, im Plangebiet Parabraunerde und Braunerde – Parabraunerde aus meist sandiger Gesteinsverwitterung, südwestlich die Auengleyböden des Urstromtals (Quelle Geoportal Bad.-Württ.).

Die Funktionen der anstehenden Böden sind wie folgt zu bewerten:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit = mittel
Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt = hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe = mittel

Die zulässige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 führt zu Bodenversiegelungen, die innerhalb der Baugrundstücke maximal 60 % der Fläche ausmachen kann. In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt. Die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Gem. Pkt. 6.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt. Die Flächen im Plangebiet bestehen aus den vormals mit Gebäuden und Anlagen der Schreinerei bestandenen Freiflächen sowie einem südlich daran anschließenden stattlichen Baumbestand und Wiesenflächen.

Die Freiflächen sind überwiegend kiesige von Ruderalvegetation oder Wiese bewachsene Flächen.

Der stattliche Baumbestand besteht größtenteils aus Robinien (Robinia pseudoacacia) und einzelnen Eschen (Fraxinus excelsior), einem Walnußbaum (Juglans regia), einer Stiel-Eiche (Quercus robur) und einer Vogelkirsche (Prunus avium).

Ein Teil der Bäume ist in einem schlechten Erhaltungszustand und weist Stamm- und Kronenschäden auf. Einzelne Bäume, die eine unmittelbare Gefahr darstellten, wurden mittlerweile entfernt. Für zwei Birnbäume im Südwesten des Plangebietes und den Baumbestand auf den Böschungen entlang der Kreuzstraße und im Süden des Plangebietes sind im Bebauungsplan Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die Planung ist mit einem erhöhten Überbauungs- / Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet und damit dem Verlust von Freiflächen verbunden.

Die überbauten / versiegelten Flächen gehen als potentielle Nahrungshabitate verloren. Das angestrebte kleinteilige Mosaik aus Hausgärten trägt zur Minimierung der Eingriffe bei.

Tiere / Geschützte Arten

Es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros 365°, Überlingen, vor, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Diese konzentriert sich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Für Vögel, Fledermäuse und Insekten sind insbesondere die südlichen und nördlichen Flächen des Plangebietes mit dem Wiesenbewuchs und dem stattlichen Baumbestand als Brut- und Nahrungshabitat sowie als Jagdrevier von Interesse. Die artenschutzrechtliche Untersuchung schlägt Erhaltungsgebote für Bäume sowie die Anbringung von Nisthilfen für Haussperlinge und Stare vor. Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die Planung nicht zu befürchten. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Gestaltung der Freiflächen können negative Auswirkungen der Planung reduzieren.

Vögel =	Die Bäume innerhalb des Plangebietes kommen als Brut- und Nahrungshabitat infrage. Haussperling und Star konnten als Brutvögel im

Plangebiet identifiziert werden. Durch Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume sowie die angestrebte Freiflächenstruktur können die ökologischen Funktionen des Plangebietes weitestgehend aufrechterhalten und Eingriffe kompensiert werden.

Fledermäuse = Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung nutzen 2 bis 3 Fledermausarten der Gattung *Pipistrellus* das Plangebiet als Jagdrevier. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Planung nicht berührt. Insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume können auch hier zur Minimierung der Eingriffe durch die Planung beitragen.

Amphibien / Reptilien = Amphibien und Reptilien kommen im Plangebiet nicht vor.

Vernetzung = Im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ sind südlich des Plangebietes 500-m-Suchräume für den Biotopverbund mittlerer Standorte sowie südlich und östlich Kern- und Suchräume für feuchte Standorte dargestellt. In Vernetzungsstrukturen wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen.

LUBW Kartenausschnitt landesweiter Biotopverbund

- **Klima / Luft**

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima in den angrenzenden Wohngebieten.

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Größe des Plangebietes sowie der bereits vorhandenen bebauten und befestigten Flächen auf dem Grundstück sind diese Effekte jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Grundsätzlich beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen. Dies wird durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und der damit verbundenen Freiflächenstruktur abgemildert. Die entstehenden Hausgärten nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freianlagen sowie zur Oberflächenbefestigung von Zugängen, Stellplätzen und Hofflächen tragen ebenfalls zur Reduzierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut `Klima / Luft´ bei.

Den Auswirkungen des Klimawandels wird im Bebauungsplan „Kreuzstraße - Süd“ durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Fassaden- und Dachgestaltung, zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, zur Gestaltung der Freiflächen und durch die Artenauswahl in der Pflanzenliste Rechnung getragen.

- **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt. Der Orts- und der Mühlbach verlaufen östlich und südlich deutlich außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Wasser- bzw. Quellschutzgebiete.

Das Plangebiet ist von Ausweisungen der Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen.

Die mit der Bebauung und der Anlage von Verkehrsflächen verbundene Flächenversiegelung führt zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Diese Auswirkungen werden mit dem erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzept minimiert. Es sieht die Anlage entsprechend dimensionierter Retentions- und Versickerungsflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vor. Das anfallende Oberflächenwasser wird über belebte Bodenschichten zur Versickerung gebracht (s. hierzu Pkt. 5.0, Abs. - Regenwasserbewirtschaftung).

Gewässerkartierung, Quelle LUBW

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die Anlagen und Gebäude der ehemaligen Sägerei zu werten. Da die gewerbliche Nutzung des Grundstücks in der Zukunft unwahrscheinlich ist, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Standort eines Wegekreuzes an der Einmündung des Auenwegs in die Kreuzstraße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit auch langfristig gesichert.

- **Mensch / Naherholung**

Für die Naherholung ist das Plangebiet aufgrund der vormaligen Nutzung und der vorhandenen Bebauung ohne Bedeutung.

Die Ortslage von Owingen wird mit der Planung nach Südosten hin abgerundet. Das Plangebiet und damit das Wohnumfeld benachbarter Wohnquartiere werden künftig von Gebäuden und den zugehörigen Freianlagen geprägt. Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Die Sicherung einer der örtlichen Situation angemessenen Freiraumstruktur,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Die Installation sog. `insektenfreundlicher´ Beleuchtungs-einrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung,
- die Anbringung von Nistkästen.

Owingen, den 13.07.2021

.....
H. Wengert, Bürgermeister