

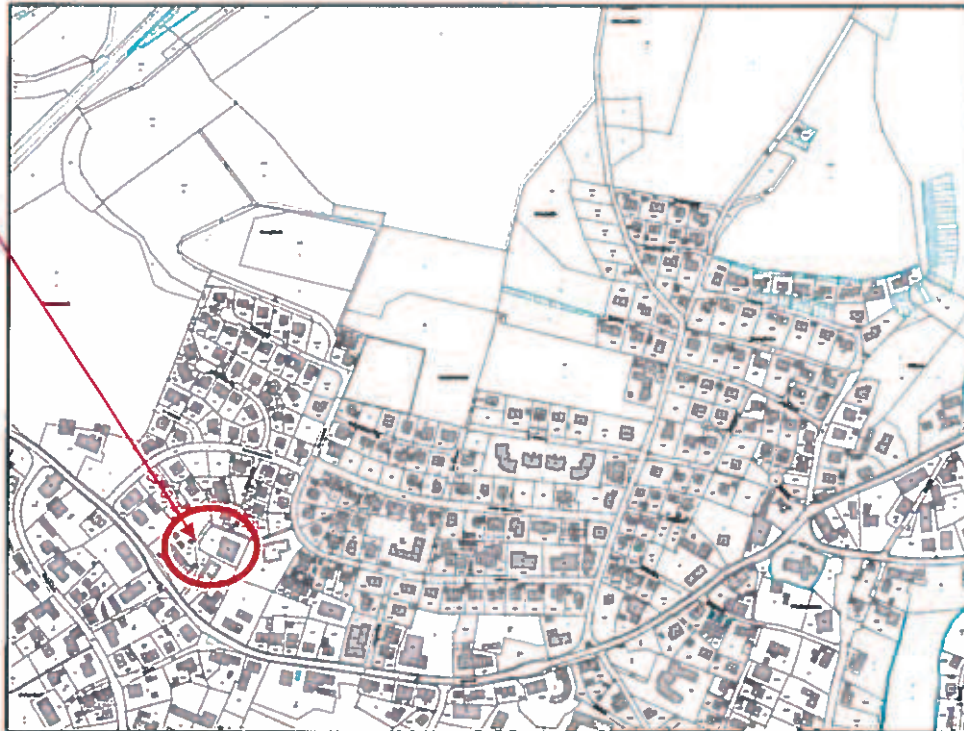
# Gemeinde Owingen

## Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

## “Beim Forsthaus“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand 16.06.2015

#### Inhalt:

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

## Satzung

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

### „Beim Forsthaus“

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 16.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Beim Forsthaus“ 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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (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)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (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 Art. 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 16.06.2015
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen  
und den örtlichen Bauvorschriften vom 16.06.2015

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 16.06.2015
2. Pflanzenliste vom 16.06.2015
3. Hinweise vom 16.06.2015
4. Orientierende Altlastenuntersuchung vom 10.10.2014

### § 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 verstößt 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  
die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1  
Nr. 5 LBO,
4. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74  
Abs. 2 Nr. 2. LBO.

### § 4 Aufhebung

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II", werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Beim Forsthaus" aufgehoben und durch dessen planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ersetzt.

### § 5 Inkrafttreten

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

Owingen, den 16. Juni 2015

ausgefertigt:

Owingen, den 17. Juni 2015



H. Wengert, Bürgermeister



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 (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 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 ist in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragen. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Gebäudefirst.

### **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 gem. § 22 (2) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser.

#### **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).

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden in Teilen des Plangebietes maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt.

Die Einträge in der jeweiligen Nutzungsschablone sind maßgebend.

### **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 5 ° 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 maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist mit 533.50 m ü. NN festgesetzt.

## 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 sind außerhalb von Gebäuden nur auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 49/1 zulässig. Auf den anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote 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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch im der Erschließungsstraße zugewandten Vorgartenbereich.

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 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.

## 8.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der / des Eigentümers des Grundstücks Fl. St. Nr. 49/1 eingetragen.

**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 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**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.


Owingen, den **16. Juni 2015**

ausgefertigt:

Owingen, den **17. Juni 2015**

  
H. Wengert, Bürgermeister



  
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 (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

### **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. Baugrund**

Die bindigen, ggf. organisch geprägten Talfüllungen können einen sehr stark setzungsanfälligen Baugrund darstellen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## 6. 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.

## 7. Altlasten

Die Grundstücke Hauptstraße 20-22 in Owingen wurden im Zeitraum von 1935 bis 1999 gewerblich als Zimmerei genutzt und werden im Altlastenkataster als „AS Zimmerei Hauptstraße 20-22“ geführt. Nach dem Rückbau der Gebäude wurde auf der Fläche eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung ergab großflächige Auffüllungen mit Boden, teilweise vermischt mit Bauschutt. Weiter wurden Schadstoffbelastungen ermittelt, die eine freie Verwertung von Aushubmaterial nicht zulassen, die aber nicht zu einer Gefährdung der Umwelt oder von Menschen führen.

Bei allen künftigen Bauvorhaben im Bereich der Flst. 49, 49/1 und 50 ist deshalb die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Soll von der Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens oder des Kenntnissgabeverfahrens Gebrauch gemacht werden, so ist mit den Bauantragsunterlagen eine Bestätigung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen, dass die Baumaßnahme mit ihr abgestimmt wurde.

## 8. Sichtfeld an der Einmündung in die Landesstraße 205

An der Einmündung des Erschließungsweges in die L 205 ist das für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfeld für die Anfahrtsicht von 3/30m ausgehend von einer Geschwindigkeit von 30 km/h im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Das Sichtfeld ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

## 9. Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

- 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		
Quercus robur*	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche

\*auch Säulenform

**2. Sträucher in Einzelstellung, für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen**

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

Park- und Strauchrosen

**5. Geschnittene Hecken**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

# Gemeinde Owingen - Bebauungsplan „Beim Forsthaus“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 16.06.2015

## 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 auf Garagen und Carports

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation