

Gemeinde Owingen

Bebauungsplan `Beim Ortsbach`

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

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



Anlage:

Geotechnische Stellungnahme zur Bebauung Fl. St. Nr. 129, Friedhofstraße, Owingen
(06.10.2016, Kempfert + Partner GmbH, Konstanz)

Satzung

der Gemeinde Owingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

'Beim Ortsbach'

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Beim Ortsbach' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

Gemeinde Owingen

- Bebauungsplan 'Beim Ortsbach' - (Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 16. Oktober 2018

§ 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 16.10.2018
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.10.2018
und den örtlichen Bauvorschriften vom 16.10.2018

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 16.10.2018
2. Pflanzenliste vom 16.10.2018
3. Hinweise vom 16.10.2018
4. Geotechnische Stellungnahme zur Bebauung
Fl. St. Nr. 129, Friedhofstraße, Owingen
(Kempfert + Partner GmbH, Konstanz) vom 06.10.2016

§ 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,
4. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2. LBO.

§ 4 Inkrafttreten

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

Owingen, den 16.10.2018


.....
H. Wengert, Bürgermeister



ausgefertigt:
Owingen, den 17.10.2018


.....
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

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

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 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 ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (FHmax).

1.2.4.1 Maximale Firsthöhe (FHmax)

Die maximale Firsthöhe beträgt 536.20 m ü. NN.

**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 ist ein Einzelhaus entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist 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 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude

festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist 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.

5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Für das Baufenster ist eine maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) in m ü. NN festgesetzt. Sie beträgt 528.00 m ü. NN.

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

Stellplätze sind innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes – nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen – zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpflaster oder wassergebundene Beläge so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes – nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen – zulässig.

8.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Ihre Nutzung ist ausschließlich als Grundstückszufahrt zulässig.

9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

Auf dem Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

10.0 Anlagen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind Flächen für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 3,00 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche nachzuweisen. Alternativ ist eine abwirtschaftbare Retentionsraumzisterne zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht (Rasenmulde) oder Filtereinrichtungen in diese Zisterne einzuleiten. Die erforderlichen Notüberläufe können an den Ortsbach angeschlossen werden.

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

11.1 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 und nicht in Richtung der Bachau abstrahlen.

11.2 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna darf das Abräumen des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

12.0 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Owingen für die Pflege des Ortsbachs und zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl. St. Nr. 129/3 ausgewiesen.

Owingen, den 16.10.2018



.....
H. Wengert, Bürgermeister



ausgefertigt:

Owingen, den 17.10.2018



.....
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 (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, 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.

3. Entwässerung

Die geplante Entwässerung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 48 WG). Sie ist nach dem Stand der Technik, unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN- und ATV-DVWK-Vorschriften, zu planen und zu betreiben.

Die wasserrechtliche Genehmigung entfällt, wenn die Abwasserbeseitigung im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt wird (§ 48 Abs. 1 Nr. 1 WG).

4. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

5. 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, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

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. Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine geotechnische Stellungnahme der Firma Kempfert + Partner GmbH, Konstanz vor, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt ist.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmassen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Oberen Meeresmolasse an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

9. Zufahrt in die Friedhofstraße

Der / die Grundstückseigentümer hat / haben ausreichende Sichtverhältnisse von der privaten Grundstückszufahrt in die Friedhofstraße zu gewährleisten.

10. Landwirtschaft

Es wird auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf dem Baugrundstück

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

2. Obst-Hoch- und Halbstämme auf dem Baugrundstück

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

<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

zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

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

4. Geschnittene Hecken

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

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Wohlrriechendes Geißblatt
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis vinifera subsp. Sylvestris	-	Wilder Wein

6. 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 sanguineum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

7. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation