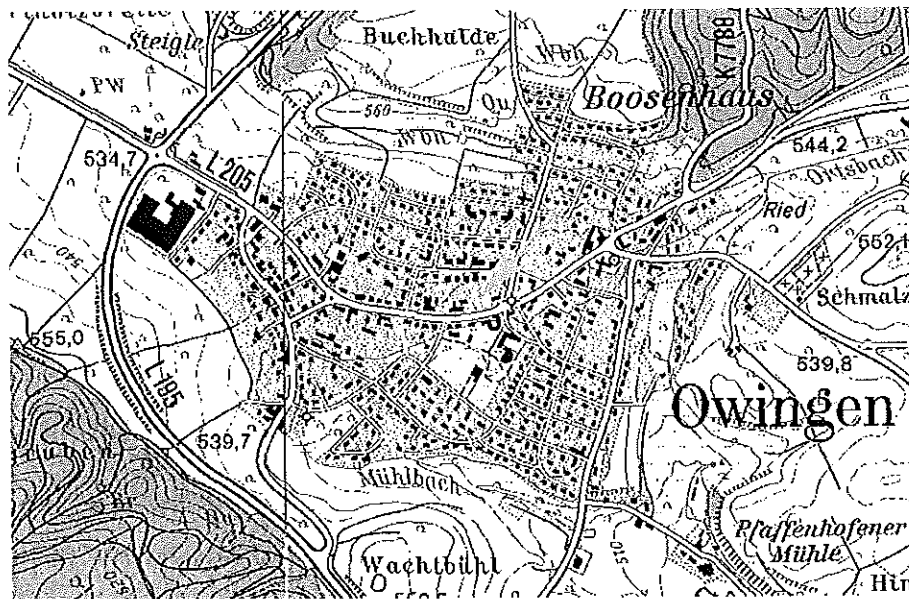


Gemeinde Owingen

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Kohlerbreite – Hinter den Gärten“ 7. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand 13. Nov 2007

Inhalt:

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

Satzung

der Gemeinde Owingen über die 7. Änderung des Bebauungsplanes

"Kohlerbreite – Hinter den Gärten"

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am **13. Nov. 2007** die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Kohlerbreite – Hinter den Gärten" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818),
unter Berücksichtigung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2006 (GBl. S. 720)

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom Oktober 2007
2. den Bebauungsvorschriften vom 13. Nov. 2007

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 13. Nov. 2007
2. Lage- / Übersichtsplan vom Oktober 2007

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Owingen, den 13. Nov. 2007

Günther Former
Bürgermeister

ausgefertigt 13. Nov. 2007

Günther Former
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

- MI= Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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), der Geschossflächenzahl (GFZ) 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 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt für jedes Gebäude durch die Bestimmung der Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.3.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude betragen:

Mischgebiet 1:	EFH max	= 532.10 m.ü.NN
	Gesamthöhe max.	= 543.60 m.ü.NN
Mischgebiet 2:	EFH max	= 532.10 m.ü.NN
	Gesamthöhe max.	= 540,60 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)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.
Die Einträge in der Nutzungsschablone sind maßgebend.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch
Baugrenzen festgesetzt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf
den besonders für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesenen Flächen
zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von
Gebäuden nicht zulässig.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen
ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Anliegerbereich

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der
Bauflächen zulässig.

6.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

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

**7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Mindestgröße:

Solitärbäume, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 – 20 cm.

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

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30m³ je 1000 m² angeschlossener Fläche betragen.

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung 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

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

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

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. ä. abzudichten.

3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden.

6. Immissionen

Die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 205. Das Baugebiet ist durch die L 205 vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an eventuell notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligt.

7. Erdwärme

Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Bauplangebiet "Kohlerbreite - Hinter den Gärten" in einer Fläche der Kategorie 4, die die folgenden allgemeinen Charakteristika aufweist:

Anlage von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär hydrogeologisch eingeschränkt günstig, Einzelfallprüfung erforderlich.

8. Baumbestand

Die Linde auf Fl.St.Nr. 64/8 wird als erhaltenswürdig eingestuft und sollte durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.