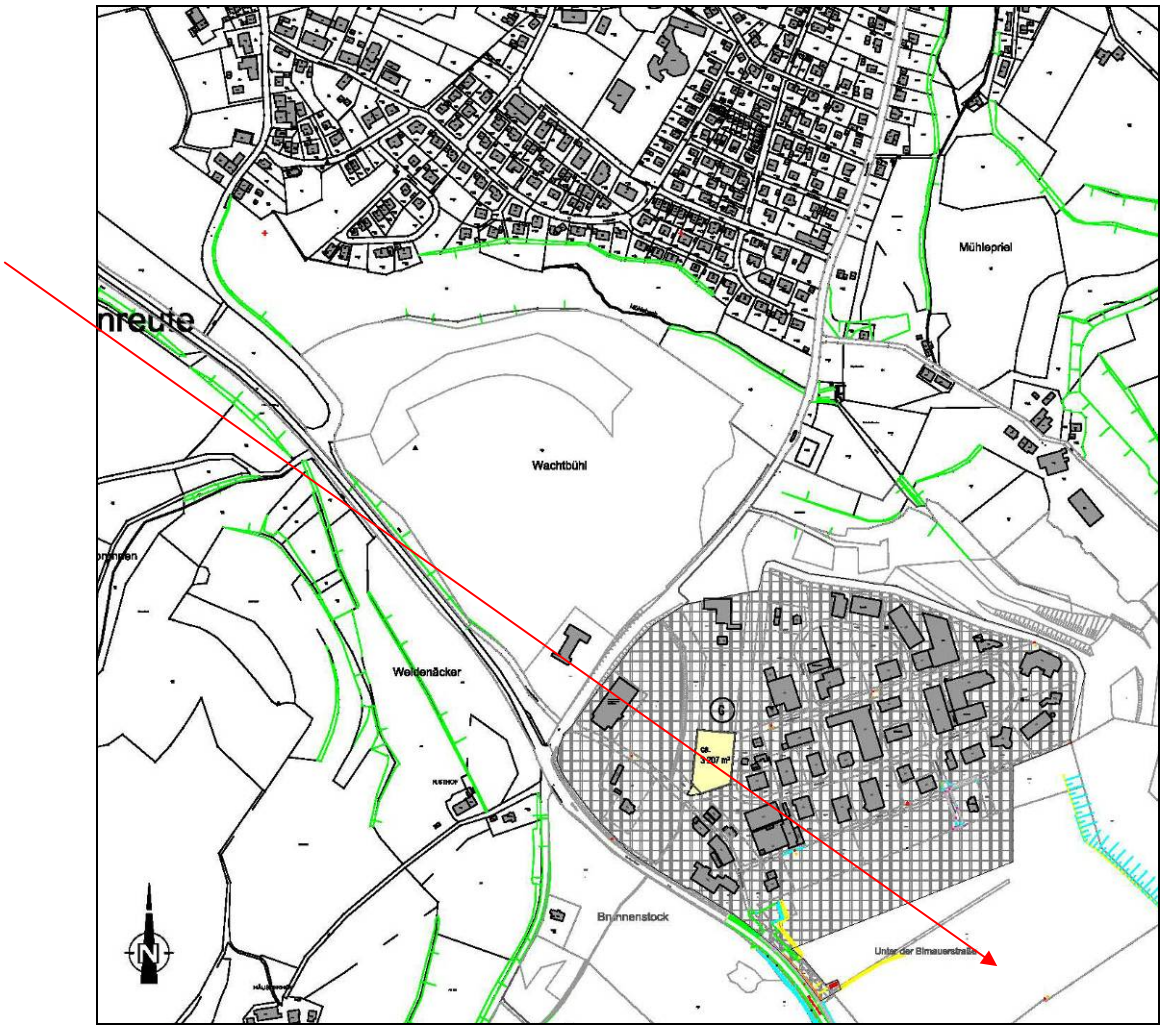
Gemeinde Owingen
Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften

„Henkerberg VII“



Stand 13. November 2012

Inhalt:

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

Satzung

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

"Henkerberg VII“

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am ……. die Aufstellung des Bebauungsplanes "Henkerberg VII" 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 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), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68)

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 : 1000 vom 13.11.2012

2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 13.11.2012

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 13.11.2012
2. Pflanzenliste vom 13.11.2012
3. Hinweise vom 13.11.2012

§ 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 Gestaltung der Freianlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,

4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5.

§ 4 Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Henkerberg IV“ für die Fl.St.Nr. 553, 553/3, 553/5, 553/6 und 552/33 werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Henkerberg VII“ ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Owingen, den 13.11.2012

…….....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 14.11.2012

…….....
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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber -sind in Teilen des Plangebietes zulässig, nicht jedoch als eigenständige Gebäude, sondern nur als erstes oder zweites Obergeschoss von Betriebsgebäuden. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

Die in § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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),
- 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.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein-, zwei- und dreigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

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

1.2.3.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Überschreitung mit maximal 1/3 der Gebäudefläche um bis zu 2,00 m ist zulässig.

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 abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen können.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen, die dem Schnittpunkt der Diagonalen des Baugrundstücks am nächsten ist. Sie ist mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde abzustimmen.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen - zulässig.
Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

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

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen - zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Landesstraße 195 mit Linksabbiegerspur,
- Straßenverkehrsfläche / Erschließungsstraßen
- Gehweg
- Geh- und Fahrradweg.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

- als Sichtdreiecke. Pflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als hochstämmige Bäume zulässig
- als Abstandsflächen zur L 195

8.0 Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für Versorgungsanlagen eingetragen.

Öffentliche Versorgungs- und Beleuchtungseinrichtungen (Straßenbeleuchtung) dürfen auf privaten Grundstücksflächen errichtet werden. Die damit verbundenen Einschränkungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Owingen und der örtlichen Versorgungsunternehmen für die Verlegung von Leitungen und Kabeln sowie der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zweckbestimmungen:

- Extensive (zweischürige) Hochstamm-Streuobstwiesen mit Feldgehölzpflanzungen in den Randbereichen,
- Durchgehende Feldgehölzpflanzung,
- Verkehrsgrün.

Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

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

12.1 Maßnahmen im Plangebiet

Durch Planeintrag sind Flächen für die Anlage von extensiven (zweischürigen) Obst-Hochstamm-Streuobstwiesen mit Feldgehölzpflanzungen in den Randbereichen ausgewiesen.

12.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Dem durch die Planung verursachten Eingriff wird außerhalb des Plangebietes zusätzlich folgende Maßnahme zugeordnet:

- Anlage und dauerhafter Unterhalt einer extensiven (zweischürigen) Obst-Hochstamm-Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 633, Gemarkung Owingen.

13.0 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 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die Notüberläufe sind an die im Plan dargestellten Retentions-, Versickerungs- und Ableitungsmulden anzuschließen.

14.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen wird festgesetzt :

- notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten, LEDs)

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Die Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen der Bodenuntersuchung (HPC AG, Ravensburg, 15.06.2012) sind zu berücksichtigen, insbesondere ist zu beachten:

- eine Verwertung des humosen Oberbodens aus der Teilfläche T2 von 0 bis 0,3m ist außerhalb des Herkunftstortes auf landwirtschaftlichen Flächen nicht zulässig.

Owingen, den 13.11.2012 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 14.11.2012 …….....
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
Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend den Anforderungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) auszubilden.

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
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. Erdaushub / Bodenschutz

Es wurde eine Bodenuntersuchung (HPC AG, Ravensburg, 15.06.2012) hinsichtlich möglicher nutzungsbedingter Bodenverunreinigungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen dieses Gutachtens sind zu berücksichtigen.

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.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen (z. B zur Baugründung, zur Herstellung des Unterbaus, o. ä.) Bauschuttrecyclingmaterial verwendet werden soll, sind die Voraussetzungen für den Einbau nach den „Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (sog. Dihlmann-Erlass) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 zu beachten.
Die Regelungen gelten vorläufig bis 31.12.2013. In jedem Fall ist mindestens ein Meter Abstand zwischen der Basis der Recyclingmaterial-Auffüllung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

6. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter, oberflächennah verwitterter Moränensedimente der Würm-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine der Oberen Meeresmolasse des Tertiärs auf.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Schlufflinsen, Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

8. Werbeanlagen

Gemäß § 22 Abs 5 StrG dürfen Werbeanlagen auf den Flächen zwischen den parallel zur Landesstraße 195 festgesetzten Baufenstern und dem befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße 195 nicht errichtet werden.

9. Baumpflanzungen

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.

10. 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 Deutschland GmbH vorzusehen

- Pflanzenliste -

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf Baugrundstücken

Botanischer Name		Deutscher Name
Fraxinus excelsior	-	Esche
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium`Plena´	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur*	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche

* auch Säulenform

2. Obsthochstämme für ausgewiesene Ausgleichsflächen

Apfel 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. Bäume für Feldhecken und Feldgehölze auf ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feldahorn
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus communis	-	Kulturbirne

4. Sträucher für Feldhecken und Feldgehölze auf ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen

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	-	Hundsrose, Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose, Zaunrose

5. Sträucher für Gehölzgruppen und freiwachsende Hecken auf Baugrundstücken

Wie vorstehend, zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

Botanischer Name		Deutscher Name
Hamamelis mollis	-	Zaubernuss
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder

6. Geschnittene Hecken

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

7. Fassadenbegrünung

Botanischer Name		Deutscher Name
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 sinsenis	-	Blauregen

8. 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.

Alchemilla mollis	-	Frauenmantel

Botanischer Name		Deutscher Name
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
heimische Gräser + Farne		

9. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

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 "Henkerberg VII".
Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68) 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 Gestaltung der Freiflächen
4.0 Werbeanlagen
5.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Henkerberg VII“, Owingen, entspricht.

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdächer, Dachneigung 0 - 5°
- Pultdächer, Dachneigung 5 - 15°
- Satteldächer, Dachneigung 5° - 35°

2.3 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien,
- extensive Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig. Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.5 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für Zugänge und Pkw Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,5 zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Blinkende oder durchlaufende Werbeanlagen sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet unzulässig.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Owingen, den 13.11.2012 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 14.11.2012 …….....
H. Wengert, Bürgermeister

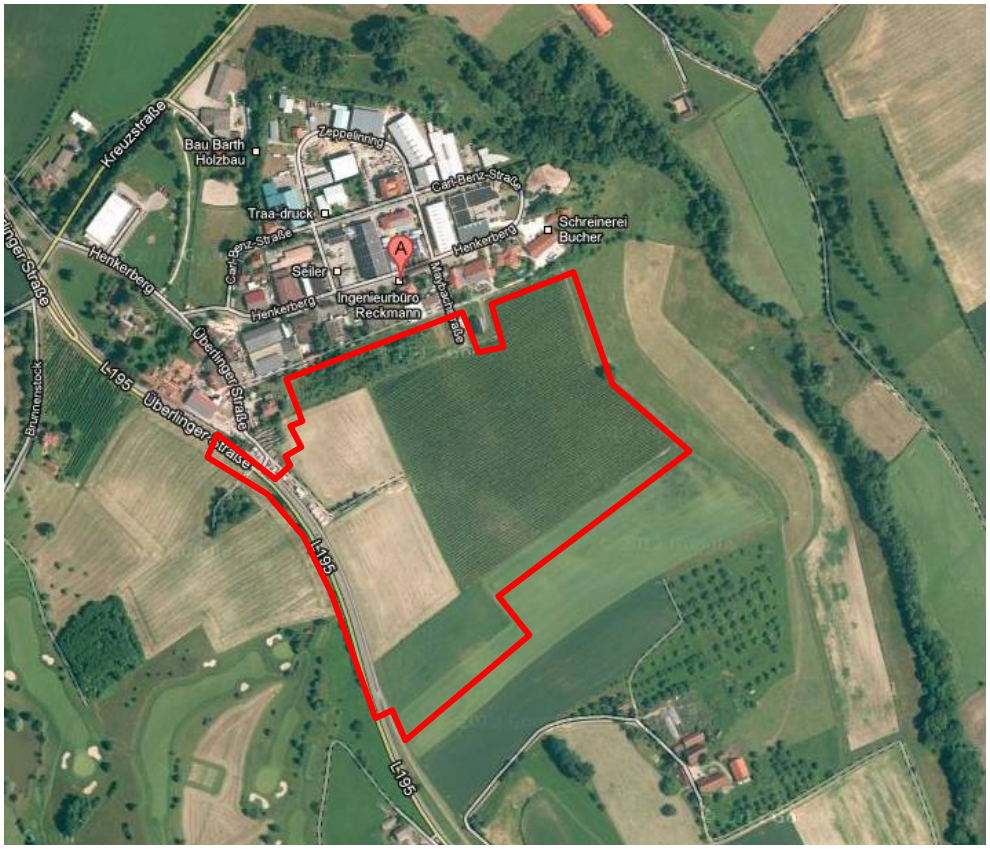
Begründung

1.0 Das Plangebiet -

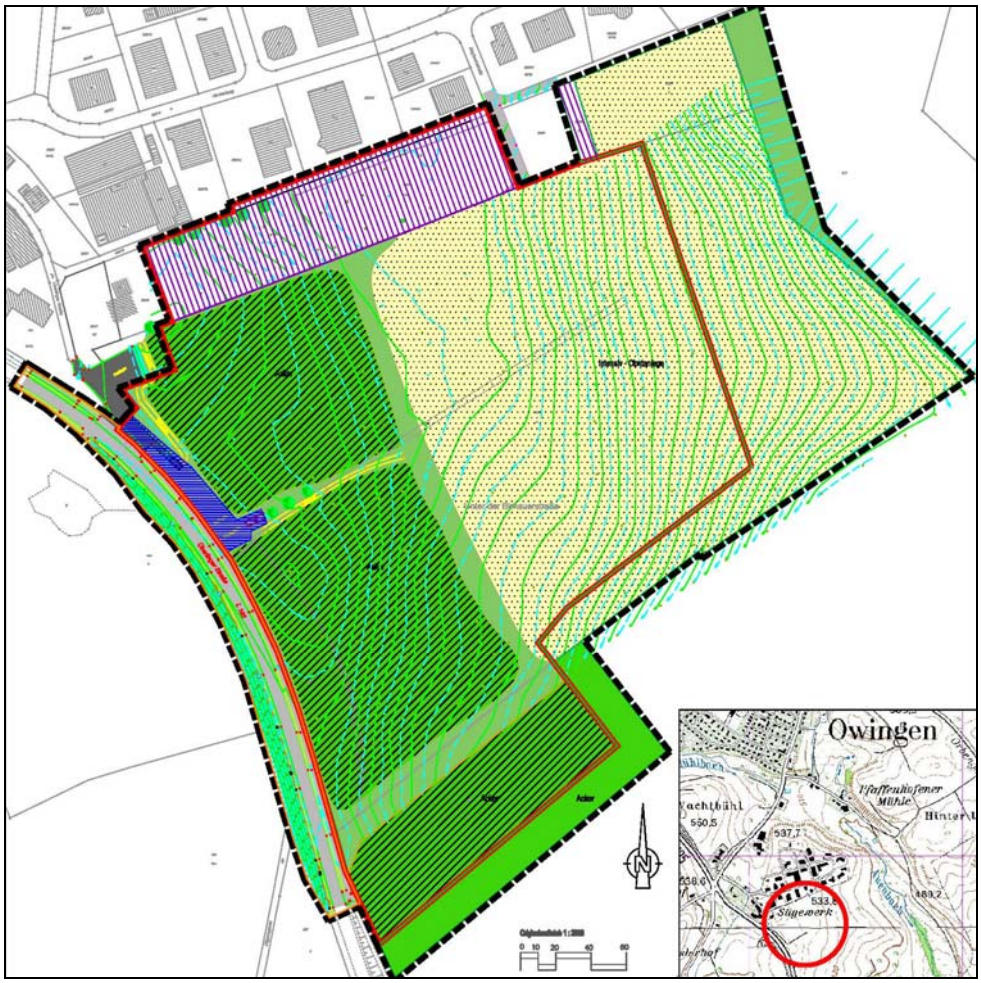
Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Owingen / Bodenseekreis, im Gewann „Unter der Birnauer Straße“. Es schließt unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet „Henkerberg“ an und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,80 ha mit den Grundstücken.

- Fl. St. Nr. 553 - rechtsgültiger Bebauungsplan „Henkerberg IV“
- Fl. St. Nr. 553/3 - rechtsgültiger Bebauungsplan „Henkerberg IV“
- Fl. St. Nr. 553/5 - rechtsgültiger Bebauungsplan „Henkerberg IV“
- Fl. St. Nr. 553/6 - rechtsgültiger Bebauungsplan „Henkerberg IV“
- Fl. St. Nr. 552/33 - rechtsgültiger Bebauungsplan „Henkerberg IV“
- Fl. St. Nr. 518 - landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker, Intensivobstanlage,
- Fl. St. Nr. 553/1 - landwirtschaftliche Nutzflächen, Intensivobstanlage,
- Fl. St. Nr. 19/2 - Zufahrt, Holz-Lagerplatz,
- Fl. St. Nr. 19/3 - Holz-Lagerplatz,
- Fl. St. Nr. 523/8 - landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker,
- Fl. St. Nr. 520 - landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker,
- Fl. St. Nr. 517 (Teil)- landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker.



Luftbild Gemeinde Owingen (ohne Maßstab), Quelle google



Bestandsplan September 2012, ohne Maßstab

Flächen - Bestand GE Plangebiet	
Ackerfelder	38 590 m²
Intensiv - Obstanlage	36 735 m²
Grünland	8 685 m²
Straßengrün	45 m²
Böschung	225 m²
rechtsgültiger BP "Henkerberg IV"	10 240 m²
Betriebsgelände Bestand	1 440 m²
Abgrenzung Gewerbeflächen	95 960 m²

Flächen - Bestand Ausgleichsfläche	
Ackerfelder	5 135 m²
Intensiv - Obstanlage	26 270 m²
Grünland	2 680 m²
rechtsgültiger BP "Henkerberg IV"	455 m²
Ausgleichsfläche gesamt:	34 540 m²

Straßenflächen	
Straße	3 680 m²
Böschung	2 180 m²
Straßengrün	1 625 m²
Straßenfläche gesamt:	7 485 m²
Geltungsbereich	137 985 m²

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden vom weitgehend bebauten Gewerbegebiet „Henkerberg“,
- im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Westen von der Landesstraße 195.

Das Gebiet weist eine ausgeprägte, nach Osten und Südosten orientierte Hanglage von ca. 537.00 m. ü. NN im Nordwesten bis auf ca. 515.00 m. ü. NN im Südosten auf.

Die Erschließung erfolgt derzeit über landwirtschaftliche Wege und eine private Zufahrt von der Landesstraße 195.

2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Owingen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bevorzugten Wohnstandort im Bodenseekreis entwickelt und konnte einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Zum Abschluss des Jahres 2010 zählte die Gemeinde 4.265 Einwohner. Gleichzeitig hat die Erwerbsstruktur des ehemals stark landwirtschaftlich geprägten Ortes einen starken Wandel erfahren. Der Abbau von Arbeitsplätzen in diesem Erwerbszweig führte dazu, dass zahlreiche Einwohner auf auswärts gelegene Ausbildungs- und Arbeitsplätze angewiesen waren, insbesondere im Raum Überlingen, Pfullendorf, Stockach und Friedrichshafen.

Um diesen Trend zu stoppen und umzukehren wurde ab 1983 mit Hilfe des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) das Gewerbegebiet „Henkerberg“ in mehreren Teilabschnitten erschlossen. Die Brutto-Gesamtfläche beträgt ca. 16 ha, wovon knapp 13 ha von über 40 Betrieben belegt sind. Eine vielfältige Mischung aus kleineren und mittelständischen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bietet damit wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze.

Allerdings ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht in demselben Maß gestiegen wie die Einwohnerzahl, so dass die Gemeinde im Jahre 2009 1.245 Berufsauspendler, jedoch nur 529 Berufseinpendler (Angaben Statistisches Landesamt) zu verzeichnen hatte.

Gleichzeitig ist aber eine rege Nachfrage nach erschlossenen Gewerbegrundstücken zu verzeichnen und mehrere ortsansässige Betriebe sind auf der Suche nach geeigneten Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsflächen.

Im bestehenden Gewerbegebiet stehen nur noch in sehr geringem Umfang freie Flächen zur Verfügung, die den nachgewiesenen Bedarf bei weitem nicht decken können.

Die Gemeinde Owingen hat deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Henkerberg“ erwirkt.
Im Rahmen dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen und des Zielabweichungsverfahrens zum Regionalplan wurde eine detaillierte Alternativenprüfung und Bedarfsermittlung erstellt. Darin sind alle Betriebe aufgelistet, die derzeit auf der Suche nach Ansiedlungs- oder Erweiterungsflächen sind. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 7,7 ha. Die vorliegende Planung weist unter Einbeziehung von Flächen, die schon vorher im FNP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen waren, ca. 9,5 ha Gewerbeflächen aus.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

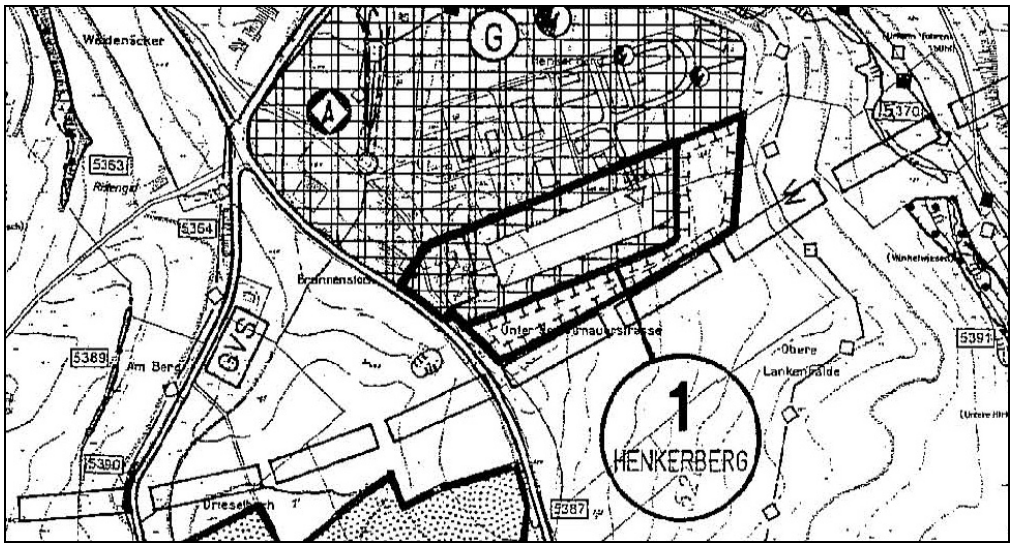
Ziel der vorliegenden Planung sind die Ausweisung von:

- Gewerbeflächen als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets,
- naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft
- Verkehrsflächen für die Erschließung und Anbindung an die Landesstraße 195.

Rechtsplan Entwurf, November 2012, ohne Maßstab

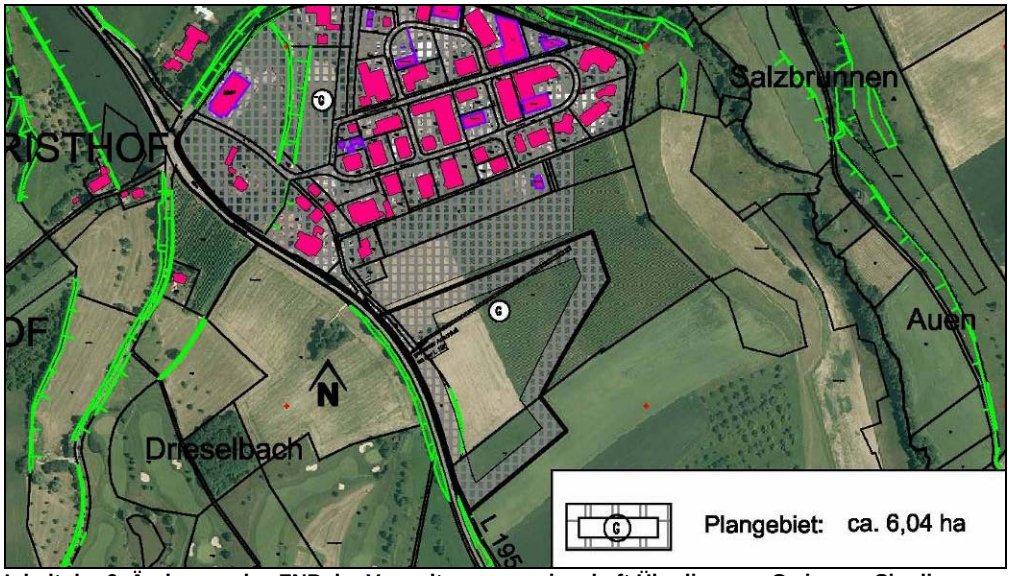
4.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen bis zur Freihaltetrasse für die A 98 / B 31 als Gewerbeflächen ausgewiesen. Südlich schließen sich an die Straßentrasse Flächen für die Landwirtschaft an.



Auszug aus dem bisherigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) . Deutlich ist die Freihaltetrasse der A 98 / B 31 erkennbar. Die nördlich davon ausgewiesenen Gewerbeflächen sind in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen.

In der 6. Änderung des FNP wurden 2011die südlich angrenzenden Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und mit Schreiben des RP Tübingen vom 21.03.2012 genehmigt und in Folge durch Veröffentlichung bekannt gemacht.



Inhalt der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen- Sipplingen. aus dem bisherigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) .

Der Bebauungsplan „Henkerberg VII“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0. Planungsinhalte

Die Planungsinhalte orientieren sich an denen des bestehenden Gewerbegebietes „Henkerberg“ sowie an den Vorgaben aus dem 6. FNP-Änderungs- und Zielabweichungsverfahren.

Es werden ausgewiesen:

- **Gewerbegebiet (GE**) gem. § 8 BauNVO

  Die in § 8 (3) Nr. 1 genannte Ausnahme - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – sind nur in Teilbereichen des Plangebietes und nur als erstes oder zweites Obergeschoss von Betriebsgebäuden zulässig. Diese Einschränkung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und ist Teil der Maßgaben aus dem Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan.

  Nicht zulässig sind dagegen die im § 8 (3) genannten Ausnahmen – Nr. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – da derartige Einrichtungen bevorzugt in der Ortslage angesiedelt werden sollen (Stärkung der Ortszentren) sowie – Nr. 3 Vergnügungsstätten, da diese dem angestrebten Gebietscharakter deutlich widersprechen würden.

- **Öffentliche Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  Zur Untergliederung des Gewerbegebietes „Henkerberg VII“ und zur besseren Einbindung der Bebauung wurde zusätzlich zu den Ausgleichsflächen am Rand des Plangebietes eine weitere Grünfläche ausgewiesen.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  Zum Ausgleich des Eingriffes insbesondere in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild sind am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes umfangreiche Ausgleichsflächen mit Feldgehölzen und Obsthochstämmen als Streuobstwiese festgesetzt.

- **Pflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Nr. 25a BauGB)
  Entlang der L 195 und in den ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen sind Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen getroffen worden.

- **Maximale Gebäudehöhe**
  Für das Plangebiet wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich von 12,00 m im inneren Bereich abstaffeln auf 10,50 m in den Randbereichen als Übergang in die Landschaft. Sie dürfen mit maximal einem Drittel der Gebäudefläche um bis zu 2 m überschritten werden

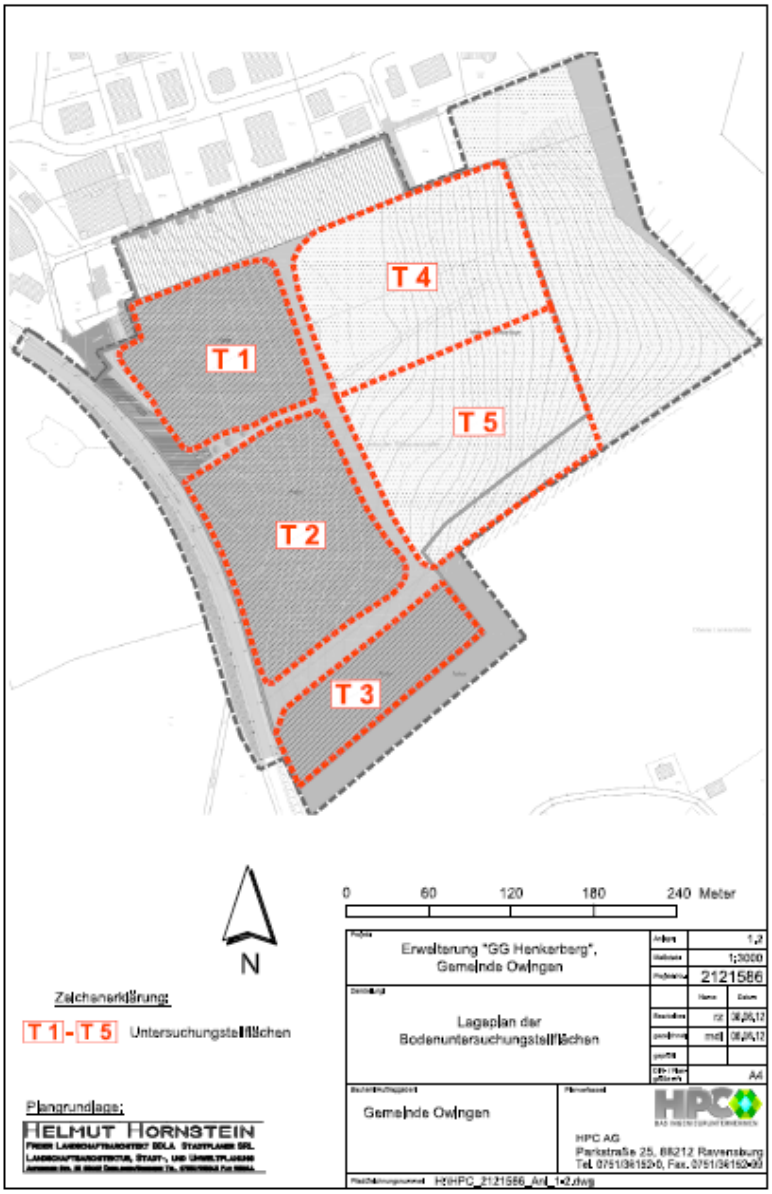
- **Höhenlage der Gebäude (EFH)**
  Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH), die sich an der Straßenplanung orientiert.

- **Zahl der Vollgeschosse**
  Zulässig ist die ein bis dreigeschossige Bebauung, die durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe begrenzt wird. In diesem Rahmen sind folgende Bauformen denkbar:
  Bei einer Gesamthohe von 10,50 m: EG als Gewerbegeschoss mit Überhöhe, OG ebenfalls als Gewerbegeschoss mit Überhöhe oder EG als Gewerbegeschoss zuzüglich OG 1 und 2 mit Büro- und/oder Wohnnutzung.
  Bei einer Gesamthohe von 12,00 m: EG und 1. OG jeweils als Gewerbegeschoss mit Überhöhen, 2. OG mit Büro- und/oder Wohnnutzung.

- **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
  Entlang der L 195 sind von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt als Sichtdreiecke und zur Berücksichtigung des Anbauverbotes entlang der Landesstraße.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
  Zugunsten der Gemeinde Owingen und der örtlichen Versorgungsunternehmen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Verlegung von Leitungen und Kabeln sowie die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser eingetragen.

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
  Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt Festsetzungen für Beleuchtungseinrichtungen getroffen. Diese müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen.
  Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt, dass mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen ist.
  Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wurde eine Bodenuntersuchung (HPC AG, Ravensburg, 15.06.2012) veranlasst, deren Ergebnisse zu Einschränkungen bei der Verwertung des Oberbodens von 0 bis 0,3 m aus dem untersuchten Teilbereich 2 führt. Dieser darf nicht außerhalb des Herkunftsortes auf landwirtschafltich genutzten Flächen verwertet werden, da der Oberboden für PAK und BaP 70% des Vorsorgewertes nicht einhält.



Gutachten Nr. 2121586, Anlage 2, Seite 1

Bodenprobenprotokoll gem. 2. VwV z. BodSchG

Bodenuntersuchung HPC AG, Ravensburg, 15.06.2012

Hinsichtlich der Verwertung des Oberbodens innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Einschränkungen.
Die Untersuchung des Unterbodens aus dem gesamten Untersuchungsgebiet hat zu keinerlei Einschränkungen bei der Verwendung innerhalb und außerhalb des Herkunftsortes geführt.

Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

- **Örtliche Bauvorschriften**
  Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wurden örtliche Bauvorschriften bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien aufgrund der sensiblen Ortsrandlage nicht zulässig.

  Festsetzungen für die Gestaltung der Freianlagen betreffen die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen mit heimischen Sträuchern und Stauden. Die wasserdurchlässige Ausführung von Zugängen, Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen dient der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

  Beschränkungen gelten auch für Freileitungen und Werbeanlagen, um Beeinträchtigungen für das Ortsbild und die Nachbarschaft sowie Störungen der Umwelt zu verhindern.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Für das Plangebiet wird ein neuer, leistungsfähiger Anschluss an die Landesstraße 195 erforderlich.

Die Erschließung über das vorhandene Gewerbegebiet ist aufgrund der begrenzten Kapazität des dortigen Straßennetzes und des bereits jetzt überlasteten Anschlusses der Kreuzstraße an die L 195 nicht ausreichend.

Die Planung sieht die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 195 vor und ist mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

Von dem neuen Anschluss an die L 195 wird das Plangebiet über eine Ringstraße erschlossen und über die Maybachstraße an das bestehende Gewerbegebiet angebunden.

7.0 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Für das geplante Gewerbegebiet wird ein neues Kanal- und Leitungsnetz erstellt, das an das bestehende Gewerbegebiet „Henkerberg“ angebunden wird.
Die Erschließungsplanung wird vom Ingenieurbüro Reckmann, Owingen erstellt.

Mittlerweile liegt ein vom Büro Reckmann erstelltes und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungs-konzept vor.

Die Notüberläufe aus den einzelnen Baugrundstücken werden an ausreichend dimensionierte Retentions- / Versickerungsmulden in den Grünflächen am Rand des Gewerbegebietes ausgewiesen, werden. Deren Überlauf mündest wiederum in ein nordöstlich außerhalb des Plangebietes gelegenes Regenüberlaufbecken, das entsprechend erweitert wird.

8.0 Grünordnung

Für das Plangebiet wurden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen getroffen. So sind am südlichen östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Hier werden im direkten Anschluss an die Gewerbeflächen Feldhecken und Obsthochstämme zur Eingrünung gepflanzt.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen und um landwirtschaftlich hochwertige Flächen zu schonen, ist im südöstlichen Bereich ein 20 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der eine dreireihige Feldhecke und eine Reihe Obstbäume ermöglicht. Im nordöstlichen Bereich ist außer der Feldhecke eine ca. 3 ha große Streuobstwiese festgesetzt.

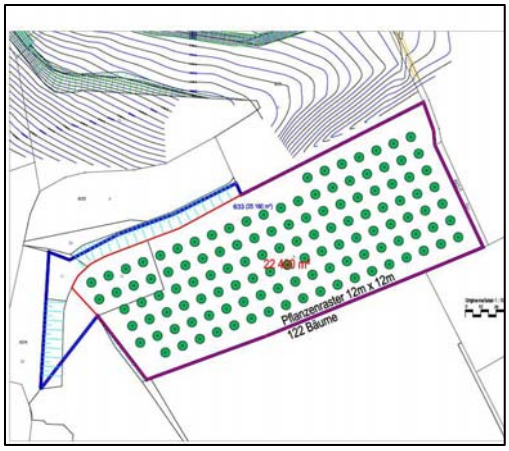
Entlang der L 195 sind Pflanzgebote für eine Baumreihe ausgewiesen. Innerhalb der Gewerbeflächen ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten für eine Feldhecke ausgewiesen, um aufgrund des ansteigenden Geländes eine verbesserte Eingrünung zu erzielen. Gleichzeitig dient diese Hecke der Untergliederung der Gewerbeflächen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der der Begründung als Anlage beiliegt.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Als externe Ausgleichsfläche wird deshalb dem Bebauungsplan „Henkerberg VII“ das Fl.St.Nr. 633 zugeordnet. Hier wird auf ca. 22.400 m² eine extensiv gepflegte Streuobstwiese angelegt. Die Fläche schließt an Ausgleichsflächen an, die im Zuge er Entwicklung des Wohngebietes „Mehnewang“ angelegt wurden. Sie ist damit Teil eines Gesamtkonzeptes „grüner Ortsrand“.

Lageplan Ausgleichsfläche Fl.St.Nr. 633, Luftbild google



8.1 Artenschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ist mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten nicht zu rechnen. Die Bestandsaufnahme ergab keinerlei Hinweise, entsprechende Biotopstrukturen fehlen auch im Umfeld. Die Beurteilung des Plangebietes wird von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt, so dass auch das Regierungspräsidium Tübingen weitergehende Untersuchungen nicht für erforderlich hält.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

• Gewerbeflächen:	87.980 m²	64 %
• Verkehrsflächen:	10.470 m²	8 %
• Ausgleichsflächen:	34.540 m²	25 %
• Öffentliche Grünflächen:	1.255 m²	1 %
• Straßenbegleitgrün:	3.740 m²	2 %
Plangebiet gesamt:	137.985 m²	100 %

9. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Owingen Planungs- und Erschließungskosten.

Owingen, den 13.11.2012

.....
H. Wengert, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften dienen vor allem zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und zur Minimierung des Eingriffes.

Sie betreffen deshalb insbesondere

- **die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung**

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben werden zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

- **die Gestaltung der Freiflächen**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen dienen der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

- **Werbeanlagen, Automaten**

Dem Gebietstyp entsprechend, sind Werbeanlagen und Automaten zulässig, sollen sich jedoch dem jeweiligen Baukörper unterordnen und nur unterhalb der Traufen angebracht werden. Blinkende oder durchlaufende Werbeanlagen sind unzulässig, da sie sowohl das Ortsbild wie auch die Aufenthaltsqualität in den im GE zulässigen Wohnungen empfindlich beeinträchtigen könnten.

- **Niederspannungs-Freileitungen**

Sollen wegen der möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes unzulässig sein.

Owingen, den 13.11.2012

.....
H. Wengert, Bürgermeister