



**GEMEINDE OWINGEN  
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
„HAUS DER PFLEGE“**

Nach § 13 a BauGB

in Owingen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**31.08.2017**

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 31.08.2017 wird folgendes festgesetzt:

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN II. (§§ 1-23 BAUNVO + § 9 BAUGB)

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

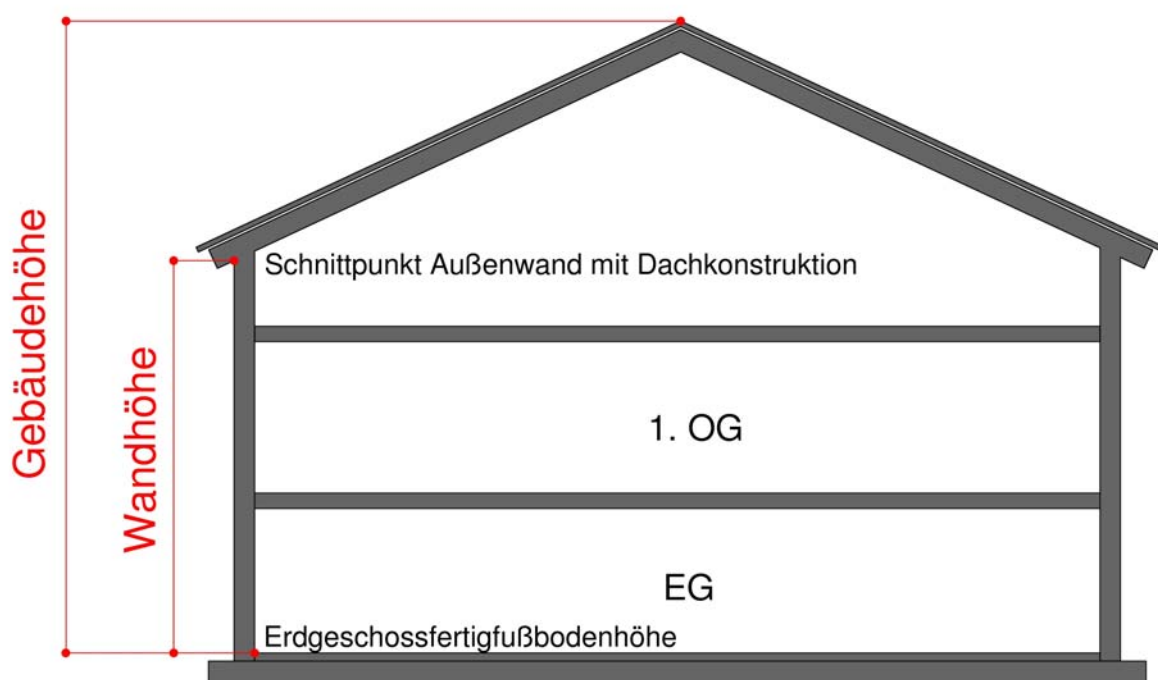
	allgemein zulässig sind	ausnahmsweise zulässig sind	nicht zulässig sind
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH), welche mit 529,75 über NN plus/minus 0,25 m festgesetzt wird.

Die Wandhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.



#### 3.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

#### 3.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximale Größe der Geschossfläche der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

#### 3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

---

#### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

---

##### **4.1 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

---

##### **5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

###### **5.1.1 Allgemeingültige Festsetzungen zu Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Plangebiet dienen.

Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Aufbauten (z. B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung) zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt. Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

###### **5.1.2 Schuppen**

Auf der festgesetzten Fläche „Schuppen“ darf eine Nebenanlage errichtet werden, welche eine Grundfläche von 30 qm sowie eine Höhe von 3,00 Meter nicht überschreitet.

##### **5.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Planteil festgesetzten „Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen“ zulässig.

Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

---

**6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

---

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

---

**7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

---

**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Kronenbereich von Bäumen sind Garagen, überdachte Stellplätze/Carpports, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern und zur Schaffung eines Ersatzquartiers für Fledermäuse sind - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - zwei Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter und eine Sommerquartierhöhle für Fledermäuse an geeigneten Stellen im Plangebiet zu befestigen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Auf die Pflanzenliste wird verwiesen.
- Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

---

**9. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

Einzelbaumpflanzungen sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Pflanzenliste wird verwiesen.

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Oberboden und Erdarbeiten

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für evtl. anfallenden Überschuss an Erdaushub zu erstellen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### 2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

---

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

---

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Pleistozänen Schwemmsedimenten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein priv. Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4. Grundwasserschutz

---

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

## 5. Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ der Gemeinde Owingen ist zu beachten.

## 6. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

## 7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gemäß der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken herzustellen.

## 8. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## 9. Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

### 9.1 Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang von Straßen und für Haus- und Vorgärten

Carpinus betulus (Hainbuche)	Pyrus calleryana "Chanticleer (Stadtbirne)
Corylus colurna (Baumhasel)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)	

### 9.2 Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Fraxinus ornus (Blumenesche)	Malus floribunda (Zierapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)



**9.3 Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten**

Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Malus silvestris (Holzapfel)
Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essigrose)	Rosa glauca (Hechtrose)
Rosa majalis (Zimtrose)	Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)

**9.4 Ziersträucher für Haus- und Vorgärten**

wie vorstehend, zusätzlich:

Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Taxus baccata (Eibe)	Strauchrosen

**9.5 Geschnittene Hecken für Hausgärten**

Carpinus betulus (Hainbuche)	Buxus sempervirens (Buchs)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Cornus mas (Kornelkirsche)

**9.6 Fassadenbegrünung für Hauswände**

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)	Clematis montana (Anemonenwaldrebe)
Clematis vitalba (Walldrebe)	Hedera helix (Efeu)
Hydrangea anomala ssp (Kletterhortensie)	Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)	

**9.7 Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten**

Hedera helix (Efeu)	Ligustrum vulgare "Lodense" (Zwerg-Liguster)
Rosen	bodendeckende Vinca minor (Immergrün)
heimische Stauden, z.B. Lamium maculatum (Goldnessel)	Ranunculus acris (Hahnenfuß)

**Aufgestellt:** Owingen, den 19.09.2017

Überlingen, den 31.08.2017

**Bearbeitende:**

Axel Philipp

.....

Henrik Wengert (Bürgermeister)

Ausgefertigt Owingen, den 20.09.2017

.....

Henrik Wengert (Bürgermeister)