GEMEINDE OWINGEN
BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN
“1. TEILÄNDERUNG HINTERÖSCHLE“

in Owingen - Hohenbodman

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom: 16.02.2017

Änderungen im Vergleich zu Planstand 15.11.2016 sind grau markiert

Bahnhofstraße 20 | 88662 Überlingen | 07551 – 8008 – 0
Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485 – 9769 – 0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

GEMEINDE OWINGEN
BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN
"1. TEILÄNDERUNG HINTERÖSCHLE"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I.S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11. 2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.7.2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom ~~15.11.2016~~ 16.02.2017 wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 1.000).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	☒	☐	☐
Lagerhäuser	☒	☐	☐
Lagerplätze	☒	☐	☐
öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	☒	☐	☐
Tankstellen	☒	☐	☐
Anlagen für sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☐	☒
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒
Vergnügungsstätten	☐	☐	☒

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)

3.1.1 Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

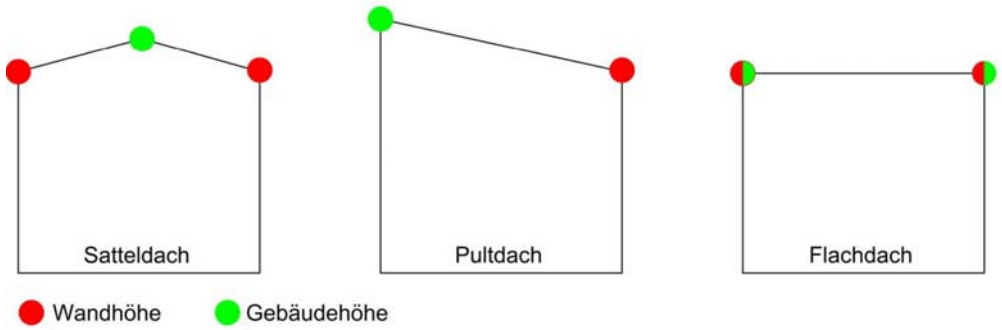
Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wand- und die maximalen Gebäudehöhe. Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe des vorhandenen Geländes.

Festgesetzt sind:

- maximale Wandhöhe (WHmax): 5,00 m
- maximale Gebäudehöhe (GHmax): 7,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses.

In Abhängigkeit von der Dachform werden die nachfolgend dargestellten Punkte als Wand- und Gebäudehöhe definiert:



3.2. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Lageplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 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 AUFGRUND 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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der als Grünflächen ausgewiesenen Flächen - zulässig.

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

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer festgesetzten Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

7. WASSERFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt sind Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Oberflächenwasserrückhalte- und Versickerungsflächen.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Im Planteil des Bebauungsplans sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind als Magerwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen (siehe Begründung).

8.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft

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

1. Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
2. 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 ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
3. Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
4. Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran/ darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
5. Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.
6. Schächte, die ebenerdig enden sind mit geeigneten Deckeln zu versehen, um Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien, etc. zu schützen.
7. Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.
8. Zum Schutz des Grundwassers darf die Lagerung (auch vorübergehend) von Abfällen nur auf wasserundurchlässig befestigten, ordnungsgemäß entwässerten Flächen erfolgen

9. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplans sind Standorte für neu zu pflanzende Obstbäume gemäß der beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Diese zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei ~~natürlichem~~ Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

10. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandenen Feldhecken zu erhalten und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

HINWEISE

1. BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- Untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- Den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

2. LANDWIRTSCHAFT

Die Nutzer des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

3. HÖHENAUFNAHMEN

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

4. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. 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.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedürfen 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 Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Hohenbodman". Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

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.

~~7. BELEUCHTUNG~~

~~Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.~~

8. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

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.

9. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Auf Grundlage der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Darunter stehend die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen in Hanglage und steilen Böschungen zu Rutschungen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.

10. UNTERGRUNDVERUNREINIGUNGEN, ALTLASTEN UND ABFALLBESEITIGUNG

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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.

11. BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gern. Der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken herzustellen.

12. 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.

13. PFLANZLISTE

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

13.1. Obst-Hochstämme für im Plangebiet ausgewiesene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Apfel in regionalen Sorten, z.B. - Berlepsch, Bohnapfel, Börtlinger Weinapfel, Goldparmäne, Goldrenette, Gravensteiner, Jonathan, Schweizer Orange
- Birnen in regionalen Sorten, z.B. - Bayer. Weinbirne, Geißhirtle, Palmischbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne
- Kirschen in regionalen Sorten, z.B. Grosse schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins frühe Herzkirsche, Schneiders späte Knorpel
- Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

13.2. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen für im Plangebiet ausgewiesene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Cornus sanguinea — Hartriegel
- Corylus avellana — Haselnuß
- Euonymus europaea — Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
- Malus silvestris — Holz-Apfel
- Prunus spinosa — Schlehe, Schwarzdorn
- Sambucus nigra — Holunder
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
- Wildrosen, z.B. Rosa canina — Hunds-Rose
- Rosa gallica — Essig-Rose
- Rosa glauca — Hecht-Rose
- Rosa majalis — Zimt-Rose
- Rosa pimpinellifolia — Bibernell-Rose
- Rosa rubiginosa — Weinrose
- ~~Rosa rugosa — Apfel-Rose~~

13.3. Fassadenbegrünung für Hauswände

- ~~Aristolochia macrophylla — Pfeifenwinde~~
- ~~Clematis montana — Anemonen Waldrebe~~
- Clematis vitalba — Waldrebe

- Hedera helix Efeu
- ~~Hydrangea anomala ssp. Kletterhortensie~~
- ~~Parthenocissus tricusp. Wilder Wein~~
- ~~Wisteria sinensis Glycine, Blauregen~~

Darüber hinaus sind bei entprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

13.4. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

- Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
- Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Aufgestellt:
Überlingen, den 16.02.2017

Anerkannt und ausgefertigt:
Owingen, den

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen

.....
Henrik Wengert (Bürgermeister)