

# **BEBAUUNGSPLAN OBERSTÄDTLE**

---

## **SATZUNGEN**

- A) Bebauungsplan**
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	24.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	21.10.2013 bis 22.11.2013 und 10.06.2014 bis 11.07.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	06.06.2014
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	01.12.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	21.12.2015 bis 29.01.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	21.12.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	13.09.2016

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Owen, den .....

.....  
Grötzinger  
Bürgermeisterin

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

## A) Satzung über den Bebauungsplan "Oberstädtle"

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.09.2016 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	13.09.2016
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	13.09.2016
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	13.09.2016
Begründung	in der Fassung vom	13.09.2016

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Oberstädtle“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Festsetzungen der Bebauungspläne und/oder Baulinienpläne (einfache Bebauungspläne) im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden aufgehoben.

Owen, den

---



Grötzingler  
Bürgermeisterin

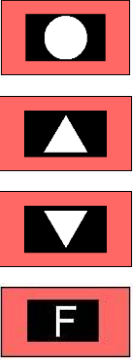
**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(nach § 9 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

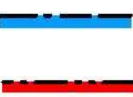
	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht zulässig</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul> <p>Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.</p>
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht zulässig</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>

	<p><b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> nach § 9 (1) 5 BauGB Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentliche Verwaltung</li> <li>- Schule</li> <li>- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>- Feuerwehr</li> </ul>
---	--


**2. Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16+18 BauNVO)

<p>TH<sub>max</sub> = 7,00 m</p>	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Traufhöhen (TH) gelten über der Hinterkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Mitte des geplanten Gebäudes.</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH max) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und ist auf mind. 50% der Gebäudelänge einzuhalten.</p>
----------------------------------	--

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.</p>
---	--

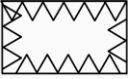
**4. Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Stellplätze und Garagen</b></p> <p>Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Grünflächen und von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei generell ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
---	---



**5. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben generell einen Abstand von 1 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche höchstens ein Gebäude mit max. 30m<sup>3</sup> umbautem Raum als Nebenanlage zugelassen werden.</p>
--	--

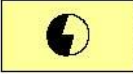
**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p><b>von Bebauung freizuhaltende Flächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>In den „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind Garagen, überdachte Stellplätze, Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig.</p>
---	--

**7. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p>

**8. Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 BauGB)

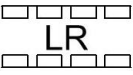
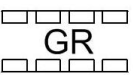
	<p><b>Versorgungsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrizität</li> </ul>
---	---

**9. Wasserflächen** (§ 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Wasserflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
---	---


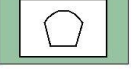

**10. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p><b>Leitungsrecht</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung eines verdolten Baches.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig. Offene Stellplätze können zugelassen werden.</p>
	<p><b>Gehrecht</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>GR = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.</p> <p>Im Bereich der Gehrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig.</p>

**11. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie dem Aufenthalt und sind als Grünflächen zu erhalten und zu pflegen.</p>
	<p><b>Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Private Grünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die privaten Grünflächen sind zu pflegen.</p> <p>Vorrangig sollen standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.</p> <p>Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

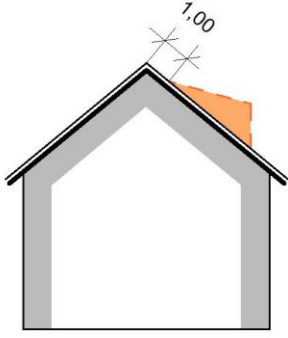
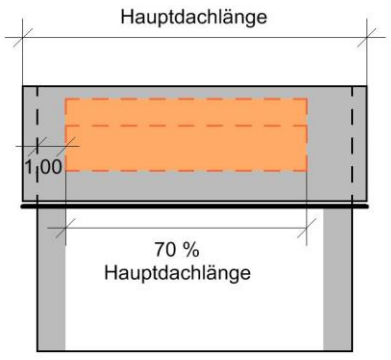
zum Bebauungsplan „Oberstättle“

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform, Dachneigung</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</p> <p><u>Hauptgebäude</u>                  Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Dächer untergeordneter Bauteile sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung (DN) auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u>                  Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</p> <p><u>Hauptgebäude</u>                  Es sind nur rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und graue Ziegel und Dacheindeckungselemente sowie intensiv oder extensiv begrünte Dächer zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u>                  Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p>
	<p><b>Fassaden</b></p> <p>Für die Gestaltung der Hauptfassaden sind keine glänzenden und reflektierenden Materialien sowie keine grellen Fassadenfarben zulässig.</p>



	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Es sind nur Schleppgauben zulässig.</p> <p>Zusammengefasst darf die Länge der Dachaufbauten 70% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 1,0 m betragen. Der obere Dachanschluss muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen. Schleppgauben als Dachaufbauten müssen allseitig von Dachflächen umschlossen sein.</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig. Sie sind nur parallel zu den Dachflächen zulässig (Keine Aufständerungen).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
--	---

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk, Beruf und Dienstleistung am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Genehmigungspflichtige Werbeanlagen gem. § 50 LBO (&gt; 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche) sind nur im Erdgeschossbereich zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Erschließungsflächen</b></p> <p>Die oberirdischen Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p> <p>Sofern erforderlich, kann die weitere Vorflut über ein Drainagesystem in Richtung Vorfluter sichergestellt werden. Ein direkter Anschluss der PKW-Stellplatzflächen über ein Rohrsystem an den Vorfluter ist nicht zulässig.</p> <p>Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkanten sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.</p>
	<p><b>Einfriedigungen und Stützmauern</b></p> <p>Nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p>

### 4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Stellplätze</b></p> <p>Die Anzahl der herzustellenden Parkplätze richtet sich nach der Größe der einzelnen Wohnungen. So ist bei einer Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> mindestens 1 Stellplatz pro WE herzustellen. Bei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 40 bis 80 m<sup>2</sup> sind es 1,5 Stellplätze und bei Wohneinheiten mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

#### 1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Obere oder Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Funde/ Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

- Marktstraße 4/6: Wohnhaus
- Marktstraße 11: Wohnhaus
- Marktstraße 12: ehem. Bernhardskapelle
- Rathausstraße 8: Rathaus
- Teckstraße 11: Backhaus
- Teckstraße 15: Wohnhaus
- Teckstraße 17: Wohnhaus
- Teckstraße 19: Wohnhaus
- Stadtbefestigung

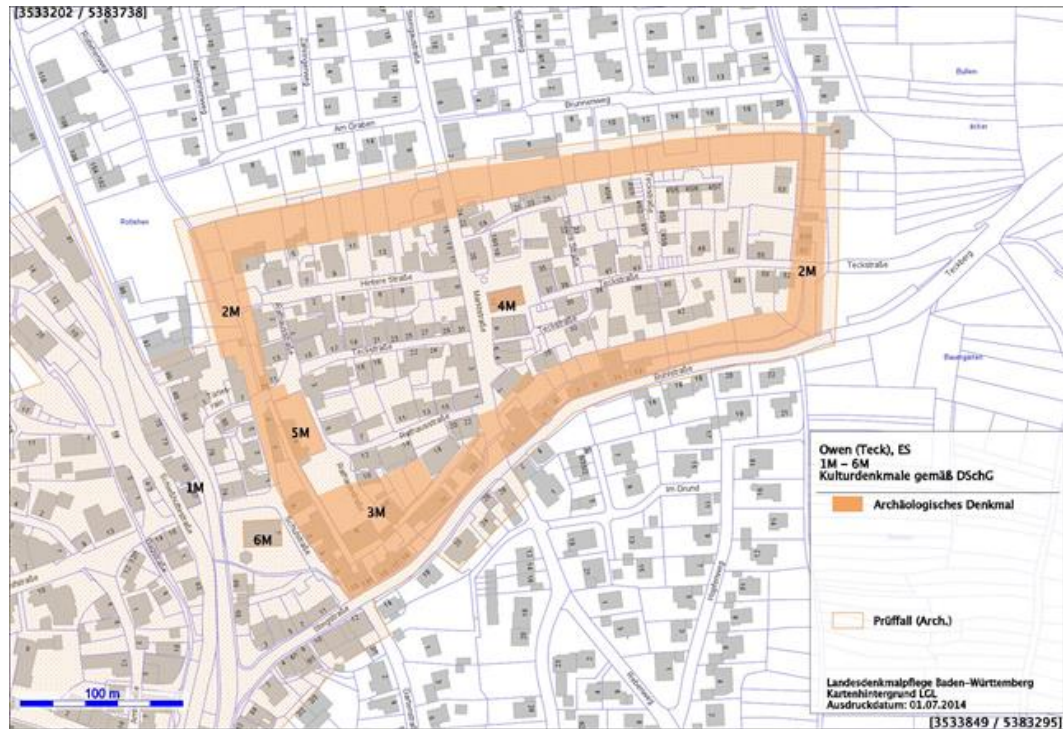
In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften gelten bei Kulturdenkmalen folgende abweichende Regelungen:

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale oder im Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. Hierfür ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend,

Innerhalb des Plangebiets sind auch umfängliche Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt:

- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungs- und Stadtbereich Owen (Prüffall 1M)
- Abgegangene Stadtbefestigung Owen (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 2M)
- Abgegangene Stadtburg / Schloss Owen (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 3M)
- (Abgegangene) Bernhardskapelle („Peterskapelle“) (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 4M)
- Abgegangene Obere Kelter (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 5M)
- Abgegangene Untere Kelter (Prüffall 6M)

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um herausragende Objekte und Flächen, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.



Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Altstadtbereiche muss der Bestandschutz im Einzelfall noch geprüft werden. Hier handelt es sich um Flächen, bei denen die Existenz archäologischer Zeugnisse begründet zu vermuten ist. Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

## 2. Grundwasser, Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des „Pumpwerk Goldmorgen“ der Gemeinde Dettingen (Rechtsverordnung des Landratsamts Esslingen vom 5.2.1998). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird insbesondere für Baumaßnahmen empfohlen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

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

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3. Regenwasser

Der Bau von Zisternen ist möglich. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung, für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt Esslingen, Gesundheitsamt, anzeigepflichtig.

### 4. Lärmschutz

Aufgrund der exponierten Lage wird der westliche Planbereich vermehrt mit Verkehrslärm durch die Kirchheimer Straße (B 465) beaufschlagt. Die Lärmkartierung der LUBW weist für den besonders exponierten Randbereich einen LDEN (Lärmpegel Day-Evening-Night) zwischen 65 – 70 dB(A) (Zeitraum 24 Stunden) aus. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sind daher in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Im Vorhabenfall sind die Bestimmungen der DIN 4109 zu beachten.

### 5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für die Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wieder Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellten Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rassegittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf den Baugrundstücken ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.

5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. 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 (§ 2 (4) BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/ und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## 6. Artenschutz

Der Artenschutz ist zu beachten. Insbesondere dürfen bei Sanierungs- und Abrissmaßnahmen keine Nistgelegenheiten für Mauersegler und Schwalben etc. zerstört werden.

Die Maßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutperiode stattfinden. Für wegfallende Nistgelegenheiten ist zuvor Ersatz zu schaffen.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis**

Für das Plangebiet gilt derzeit ein Baulinienplan aus dem Jahr 1952. Dieser widerspricht inzwischen der derzeitigen Bebauung des Gebietes. Wo nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist, sind mittlerweile Gebäude entstanden.

Für den Großteil des Gebietes „Oberstädtle“ besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben wurden und werden nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen Nutzungskonflikte durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Um verbindliches Planungsrecht für das gesamte Gebiet zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Im Bebauungsplan soll neben der Bestandssicherung und der Konfliktvermeidung auch die weitere städtebauliche Entwicklung langfristig definiert werden.

Der Bebauungsplan wird dabei als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird bewusst darauf verzichtet, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Die Zulässigkeit der Gebäude richtet sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

### **II. Übergeordnete Planungen**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 des GVV Lenningen stellt für den Großteil des Bebauungsplangebiets Gemischte Baufläche dar. Des Weiteren sind im Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, öffentliche Verwaltung und Feuerwehr dargestellt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die Flächen vorwiegend als Mischgebiet (MI) und als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Teckstraße“ im Nordosten weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Aufgrund dessen und der tatsächlichen Nutzung wird der nordöstliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine sehr geringe Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan; die vorgesehene Art der Nutzung entspricht zum überwiegenden Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

### **III. Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet gilt derzeit ein Baulinienplan aus dem Jahr 1952. Dieser widerspricht inzwischen der derzeitigen Bebauung des Gebietes. Wo nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist, sind mittlerweile Gebäude entstanden.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich die Bebauungspläne „Steingau Huifich“ (Rechtskraft vom 22.06.1961) und „Steingau Huifich - 5. Änderung“ (Rechtskraft vom 17.01.1997), die minimal vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberstädtle“ überlagert werden. Östlich daran grenzt der Bebauungsplan „Baindt-Torweg“ (Rechtskraft vom 03.06.1969) an, der ebenfalls geringfügig in den Bebauungsplanbereich hineinragt.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan „Obere Teckstraße“ (Rechtskraft vom 09.10.1992), dessen Festsetzungen mittlerweile nicht mehr mit der Wirklichkeit übereinstimmen. Deshalb soll dieser Bebauungsplan überplant werden und somit seine Rechtsgültigkeit verlieren.

Westlich hiervon gilt der Bebauungsplan „Obere Teckstraße“ (Rechtskraft vom 09.10.1992). Da dieser eine komplett eigenständige Bebauung mit Reihenhäusern mit Pultdach festsetzt, soll der Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit besitzen. Deshalb wird der Bereich aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Rathaus, Bücherei und Feuerwehr, im Südwesten des Plangebiets, bestehen die Bebauungspläne „Stadtmitte“ (Rechtskraft vom 18.04.1980) und „Stadtmitte - 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 20.08.1993). Da diese zwischenzeitlich nicht mehr den Gegebenheiten vor Ort entsprechen, sollen die Bebauungspläne überplant werden und somit ihre Rechtsgültigkeit verlieren.

Für das übrige Gebiet „Oberstädtle“ besteht derzeit kein Bebauungsplan. Bauvorhaben wurden und werden nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

#### **IV. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Owen und umfasst ca. 7,16 ha. Es wird im Westen durch die Bundesstraße „Kirchheimer Straße“ und im Süden durch die Kreisstraße „Steigstraße“ und die „Bohlstraße“ begrenzt. Im Norden grenzt es an die Wohnbebauung südlich der Straßen „Am Graben“ und „Brunnenweg“. Östlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

#### **V. Vereinfachtes Verfahren**

Das Plangebiet ist seit vielen Jahrzehnten bebaut und versiegelt. Durch die Planung sind keine weiteren als die bereits zulässigen (gem. § 30 (3) BauGB) Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Boden usw.) verbunden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im vereinfachten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Diese Option soll jedoch bewusst nicht wahrgenommen werden, um die Bürger und die Behörden frühzeitig über das Verfahren zu informieren und sie in die Planung einzubinden.



## VI. Bestand

### Örtliche Gegebenheiten

Das Gebiet ist bereits zum Großteil durch Wohngebäude, teilweise durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Schule, Bücherei, Bernhardskapelle, Feuerwehr) sowie durch Gastronomie, Einzelhandel und landwirtschaftliche Gebäude baulich genutzt.

### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 1). Östlich an das Gebiet angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7323441). Des Weiteren liegt das gesamte Gebiet im Wasserschutzgebiet „Goldmorgen – DET“ (Schutzgebiets-Nr. 116033), Zone III B. Im Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Owen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.16.049).

Durch die Planung wird in die vorhandenen Schutzgebiete jedoch nicht eingegriffen.

## VII. Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahrzehnten bebaut und versiegelt. Durch die Planung sind keine weiteren als die bereits zulässigen (gem. § 30 (3) BauGB) Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Boden usw.) verbunden. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu befürchten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit gem. § 1a (3) BauGB nicht erforderlich.

Da im Plangebiet keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, sondern lediglich die Bestandsbebauung gesichert werden soll, kann ausgeschlossen werden, dass Tierarten zu Schaden kommen, die einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nach sich ziehen.

Sonstige negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Oberstädtle“ sind nicht zu erwarten.

## VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die Flächen vorwiegend als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Da sich in dem Gebiet bereits Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Schule, Feuerwehr, Bücherei) befinden, werden diese Flächen als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Zulässig sind hierbei Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltung, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Teckstraße“ im Nordosten weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Aufgrund dessen und der tatsächlichen Nutzung wird der nordöstliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen lediglich über die maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung ist auf den Bestand abgestimmt und lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende bauliche Nutzung zu. Durch die Festsetzung, dass die maximale Traufhöhe lediglich auf mindestens 50 % der Gebäudelänge einzuhalten ist, reagiert der Bebauungsplan auf die vielfältige Dachlandschaft und lässt auch weiterhin Quergiebel zu.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Um eine möglichst bedarfsorientierte und nachhaltige Bebauung des Gebietes zu ermöglichen, werden großflächige Baufenster ausgewiesen. Um markante Raumkanten zu erhalten, sind zudem Baulinien festgesetzt.

### Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass herausragende Bauwerke das Stadtbild stören. Offene Stellplätze können dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Auf eine Reglementierung bezüglich deren Standorte soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

Der einzuhaltende Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet einen Sicherheitsraum.

### Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück beschränkt. Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen einen Abstand von mind. 1 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen, wird der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt.

### Geh- und Leitungsrechte

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein teilweise verdolter Bach. Aus diesem Grund wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verdolung ist nur bis zur Marktstraße intakt und geht dort in einen Regenwasserkanal über, der von der Marktstraße über die Steigstraße und die Schulstraße bis zur Lauter führt. Da die historisch gewachsene Verdolung westlich der Marktstraße nicht mehr in Benutzung ist, sind die Dachflächen der angrenzenden Gebäude direkt in den Regenwasserkanal der Steigstraße zu entwässern.

Im Nordosten des Bebauungsplans verläuft die fußläufige Verbindung zwischen dem Torweg und der Teckstraße über ein Privatgrundstück. Um die Begehbarkeit dieses Weges für die Allgemeinheit zu sichern, ist hier ein Gehrecht festgesetzt.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sowie Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für das Oberstädtle typisches Ortsbild.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform, Dachneigung (DN) und Dachdeckung auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind zum Schutz des Grundwassers und des Ortsbildes nicht zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind - mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung - glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

### Fassaden

In Anlehnung an den Bestand und um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind für die Gestaltung der Hauptfassaden keine glänzenden und reflektierenden Materialien sowie keine grellen Fassadenfarben zulässig.

### Dachaufbauten (Dachgauben)

Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte erst ab 30° Dachneigung zulässig und zusammengefasst auf maximal 70 % der Länge des Hauptdaches beschränkt.

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes betragen.

Da bei den bestehenden Gebäuden als Dachaufbauten ausschließlich Schleppegauben vorkommen und diese für den Ortskern typische Form beibehalten werden soll, sind keine anderen Gaubenformen zulässig.

Werbeanlagen

Die Größe von Werbeanlagen wird begrenzt und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. untersagt, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie störende Fernwirkungen zu vermeiden.

Befestigung privater Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Stellplätze soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Einfriedigungen

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedigungen und Stützbauwerke auf maximal 1,0 Meter begrenzt.

Stellplätze

Das Straßensystem des Stadtzentrums weist teilweise sehr schmale Straßenquerschnitte auf und bietet damit nur wenig Platz für ruhenden Verkehr. Durch die dichte Bebauung des Stadtzentrums ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen vorhanden, der jedoch nicht im öffentlichen Erschließungssystem untergebracht werden kann. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 80 m<sup>2</sup> auf 1,5 sowie bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) noch nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Mit Hilfe der kommunalen Stellplatzsatzung kann bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die Straßenverkehrsflächen im Stadtzentrum von Owen werden so mit zumutbarem Aufwand von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

**X. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 71.656 m<sup>2</sup> (7,16 ha).

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>71.656 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	12.261 m <sup>2</sup>	17%
Öffentliche Grünfläche	441 m <sup>2</sup>	0,6%
Private Grünfläche	11.354 m <sup>2</sup>	16%
Wasserfläche	141 m <sup>2</sup>	0,2%
Versorgungsfläche	257 m <sup>2</sup>	0,4%
Erhaltungsbereich (Stadtmauer)	540 m <sup>2</sup>	0,8%
Fläche für Gemeinbedarf	3.755 m <sup>2</sup>	5%
Mischgebietsfläche	36.739 m <sup>2</sup>	51%
Wohngebietsfläche	6.168 m <sup>2</sup>	9%