

STADT OWEN

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
Amtstraße 5 / Alte Mosterei**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 29.09.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Planbereich ist Teil des Sanierungsgebietes „Ober- und Unterstädtle“ der Stadt Owen, in dessen Rahmen in diesem Abschnitt der Amtstraße eine Neubebauung angestrebt wird. So ist das betreffende Grundstück im Ortskern derzeit mit den baulichen Anlagen einer ehemaligen Mosterei einschließlich Scheune bebaut. Das Baugrundstück ist dadurch vollständig versiegelt, davon mit über 90 % durch die Gebäude selbst. Diese Bauten stehen seit längerer Zeit leer, sind substanziell abgängig und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Da die Grundstückseigentümer mit der Absicht ein Mehrfamiliengebäude zu errichten auf die Stadt zugekommen sind und dies den Entwicklungszielen des Sanierungsgebietes entspricht, möchte die Stadt dieses Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterstützen.

Zwar besteht aufgrund eines historischen Baulinienplanes Planungsrecht, jedoch soll aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der städtebaulich exponierten Lage des von der Bundesstraße aus gut einsehbaren Standortes die städtebauliche Entwicklung konkret gesteuert werden. So soll sich das neue Bauegefüge harmonisch, aber gestalterisch aufwertend in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei werden innerörtliche Flächen reaktiviert und dringend benötigter, zeitgemäßer – anteilig barrierefreier - Wohnraum direkt in der Ortsmitte geschaffen. Dazu wird der bisherige Gebäudeumfang reduziert, das Erscheinungsbild mit zwei Gebäuden optisch beibehalten und auch das Satteldach als für diesen Ortsbereich typische Dachform gewählt. Auf die weiteren Ausführungen zur künftigen Bebauung wird auf Kapitel 9.1 verwiesen.

Um vor diesem Hintergrund die städtebauliche Entwicklung zu steuern, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB als sinnvoll angesehen. Deswegen Zweck ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkret abgestimmtes Wohnbauprojekt zu schaffen und das alte Planungsrecht des bestehenden Baulinienplanes abzulösen. Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die bauliche Dichte und Kubatur exakt auf das beengte Grundstücksverhältnis abgestimmt wird und dabei die notwendigen Stellplätze auf dem engen Raum verbindlich geregelt sind. Auch die architektonische Fernwirkung und Fassadengestaltung zur Bundesstraße hin sollen in diesem Rahmen gestalterisch ansprechend gelöst werden. Durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung innerhalb einer festgelegten Frist, wird zudem eine schnelle Realisierung des Wohnraums garantiert.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 REGIONALPLANUNG

Die Stadt Owen ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (s. PS 2.1.1 Regionalplan VRS).

Im Regionalplan ist Owen als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage im Auslauf des Lenninger Tals, die Topografie und der besondere Landschaftsraum aufgeführt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante verdichtete Bebauung übertroffen (s. städtebauliche Kenndaten).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (26.02.02010) des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen sind die Flächen des Planbereichs als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Baulinienplan aus dem Jahr 1950 mit Änderungen aus den Jahren 1950 und 1951.

4. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte von Owen und wird von der Amtstraße und der Badstraße begrenzt. Neben dem Baugrundstück befinden sich auch Teilflächen der vorgenannten Straßen im Planbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit das Flurstück 294 und Teilflächen der Flurstücke 303 und 307/1.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da mit der vorliegenden Änderung durch den Abriss eines nicht genutzten Gebäudes und durch die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses Wohnraum geschaffen werden soll und somit innerörtliche Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden können, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegend.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist unter anderem auf den Schwellenwert bis 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überbaut werden kann) beschränkt. Da das Plangebiet lediglich gut 700 m² umfasst, ist der Schwellenwert deutlich unterschritten.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 7 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne zusammenfassende Erklärung aufgestellt.

6. BESTAND

6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Wie bereits beschrieben handelt es sich beim Planbereich um die Gebäude der alten Mosterei mit den umgebenden Straßenabschnitten. Damit sind die Flächen des Planbereichs vollständig versiegelt. Östlich der Badstraße verläuft die Lauter sowie die Bundesstraße B 465 in räumlicher Nähe.

6.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet ist nahezu eben auf einer Höhe von ca. 388 m üNN.

6.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

6.4 EIGENTUM

Teilflächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum, die Verkehrsflächen in Eigentum der Stadt Owen.

6.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Amtstraße und die Badstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Anschlüsse der Amtstraße im Süden und der Bahnhofstraße im Norden bestehen in unmittelbarer Nähe Anschlusspunkte an die B 465 Kirchheimer Straße. Damit verfügt das Plangebiet über eine nahegelegene Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

6.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 DENKMALE

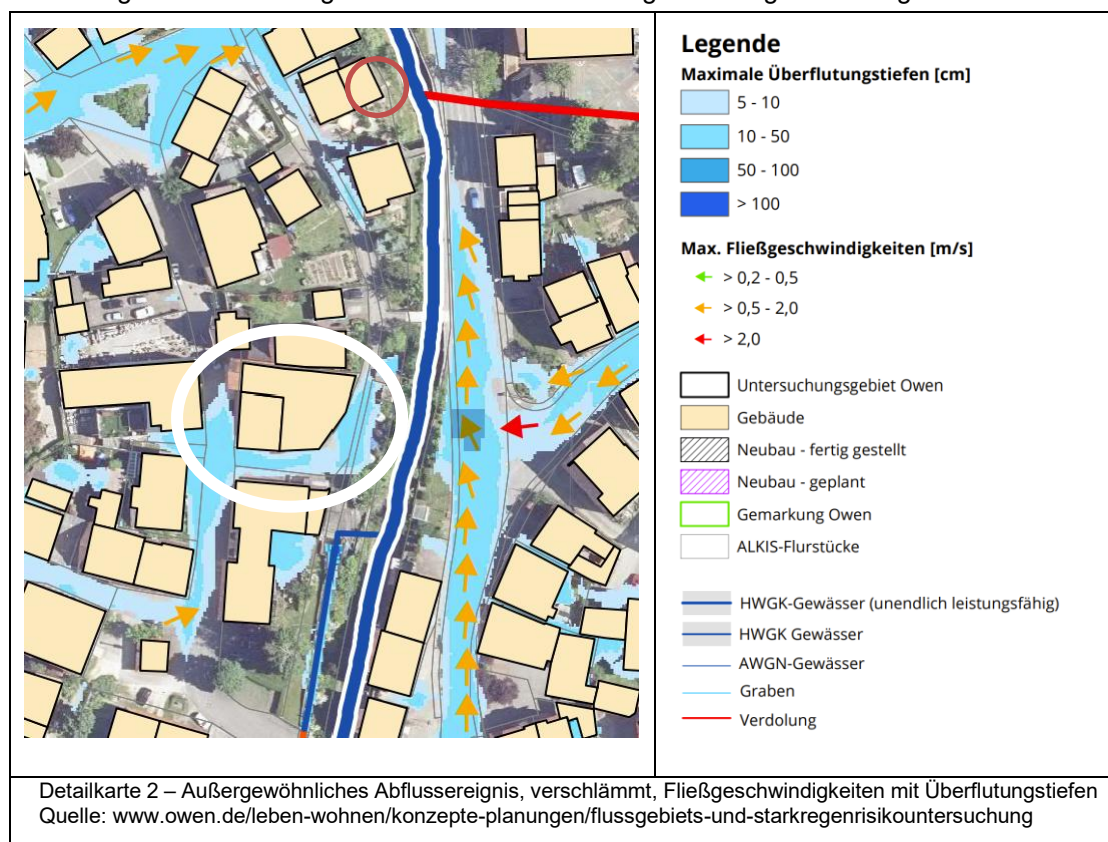
Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

6.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Östlich, zwar außerhalb des Plangebietes aber in räumlicher Nähe, verläuft die Lauter.

6.9 HOCHWASSERVORSORGE/STARKREGENEREIGNISSE

Die Stadt Owen hat bereits ein kommunales Starkregenrisikomanagement erarbeitet. Darin ist für außergewöhnliche Ereignisse im Bereich des Plangebiets folgendes dargestellt:



Sowohl in der Amtstraße als auch in der Badstraße sind Überflutungen verzeichnet. Diese können Tiefen von bis zu 50 cm erreichen und Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s aufweisen. Die Kombination aus Tiefe und Geschwindigkeit ($h \times v$) kann dabei angeben, ob sich für Fußgänger kritische Situationen ergeben können, welche bei Werten von $\geq 0,5$ auftreten. Geht man von den festgestellten Werten im Umfeld des Plangebiets aus, so kann es bei entsprechenden Ereignissen gefährlich werden.

Für das Vorhaben besteht damit eine Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Im Zuge der Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde dieser Umstand berücksichtigt.

7. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind zwar nicht erforderlich, jedoch geht damit nicht die Befreiung von der Pflicht einher, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die Umweltbelange betrachtet.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem vorgenannten Baulinienplan. Die Auswirkung der Änderung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

7.1 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Für das Teilschutzgut Pflanzen hat der Planbereich durch seine vollständige Versiegelung keine Bedeutung.

In Bezug auf das Teilschutzgut Tiere wurde zunächst eine Artenschutz-Voruntersuchung (mquadrat, 13.07.2026) erstellt. Darin wurde eine Habitataignung für Gebäudebrüter und Fledermäuse festgestellt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Artengruppe der Vögel wird der Abriss außerhalb der Brutzeit, also im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar empfohlen.

In Bezug auf die Fledermäuse wurden weitere Untersuchungen empfohlen. Diese wurden im Juni und Juli 2026 vorgenommen und die Ergebnisse im Bericht vom 23.07.2026 (FLEDERMAUS NOLL; Ökologie & Gutachten, Stuttgart) vorgelegt. Demnach ergaben die Begutachtungen keine Nachweise von Fledermäusen, so dass nicht von einem Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgegangen werden muss.

Sollten bei den Arbeiten dennoch Fledermäuse angetroffen werden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen, bis eine gutachterliche Klärung mit den Behörden vollzogen wurde.

Nach den vorhergehenden Ausführungen ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu rechnen.

7.2 SCHUTZGUT BODEN

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und mit Blick auf die Planungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, wird sich der Versiegelungsgrad durch die Anlage kleinflächiger Gartenbereiche reduzieren. Dies wird sich positiv auf dieses Schutzgut auswirken.

7.3 SCHUTZGUT WASSER

Die nahegelegene Lauter verläuft im Osten des Plangebiets. Überflutungen gehen von diesem Gewässer keine aus, so dass dies für das Vorhaben nicht relevant ist. Auch der Gewässerrandstreifen wird durch die Planungen nicht tangiert.

In Bezug auf Starkregenereignisse wird auf das Kapitel 6.9 verwiesen.

7.4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das Plangebiet ist in der Klimaanalysekarte des Verband Region Stuttgart als „Stadttrand 1“ verzeichnet. Als solches ist es aufgrund der dichten Bebauung bei der nächtlichen Abkühlung eingeschränkt und auch lokale Winde und Kaltluftströme sind behindert. Eine Vorbelastung ausgehend von der nahegelegenen Bundesstraße ist nicht verzeichnet. Aufgrund der Ausgangssituation ist durch die vorgesehene Neubebauung nicht mit einer nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen.

7.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt inmitten des bebauten Ortsbereichs. Daher sind für das Schutzgut Landschaft durch das Vorhaben keine Auswirkungen verbunden.

7.6 SCHUTZGUT MENSCH

Der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses soll mit sieben Wohnungen Wohnraum auf Flächen schaffen, die seit geraumer Zeit durch leerstehende Gebäude bebaut sind. Aufgrund der Nähe der Bundesstraße wurde bereits gutachterlich geprüft, ob von dieser nachteilige Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm bestehen können. Dabei wurde festgestellt, dass die entsprechenden Orientierungswerte überschritten werden und Maßnahmen zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind.

Die Maßnahmen sind in Kapitel 10 beschrieben. Bei Umsetzung dieser ist nicht von nachteiligen Auswirkungen in diesem Schutzgut auszugehen.

7.7 KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8. ARTENSCHUTZ

Zunächst wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung / Habitatpotentialanalyse vorgenommen, um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu ermitteln. Dabei wurde eine Eignung für Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse festgestellt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden weitere Untersuchungen empfohlen und im Juni/Juli 2026 vorgenommen. Auf die Ausführungen in Kapitel 7.1 wird verwiesen.

9. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

9.1 BEBAUUNG/GEBÄUDETYPOLOGIE

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegt bereits ein Konzept vor, welches zwei zusammengebaute Gebäude mit einem gemeinsamen Erschließungskern sowie gemeinsamen Garagen vorsieht. In Anlehnung an den Bestand sowie an die Umgebungsbebauung ist ein Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 52° geplant. Hinsichtlich der Grundfläche nimmt der Neubau gegenüber dem Bestand leicht ab. Das Bauvolumen ist in etwa gleich dem abgängigen Bestandsgebäude.

Der heutige Gebäudebestand, bestehend aus Wohnhaus und Scheune der Alten Mosterei nutzt das Grundstück nahezu vollständig aus. So reicht die Bebauung allseits bis bzw. sehr nah an die Grundstücksgrenzen heran. Diese enge Bebauung findet sich im weiteren Umfeld dieses alten Ortskernes häufig, so dass durch den Neubau diese Struktur aufgenommen wird. Entlang der Amtstraße und der östlichen Badstraße wird dadurch der bisherige Straßenraum erhalten. Ebenso wird gegenüber der nördlichen Bebauung an dieser historischen Bebauungsform festgehalten. Auch wenn die künftige Bebauung eine größere Höhenausdehnung hat als bisher, wird dies aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen. Denn die künftige Traufhöhe verringert sich gegenüber dem derzeitigen Bestandsgebäude der Mosterei um etwa 1,3 m. Dies, verbunden mit dem künftig weiter nach Süden rückenden First, hat zur Folge, dass sich die Auswirkungen auf die nördliche Nachbarbebauung mit Blick auf Verschattung bzw. Belichtung trotz des höheren Firstes in weiten Teilen des Jahres günstiger auswirken und damit trotz der geplanten Gebäudehöhe keine zusätzliche Belastung des Nachbargrundstückes erfolgt.

9.2 ERSCHLIEßUNG

Da das Grundstück an drei Seiten von der Amtstraße bzw. Badstraße umgeben ist, ist der Planbereich direkt an die öffentliche Erschließung angebunden. Der Hauseingang sowie die Garagenzufahrten sind zur Amtstraße hin orientiert.

9.3 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Badstraße. Zudem ist für das Oberflächenwasser von den Dachflächen eine Retentionszisterne mit Rückhaltevolumen von etwa 9.000 l vorgesehen.

10. SCHALLSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Kirchheimer Straße B 465. Daher wurde bereits eine Geräuschimmissionsprognose durch rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG erstellt (B24483_SIS_01 vom 18.04.2024). Diese kommt zum Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. für ein Mischgebiet (MI) an den meisten Gebäudefassaden überschritten werden.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [5], die im Bebauungsplanverfahren die Zumutbarkeitsschwelle darstellen, werden teilweise überschritten. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung [13] als gesundheitskritisch geltenden Pegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden an den Ostfassaden und einem Teil der Nord- und Südfassaden erreicht bzw. überschritten.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sind geeignete Schallschutzvorkehrungen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Daher werden entsprechende Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan aufgenommen und daraus resultierende Maßnahmen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt und ein Schallschutznachweis erstellt.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, auch wenn für den Planbereich unter Einbeziehung der näheren Umgebung das dörfliche Wohngebiet oder auch ein Dorfgebiet in Betracht kommen könnte. Beim Planbereich und seinem Umfeld handelt es sich um den historischen Ortskern. So finden sich Handwerksbetriebe in der näheren Umgebung des Vorhabens ebenso wie landwirtschaftlich geprägte Strukturen. Da jedoch im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Wohnhaus errichtet werden soll, wird eine Beurteilung des Einfügens der Nutzung nur in Verbindung mit der Umgebung möglich sein, weshalb dies im Rahmen des § 34 BauGB erfolgen sollte.

11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der Dichte der Bebauung in diesem Ortsbereich und mit den abgestimmten Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich städtebaulich in die vorhandenen Strukturen einfügen, werden für das Maß der baulichen Nutzungen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

11.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Die überbaubaren Flächen werden dem Vorhaben entsprechend festgelegt und über Baugrenzen bestimmt. Damit wird in Verbindung mit der Regelung zur Bauweise bzw. den Abstandsflächen die vorgesehene grenznahe Bebauung ermöglicht.

Um außerhalb der überbaubaren Flächen die oberirdische Parkierung zu berücksichtigen, wird hierfür ergänzend eine entsprechende Fläche festgelegt, welche großzügig gefasst ist.

11.4 BAUWEISE/ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN

In Verbindung mit der nicht festgelegten Art der baulichen Nutzung und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es erforderlich zur Umsetzung des Vorhabens das Maß der Abstandflächen zu regeln. Mit Blick auf die umgebenden Straßenflächen wird so sichergestellt, dass die Abstandflächen nur bis zur Straßenmitte reichen und somit in Einklang mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Belichtung, Belüftung oder Gefahrenabwehr stehen.

Um entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die bestehende städtebauliche Situation und damit die Möglichkeit einer Grenzbebauung zu regeln, wird hier die halboffene Bauweise festgelegt. Damit wird mit Blick auf § 5 (1) LBO eine Bebauung ermöglicht, bei der auf die Abstandflächen verzichtet werden kann.

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich bereits ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude in grenzständiger Lage. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht den Ersatz dieses Bestandsgebäudes unter Beibehaltung seiner bisherigen Stellung auf dem Grundstück. Durch die Festsetzung wird keine neue städtebauliche Situation geschaffen. Vielmehr wird die vorhandene Gebäudestellung fortgeführt und die bestehende Siedlungsstruktur erhalten. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke werden gegenüber der Bestandsituation nicht wesentlich verschlechtert.

11.5 WOHN EINHEITEN

Um trotz der dichten Bebauung und der eingeschränkten Straßenräume sicherzustellen, dass auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden können, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Zahl begrenzt. Auf diese Weise wird eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr vermieden.

11.6 PFLANZGEBOTE

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes und nach Errichtung des Vorhabens werden auf bisher vollständig versiegelten Flächen auch Gartenbereiche entstehen. Damit besteht künftig die Möglichkeit im Planbereich einen Baum zu pflanzen, der dem Ortsbild zuträglich ist und – wenn auch in geringem Umfang – positive Effekte auf das Kleinklima hat. Daher wird hierfür ein Pflanzgebot festgesetzt.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, lässt sich die Gestaltung der Bebauung in weiten Teilen über die Vorhaben- und Erschließungsplanung regeln. Daher werden die örtlichen Bauvorschriften auf die wesentlichen ortsbildprägenden Festlegungen begrenzt.

12.1 DACHAUFBAUTEN

Bei dem geplanten Baukörper handelt es sich optisch um zwei aneinander gebaute Gebäude mit Satteldach, deren Dachlandschaft bereits Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Einschnitte vorsieht. Um eine gestalterische Unruhe in der Dachlandschaft zu verhindern, sind zusätzliche Dachaufbauten unzulässig.

12.2 WERBEANLAGEN

Mit Blick auf die zulässigen Nutzungen und die bereits in der Umgebung vorhandenen Werbeflächen, sollen diese im Planbereich zwar ermöglicht werden, in ihrer Größe zurückhaltend und am Bestand orientiert gestaltet werden und entsprechend geregelt. Ergänzend wird nur Werbung für an der Stätte der Leistung ausgeübte Berufe zugelassen.

12.3 EINFRIEDUNGEN

Durch die bisher das gesamte Baugrundstück in Anspruch nehmende Bebauung waren keine Einfriedungen vorhanden. Da es künftig auch Freibereiche geben wird, sollen Einfriedungen in Anlehnung an die Umgebung zwar möglich sein, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm errichtet werden können.

13. BODENORDNUNG

Die Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich in privatem Eigentum.

14. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 740 m² (ca. 0,07 ha). Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen 7 Wohneinheiten im Gebiet geschaffen werden. Bei der derzeitigen (Stand 31.12.2024) Belegungsdichte in Owen von 2,1 Einwohnern (EW) je Wohneinheit werden voraussichtlich gut 14 Einwohner hier wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von knapp 200 EW/ha.