

STADT OWEN

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
Amtstraße 5 / Alte Mosterei**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 29.09.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Owen, den

Verena Grötzinger (Bürgermeisterin)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. S. 2026 Nr. 44).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.08.2026.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO

Zulässig sind die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

3.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE / ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2, 2a BauGB

Abweichende Bauweise im Sinne der halboffenen Bauweise – in der halboffenen Bauweise sind die Gebäude entlang der Grenze zu Flurstück 295 - gem. den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes - ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Entlang Amt- und Badstraße beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO

Siehe Plandarstellung

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

6. WOHNHEITEN

§ 9 (1) 6 BauGB

Zulässig sind die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

7. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 (1) 24 BauGB

7.1. PASSIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung des Gebäudes erforderlich: schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenbares Fenster auf der lärmabgewandten Gebäuseite mit Tag-Beurteilungspegeln von < 65 dB(A) tags und < 55 dB(A) nachts möglich ist.

Alternativ sind schutzbedürftige Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von < 65 dB(A) tags und < 55 dB(A) nachts erreicht wird oder ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) zur Tageszeit und in zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmern) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.

In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über ≥ 65 dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonverglasungen, verglaste Loggien, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit der Beurteilungspegel auf < 65 dB(A) reduziert werden kann.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen). Hier- von kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens

einem öffenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

8.1. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (PRIVAT)

Innerhalb des Plangebiets ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Nachpflanzung in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

1.1. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Zulässig sind nur die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten und Pylone) sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an Fassaden, die der Amtstraße zugewandt sind und nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,0 m² zulässig.

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

3.1. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, einschließlich Sockelmauer, nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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 jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Planergänzende Normen und Richtlinien

Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden

ANLAGE

