



**STADT OWEN**

# **BEBAUUNGSPLAN „OWEN WEST I“**

## **TEXTTEIL (Teil B)**

### **I. BEBAUUNGSPLAN**

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **VORENTWURF**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

04.02.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

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 ..... ....

Grötzinger (Bürgermeisterin)

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

---

**Plandatum: 11.11.2025**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**m quadrat kommunikative Stadtentwicklung**  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Owen West I“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **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 Nr. 189).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

WA	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO <u>nicht</u> zulässig.</p>
MU	<p><b>Urbanes Gebiet (MU)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(4) sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>(5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) nicht zulässig.</p> <p>Die in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.</p>

SO	<p><b>Sonstiges Sondergebiet (SO): Großflächiger Einzelhandel</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup>, Nebensortimente dürfen dabei nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche einnehmen,</li> <li>(2) Backshop mit max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,</li> <li>(3) Nebenräume (z.B. Anlieferung, Lager, Kühlräume, Backvorbereitung, Technik, Mitarbeiter),</li> <li>(4) Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Verkehrsflächen,</li> <li>(5) Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Elektrotankstellen, Werbeanlagen, Einkaufswagenbox, Fahrradabstellplätze).</li> </ol>
----	---

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei Satteldächern und gilt ebenfalls für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

## 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>o = offene Bauweise.</p>
	<p>ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

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

#### 5. Stellplätze und Garagen

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

	<p></p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Nutzungsschablonen 1-3:</u> Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen (s. Zweckbestimmung Planeintrag) zulässig. Außerhalb sind diese nicht zulässig.</p> <p><u>Nutzungsschablone 4:</u> Offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen (s. Zweckbestimmung Planeintrag) zulässig. Außerhalb sind diese nicht zulässig.</p> <p>Garagen oder Tiefgaragen sind nicht zulässig.</p>
--	---

#### 6. Nebenanlagen

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

	<p><u>Nutzungsschablonen 1-3:</u> Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Kubatur von maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig. Je Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p> <p>Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von 1,0 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>
--	---

#### 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p></p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 22 StrG (Straßengesetz) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder Stellplätze gemäß § 12 BauNVO in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung.</p> <p>Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
--	--

**8. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>
---	---

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	--

**10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>aktive Lärmschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein aktiver Lärmschutz (d.h. Lärmschutzwand/Lärmschutzwall bzw. eine Kombination daraus) mit einer Höhe von 4,5 m über dem bestehenden Gelände herzustellen.</p>
	<p><b>passive Lärmschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Nutzungsschablonen 1 und 2:</u> Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit liegt, sowie Wohn- und Büroräume, deren Beurteilungspegel über 55 dB(A) zur Tageszeit liegt, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (z.B. Schalldämmlüfter, Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage).</p> <p><u>Nutzungsschablone 3:</u> Auf den Flächen, welche der Nutzungsschablone 3 zugeordnet sind, sind ab dem 2. Geschoss bauliche und/oder technische Vorkehrungen am Gebäude (z.B. Grundrissorientierung, Nutzung von Prallschreinen oder verglaste Vorbauten usw.) zum Schutz vor Verkehrslärm vorzunehmen.</p>

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
	<p>Ohne Plandarstellung</p> <p><u>Nutzungsschablonen 2 und 3:</u> Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Begrünung Stellplatzflächen</b></p> <p>Nicht überdachte Stellplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet sind durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Je 5 nicht überdachter Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Owen West I“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- *Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)*
- *Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).*

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune bis braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p><u>Für das Sonstige Sondergebiet gilt:</u></p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> je Fassadenseite zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Höhe entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen 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>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kies- schüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengitter- steinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>

### 4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.
--	---

### 5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,7 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Owen West I“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Owen West I“

1. 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 Landesamt für 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. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.