

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Von den nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Von den nach § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe (TH)
- Gebäudehöhe (GH)

1.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe bezogen auf Normalnull ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachaußenfläche.

Abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen, gilt im Allgemeinen Wohngebiet bei Flachdächern die maximale Gebäudehöhe von 632,00 m ü. NN.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Stellplätze sind in der gesamten WA-Fläche zulässig, müssen jedoch senkrecht zur Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von min. 1 m einhalten.

1.6.2 Carports sind definiert als an mind. 2 Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6.3 Die Höhe von Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf max. 4,5 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, begrenzt.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

1.7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO (Versorgungsanlagen) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.9.1 Innerhalb der WA-Fläche, die durch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.9.2 Ausgenommen hiervon ist die Errichtung oder Änderung einer Bushaltestelle innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Bushaltestellen. Die Höhe der Bushaltestelle ist auf max. 4,5 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes begrenzt.

Hinweis:

Innerhalb der Fläche, die durch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet ist, sind wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 (2) LBO (Verkehrssicherheit) auch keine Werbeanlagen zulässig.

1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Kreuzungsbereich von Königseggwalder Straße und Gemeindeverbindungsstraße (Flurstücksnummer 481) ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

1.11 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 1.11.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Flächen R1, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zugäsig.
- 1.11.2 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R2 mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.12.1 Die oberirdischen Stellflächen sowie Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, Dränpflaster, Betonrasensteine etc.).
- 1.12.2 Auf die flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) gemäß "Bauleitfaden Nachhaltiges Bauen" (BMUB 2013) muss verzichtet werden. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.12.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 100)

2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.1.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.1.2 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Zu den Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand auszustalten.
- 2.2.2 An diese 0,5 m – Abstandsfächen zum Fahrbahnrand angrenzende Einfriedungen und Stützmauern sind in Form von festen Sockeln oder Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,8 m und in Form von Zäunen bis max. 2,00 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

2.3 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen oder Mulden dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
- 2.3.2 Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine Sickermulde versickert werden.

Hinweis:

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den „Allgemein Anerkannten Regeln der Technik“ zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind von der Gemeinde Ostrach abzunehmen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wasserschutzgebiet

Das relevante Gebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG Jettkofen“, Zone III B. Die Festlegungen in der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann bei der Gemeinde Ostrach oder beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eingesehen werden.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist innerhalb von Wasserschutzgebieten in der Zone III B nur eingeschränkt möglich. Eine Flurstücks-genaue Überprüfung und damit eine verbindliche Auskunft zu Geothermieanlagen erteilt das Landratsamt Sigmaringen auf Anfrage.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

4 HINWEISE

4.1 Abfallwirtschaft – Allgemeine Bestimmungen

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. 1, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1 Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.

Hinweis:

- Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m).
- Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Sigmaringen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.

Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Sigmaringen zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.

4.2 Abwasserbeseitigung

Kommunales Abwasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Niederschlagswasser ist, wenn möglich, ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer, bzw. den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist nicht statthaft.

Gewerbliches Abwasser

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.3 Altlasten

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.4 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

4.5 Baumpflanzungen

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen der Netze Gesellschaft Südwest GmbH unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

4.6 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauflüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschüttten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockierung bis an wasser durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.8 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär).

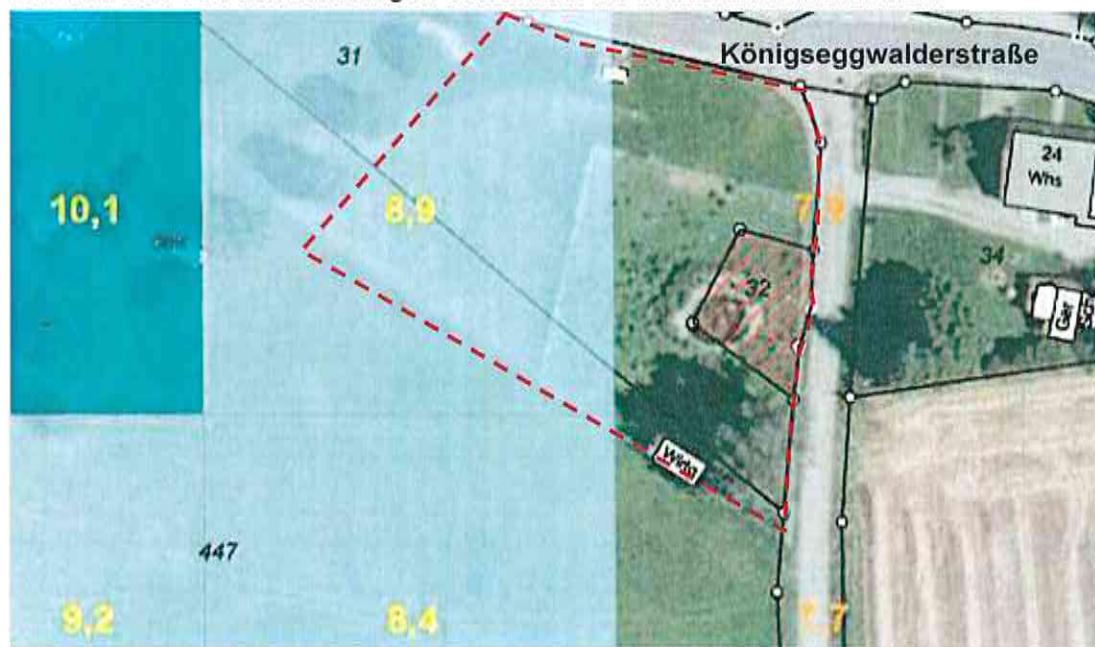
Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

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

4.9 Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

Zur Beurteilung der Landwirtschaftlichen Immissionsbelastung im Plangebiet wurde vom Landratsamt Sigmaringen am 04.08.2017 für die Flurstücke 31, 32 und 447 in Unterweiler eine Abschätzung der Geruchsausbreitung nach dem EDV-Programm „GERDA III“ aufgrund der landwirtschaftlichen Tierhaltung in Unterweiler durchgeführt. In einem allgemeinen Wohngebiet WA dürfen nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maximal 10 % der Jahresstunden Gerüche (Immissionen) aus benachbarten Emissionsquellen ankommen.

Für das geplante Wohngebiet liegt die Belastung knapp unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresstunden für ein allgemeines Wohngebiet. Die vorhandenen Emissionen sind also von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.



Immissionsbelastung Flurstücke 31, 32 und 447 in Unterweiler (in % der Jahresstunden)

4.10 Naturschutz

Die Rodungen von Gehölzen, das Freiräumen des Baufelds sowie die Verfüllung des Tümpels im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit sowie Amphibienlaich- und Aktivitätszeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein artenschutzfachlichen Belange betroffen sind.

Bei unvermeidbarem Verlust des Habitatbaums sind entsprechende Ersatzhabitata in Form von Nisthilfen zu schaffen. Fachgerechte Anbringung von 5 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlicher Fluglochweite (\varnothing 34 mm und \varnothing 45 mm) in den umgebenden Obstbäumen und Gehölzbeständen z.B. Typ 3SV (Fa. Schwegler). Die Kästen sind an geeigneten Stellen aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

4.11 Sichtfelder

An öffentlichen Einmündungen und Kreuzungen sowie an privaten Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder in der Schenkelänge von 3 m / 70 m (bei zul. Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h) bzw. 3 m / 30 m (bei zul. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h) auf einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m von jeglichen Sichtbehinderungen (Bewuchs, Baulichkeiten, sonstigen Anlagen) freizuhalten.

4.12 Telekommunikation

Da es sich hier um einen einzelnen Gebäudekomplex handelt ist der Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.

4.13 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich strassenrechtlich innerhalb des Erschließungsbereiches (OD/E) von Unterweiler. Innerhalb des Erschließungsbereichs beträgt der Schutzstreifen bei Landesstraßen gemäß § 22 (3) Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) 10 m zum Fahrbahnrand. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die strassenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Ausweisung von Bauplätzen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen zählt die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke bzw. Errichtung neuer Grundstückszufahrten zum Ausfluss des Gemeingebräuchs. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Unabhängig hiervon bedarf es bei der künftigen Anlage neuer Anschlüsse/Grundstückszufahrten jeweils im Einzelfall einer strassen- und strassenverkehrsrechtlichen Prüfung und Zustimmung durch den Straßenbaulastträger bzw. durch die Verkehrs- und Polizeibehörde. Die Berücksichtigung der strassenrechtlichen Belange bei der Entscheidung über die Genehmigungserteilung obliegt allein der Baugenehmigungsbehörde, die Verkehrssicherheitsaspekte sind mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

Hinweis:

Der L 288 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Gemeinde Ostrach den 19. März 2018 fsp.stadtplanung

Christoph Schulz
Bürgermeister

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen	4
2	BAULEITPLANUNG	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungsverfahren	6
2.3	Verfahrensablauf	7
3	ANGABEN ZUM BESTAND	7
3.1	Lage und Nutzung	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Natur und Landschaft	8
4	KONZEPTION DES VORHABENS	8
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLEANS	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Bauweise	9
5.5	Garagen, offene Garagen („Carports“), Kfz-Stellplätze	9
5.6	Nebenanlagen	9
5.7	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	9
5.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
5.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	10
5.10	Geh- und Leitungsrecht	10
5.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6.1	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
6.2	Einfriedungen	11
6.3	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	11
7	UMWELTBELANGE	11
8	VER- UND ENTSORGUNG	12
8.1	Versorgung des Plangebietes	12
8.2	Schmutzwasser	12
8.3	Niederschlagswasser	12

9	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	12
10	WASSERSCHUTZGEBIET	12
11	STÄDTEBAULICHE DATEN	12
12	BODENORDNUNG	12
13	KOSTEN DER PLANUNG	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Unterweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am südlichen Siedlungsrand geschaffen werden. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen soll der bestehende Siedlungsbereich durch die Einbeziehung der direkt angrenzenden Flurstücke eine flächensparende Bereitstellung von Wohnbau Land ermöglichen.

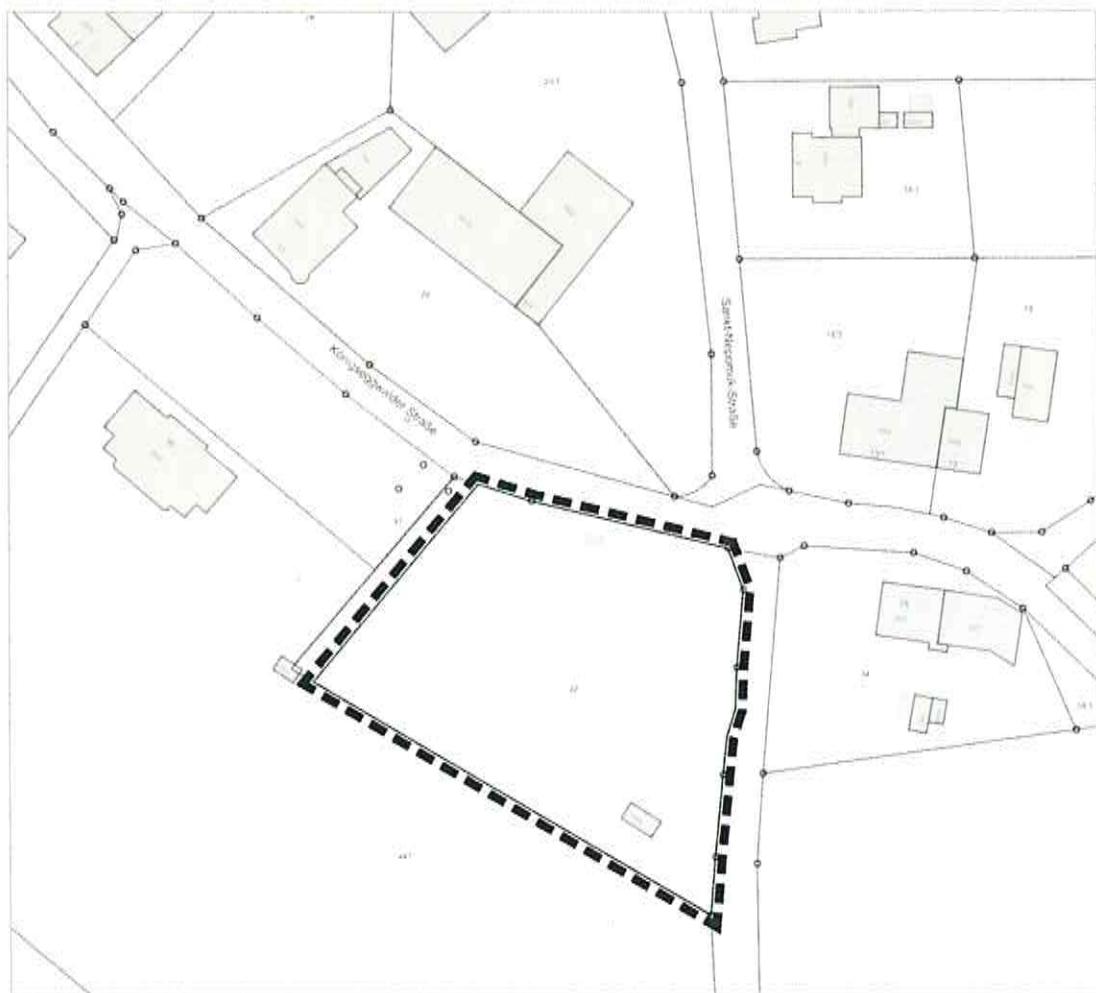
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbau Land im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Flächensparende Siedlungserweiterung durch Einbeziehung von Flurstücken am direkten Siedlungsrand
- Deckung der Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen

Das ca. 3.051 m² große Gebiet umfasst das Flurstück Flst.-Nr. 32 in Teilen.

Der Geltungsbereich schließt im Westen an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Norden begrenzt der Verlauf der Königseggwalder Straße (L 288) das Plangebiet. Im Osten wird es von der Gemeindeverbindungsstraße mit der Flurstücksnummer 481 gefasst. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planausschnitt.

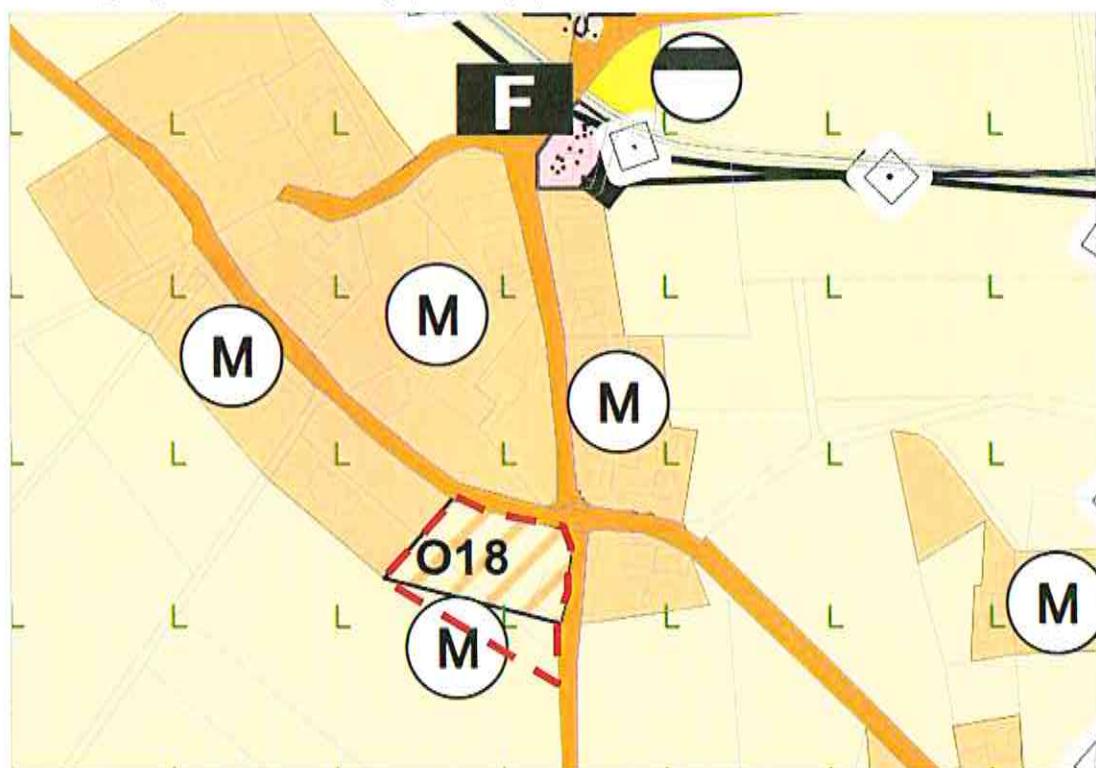


2 BAULEITPLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gemischte Bauflächen dar. In einem Teilbereich im Südosten des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Ostrach mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.221 m² deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, weil sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebietes befinden. Das nächste Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Schutzgebiets-Nr. 8022401) ist ca. 1,25 km vom Plangebiet entfernt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Verfahrensablauf

23.10.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hellebardenäcker“.
	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
29.12.2017 – 08.02.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
29.12.2017 – 08.02.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
19.03.2018	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Hellebardenäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 ANGABEN ZUM BESTAND

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Unterweiler, der Gemeinde Ostrach. Es wird im Norden vom Verlauf der L288 (Königseggwalderstraße) begrenzt, im Osten schließt die Gemeindeverbindungsstraße (Flst.-Nr. 481) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Im sind weitere Baugrundstücke vorhanden, das unmittelbar angrenzende Grundstück ist aktuell nicht bebaut. Im Süden fassen landwirtschaftlich genutzte Gebiete den Planungsraum ein.

Das beplante Gebiet ist überwiegend unbebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt. Zur Verkehrsfläche der nördlich verlaufenden Landesstraße orientiert sich eine bauliche Anlage, die als Bushaltestelle genutzt wird. Am südöstlichen Rand befindet sich eine untergeordnete bauliche Anlage, welche als Schuppen genutzt wird. In diesem Bereich ist außerdem eine Birke sowie ein Oberflächengewässer vorhanden.

Das Gelände verfügt über eine bewegte Topographie und fällt von Südwesten in nordöstlicher Richtung stetig ab.

3.2 Erschließung

Das ca. 3.051 m² große Gebiet umfasst das Flurstück Flst.-Nr. 32 in Teilen. Dieses ist über die im Norden verlaufende Königseggwalderstraße (L288) und die östlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße (Flst.-Nr. 481), verkehrlich angebunden.

Die Anlagen der technischen Erschließung sind in der Königseggwalderstraße bereits vorhanden und grenzen somit an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die erforderliche technische Erschließung ist dementsprechend im Plangebiet neu anzulegen. Dies muss im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung mit den verschiedenen Trägern und der Gemeinde Ostrach abgestimmt werden. Die verschiedenen Leitungsträger werden an der Planung beteiligt, so dass dafür gesorgt ist, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes in ausreichender Dimensionierung gegeben ist.

3.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wird aktuell überwiegend als Wiesenfläche genutzt. Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine Birke. Nördlich befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines kleinen Teiches. Für eine genaue Beschreibung und Bewertung wird auf das Kapitel „Umweltbelange“ verwiesen, welches Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Hellebardenäcker“ ist.

4 KONZEPTION DES VORHABENS

In dem beplanten Bereich soll künftig die Realisierung einer vorwiegend wohnbaulichen Nutzung ermöglicht werden. Hierbei erlaubt die Aufstellung eines „schlanken“ Bebauungsplanes große Gestaltungsspielräume bei der Realisierung konkreter Bebauungsvorstellungen des Eigentümers. Restriktive Festsetzungsinhalte wurden unter anderem im Zusammenhang mit erforderlichen Abstandsflächen zu Landesstraßen und dem Erhalt bestehender Baumstandorte festgesetzt.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Hellebardenäcker“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, da diese einen großen Flächenbedarf haben und somit die Grundstücke der geplanten Wohnnutzung entzögeln.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemisionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß, sowie die maximale Trauf- und Gebäudehöhe.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine maximale Bebauung der Fläche zu 40 %, wobei für Stellplätze/Carports/Garagen und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen die Geschoßflächenzahl bis 0,6, also insgesamt 60 % der Wohnbaufläche, überschritten werden darf. Die Wahl der Geschoßflächenzahl ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Die maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurde gemäß § 17 BauNVO innerhalb der jeweiligen Obergrenzen der Baugebiete festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe in m ü. NN ermöglicht unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und GFZ eine großzügige Ausnutzung des Baugrundstückes. So ist die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe mit 632 bzw. 636 m ü. NN bestimmt. Insbesondere wegen der Größe des Baufensters und der unterschiedlichen topographischen Situation des natürlichen Geländes im Plangebiet, welche bis zu ca. 4 m beträgt, werden die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe von der Festsetzung der höchstens zulässigen Zahl an Vollgeschossen

flankiert. Die zweigeschossige Bebauung wird als Höchstmaß der zulässigen Geschosse festgesetzt, um in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine flexible Ausgestaltung der Bebauung zu erreichen und zugleich eine angemessene Einschränkung, insbesondere in den Bereichen, in denen das natürliche Gelände besonderes niedrig ist (ca. 622,60 m ü. NN) herzustellen. Hier können Trauf- und Gebäudehöhen von bis zu 9,4 bzw. 13,4 m über dem natürlichen Gelände entstehen. Im südlicheren Bereich des Plangebietes können aufgrund des Geländeanstieges bei einem Höhenniveau des natürlichen Geländes von z.B. 626 m ü. NN nur noch Trauf- und Gebäudehöhen von bis zu 6,0 bzw. 10,0 m über dem natürlichen Gelände entstehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible Grundstücksnutzung möglich ist. Restriktive Vorgaben wie Mindestabstandsflächen, welche durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg oder das Landesstraßengesetz Baden-Württemberg vorgegeben sind, werden durch die Ausprägung des Baufensters berücksichtigt.

5.4 Bauweise

Für das Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird.

5.5 Garagen, offene Garagen („Carports“), Kfz-Stellplätze

Da Garagen und Carports massiver in Erscheinung treten als Stellplätze und am Ortsrand eher eine zurückhaltende Erscheinung derselben gewünscht ist, sind sie nur innerhalb der Baufenster zulässig. Stellplätze hingegen dürfen im gesamten WA-Gebiet errichtet werden, müssen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m zur Verkehrsfläche einhalten, um die Verkehrssicherheit durch zügiges, rückwärtiges Ausparken zu erleichtern.

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind großzügig dimensioniert und ermöglichen bei der Anordnung der Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf dem Grundstück ein hohes Maß an Flexibilität.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind jedoch im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um der Bauherrenschaft sowie den Versorgungsträgern größtmöglich Flexibilität und Spielräume bei der Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

5.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

5.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Bauvorhaben befindet sich straßenrechtlich innerhalb des Erschließungsbereiches (OD/E) von Unterweiler. Innerhalb des Erschließungsbereichs beträgt der Schutzstreit-

fen bei Landesstraßen gemäß § 22 Abs. 3 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) 10 m zum Fahrbahnrand. Deswegen ist für diesen Bereich eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Ausgenommen hiervon ist der als „Fläche für Bushaltestellen“ festgesetzte Bereich. Hier befindet sich bereits eine Bushaltestellenanlage auf dem privaten Grundstück. Durch die Dimensionierung der Fläche soll künftig die Errichtung und die Änderung von Bushaltestellen am bereits bestehenden Standort und eine Erweiterung in östlicher Richtung ermöglicht werden.

5.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Kreuzungsbereich Königseggwalder Straße und Gemeindeverbindungsstraße (Flurstücksnummer 481) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

5.10 Geh- und Leitungsrecht

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein 3,5 m breites Leitungsrecht R1 zu Gunsten der Breitbandversorgungsgesellschaft im Landkreis Sigmaringen mbH & Co. KG. Um die Zugänglichkeit zu diesem zu sichern, ist die Fläche von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Das Leitungsrecht R1 wird zwischen dem Bereich der Bushaltestelle und der Königseggwalder Straße von dem Gehrecht R2 zu Gunsten der Öffentlichkeit überlagert. Die Zugänglichkeit zu dieser ist zu gewährleisten, die Fläche ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten

5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insekten schonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

5.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Bei den zum Erhalt festgesetzten Baum handelt es sich um einen artenschutzrelevanten Baumstandort. Diese sollen langfristig gesichert werden, um die bestehende ökologische Funktion aufrecht zu erhalten.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

6.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Wegen des vorherrschenden dörflichen Charakters des Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Festsetzungen zur Modellierung und Terrassierung des Geländes sollen insbesondere die Errichtung tiefer Abbruchkanten oder steiler Böschungen und Hänge im Wohngebiet verhindern. Von diesen geht eine Verletzungsgefahr für die Nutzer der Wohnbaufläche aus.

6.2 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand hin einzuhalten haben und an diese Abstandsfläche angrenzenden Einfriedungen und Stützmauern eine maximale Höhe nicht überschreiten dürfen. So soll die Einsehbarkeit der Straßenverkehrsflächen sichergestellt werden.

6.3 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts sind auf allen Baugrundstücken Flächen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser anzulegen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes möglichst auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus sind Zugangswege, Höfe, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um auch auf diesen Flächen eine Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Versickerungsanlagen sind, sofern es die räumliche Situation zulässt, mit einem Notüberlauf an das Öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

7 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Hellebardenäcker“ im § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der Belange des Umweltschutzes durch das Büros 365° freiraum + umwelt in Form eines „Umweltsteckbriefes“, der Bestandteil der Begründung ist.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Versorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebiets soll über Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der umliegenden öffentlichen Straßen erfolgen.

8.2 Schmutzwasser

In der Königseggwalderstraße verlaufen Entwässerungsleitungen im Trennsystem. Die Ableitung von Schmutzwasser ist durch Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Königseggwalderstraße vorgesehen.

8.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll über die anzulegenden Retentionsflächen, Versickerungsmulden oder Regenwasserzisternen dezentral zurückgehalten, versickert, genutzt und gegebenenfalls durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, diesem zugeführt werden.

9 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der gesamte Ortsteil Unterweiler lag im Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.030, Althausen-Laubbach-Fleischwangen. Ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit Herausnahme des Ortes Unterweiler inklusive des Plangebiets wurde durchgeführt (LRA Ravensburg). Das Änderungsverfahren wurde positiv beschieden und die Änderung am 21.04.2016 rechtskräftig.

10 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Jettkofen, Zone III B. Die entsprechenden Vorgaben sind zu berücksichtigen.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 3.051 m ²
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.051 m ²

12 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

13 KOSTEN DER PLANUNG

Die Gemeinde trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

Gemeinde Ostrach, 19. März 2018

Christoph Schulz

Christoph Schulz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den 19. März 2018

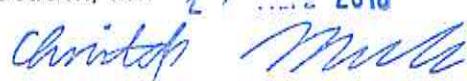


Christoph Schulz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 22. März 2018

Ostrach, den 22. März 2018



Christoph Schulz
Bürgermeister