

# Bebauungsplan Dorfgebiet „Hohrain“ im OT Laubbach

## Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvor- schriften und Begründung

### **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise.....	6
6	Pflanzlisten .....	8
7	Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	10
8	Begründung Teil A allgemein.....	12
	Begründung Teil B Umweltbericht .....	Anhang
	Habitatpotenzialanalyse (HPA).....	Anhang

Fassung: 03. Juni 2019

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 30.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 11.10.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 11.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 19.10.2018	bis 19.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 12.10.2018	bis 19.11.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 18.03.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.03.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 21.03.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 29.03.2019	bis 29.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 22.03.2019	bis 29.04.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 03.06.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 03.06.2019

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Gemeinde Ostrach, den 13. Juni 2019



Christoph Schulz  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am 13. Juni 2019

Gemeinde Ostrach, den



Christoph Schulz  
Bürgermeister



## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

#### 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

#### 2.3 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion (First). Die EFH entspricht dabei jeweils der Oberkante in der Fahrbahnmitte der benachbarten Straße.

## 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen. Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gelten die Abstandsvorschriften des § 5 LBO BW.

## 5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

## 6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

## 7. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

## 8. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers der Baugrundstücke muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen, Regenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser von gewerblichen Flächen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt, diese ist beim Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

#### 10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen und zu unterhalten.

#### 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht bebaut und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

#### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

##### **Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten**

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder zwei Sträucher der Pflanzliste 2 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Gehölzen sind die in § 16 NRG (Gesetz für Nachbarrecht) vorgeschriebenen Grenzabstände zu gegenüberliegenden Grundstücken einzuhalten. Das PFG 3 kann auf das PFG 1 angerechnet werden.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

##### **Randliche Eingrünung des Plangebietes**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 (Qualität: StU.: 16 - 18, 3 x verpflanzt mit Ballen), Sträucher der Pflanzliste 2 (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 3 (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	GFZ
BW	DF, DN
GH	

- AbN - Art der baulichen Nutzung  
GRZ - Grundflächenzahl  
GFZ - Geschoßflächenzahl  
ZV - Anzahl der Vollgeschosse  
DF - zulässige Dachform  
DN - zulässige Dachneigung  
BW - Bauweise  
GH - max. Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende 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 beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

### 3. Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB 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. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 5. Nutzung von Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### 6. Beseitigung des Niederschlagwassers

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.

Das Sammeln und Speichern von Niederschlagswasser in Zisternen und deren Wiederverwendung wird empfohlen.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen und ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei. Auf gewerblich genutzten Flächen ist die Versickerung erlaubnispflichtig.

## 7. Natur- und Artenschutz

Um Verbotstatbestände und Gefährdungen gegenüber Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind für den geplanten Eingriff nach aktuellem Kenntnisstand keine Maßnahmen erforderlich. Sollte es im Zuge weiterer Planungen zur Entfernung von Gehölzen oder einem Eingriff in vorhandene Gebäude kommen, sind Maßnahmen der Vermeidung zu ermitteln und zu ergreifen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind im Rahmen des geplanten Eingriffes nicht erforderlich, da die ökologische Funktionalität des Lebensraums für die genannten Arten nicht beeinträchtigt wird. Im Falle weitergehender Eingriffe in umliegende Gehölzstrukturen und Gebäude, sind gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen.

## 8. Gartengestaltung

Es wird empfohlen keine Stein- und Koniferen-Gärten anzulegen. Zudem sollten außerhalb der Zuwegung keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) gestaltet werden. Weiter wird empfohlen, dass es sich bei Gehölze, die über das Pflanzgebot 1 hinaus gehen, zu über 90 % um einheimische Arten handelt.

### **Aufgestellt:**

Balingen, den 25. 06. 2019

i. A. Klaus Grossmann

Dr. Klaus Grossmann

### **Ausgefertigt:**

Gemeinde Ostrach, den



Christoph Schulz  
Bürgermeister



## 6 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Gehölze

#### Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzliste 3: Obstbäume

#### Obstbäume

##### Artnahme

Apfelbäume  
in den Sorten, z.B.

Brettacher  
Jakob Fischer  
Rheinischer Bohnapfel  
Krügers Dickstiel  
Schöner aus Nordhausen  
Sonnenwirtsapfel  
Winterrambour

##### Pflanzqualität

Hochstamm

Birnbäume  
in den Sorten, z.B.

Fäßlesbirne  
Nägeles Birne  
Schweizer Wasserbirne

Hochstamm

Steinobst  
in den Sorten, z.B.

Wangenheims  
Frühzwetschge  
Dt. Hauszwetschge  
Unterländer  
Dolleseppler

## Bebauungsplan Dorfgebiet „Hohrain“ im OT Laubbach

### 7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 03. Juni 2019

---

DR. GROSSMANN • UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60, 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363, Telefax 07433/930364  
E-Mail: [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 45° zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

Es wird empfohlen, Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 4° zu begrünen.

### 1.3 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Befestigte Flächen, wie Verkehrsflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter oder Schotterrasen oder wasserabtretenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Flächen auf gewerblich genutzten Grundstücken, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

## 3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 4. Einfriedungen

Für freiwachsenden Hecken wird empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Des Weiteren soll die Höhe von Einfriedungen entlang der Fahrbahn 0,60 m nicht überschreiten. Die Zu-/Ausfahrten sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## 5. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

## Bebauungsplan Dorfgebiet „Hohrain“ im OT Laubbach

### 8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 03. Juni 2019

---

DR. GROSSMANN • UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60, 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363, Telefax 07433/930364  
E-Mail: [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Zweck und Ziele der Planung .....	14
1.1	Planungszweck.....	14
1.2	Ausgangssituation .....	14
1.3	Veranlassung.....	14
1.4	Planungsziel .....	14
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	15
3	Erschließung.....	16
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	16
3.2	Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen.....	16
4	Übergeordnete Planungen.....	16
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	16
4.2	Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal.....	17
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	17
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	18
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	19
8	Flächenbilanz .....	19

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebiets, unmaßstäblich	15
Abbildung 2: Geltungsbereich und umgebenes Landschaftsschutzgebiet LUBW 06/2018	15
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	16
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Teilort Laubbach	17

## **1. Zweck und Ziele der Planung**

### **1.1 Planungszweck**

Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Laubbach, im Bereich der bestehenden Wohnhäuser sowie der für die Landwirtschaft genutzten Gebäude, die Ortslage zu arrondieren. Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung der baulichen Nutzung stellt sie einen Bebauungsplan auf.

### **1.2 Ausgangssituation**

Bisher besteht innerhalb des Geltungsbereiches eine Mischung aus landwirtschaftlicher und wohnlicher Nutzung. Diese Mischnutzung soll erhalten bleiben. Ein randlich gelegenes Flurstück welches bisher als Grünland genutzt wurde, soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

### **1.3 Veranlassung**

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich auf der Notwendigkeit, die Ortslage zu arrondieren und den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen zu sichern. Die Mischung aus landwirtschaftlicher und wohnlicher Nutzung soll beibehalten werden.

### **1.4 Planungsziel**

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als dörfliches Mischgebiet bzw. als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften geregelt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Laubbach, welcher ca. 3 km südlich von Ostrach liegt. In Laubbach befindet sich der Geltungsbereich am südlichen Siedlungsrand am 'Mühlweg' und umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage des Plangebietes dar.

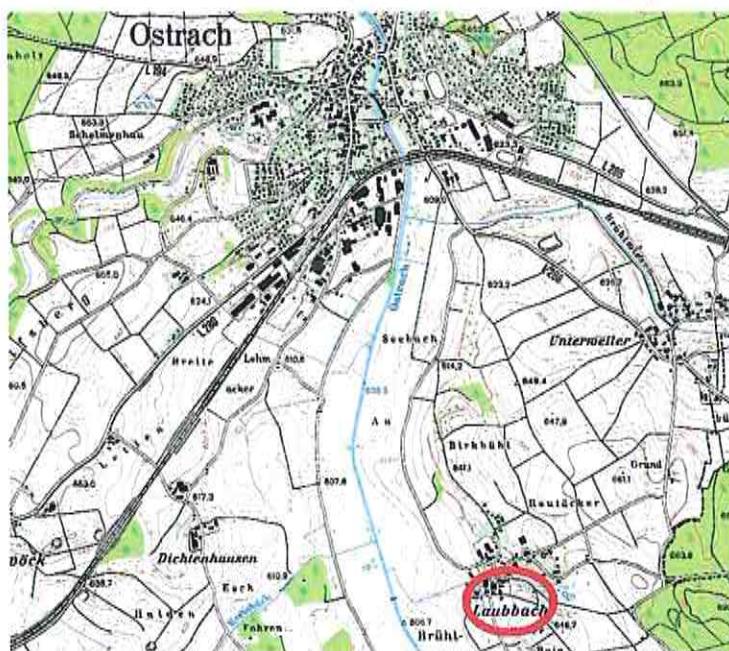


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet 'Altshausen-Laubbach-Fleischwangen' an.



Abbildung 2: Geltungsbereich (rote Umrandung) und umgebendes Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche), LUBW 06/2018

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Ostrach nach Laubbach und nachkommend über den Brühlweg sowie den Mühlweg.

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über einen bestehenden ausreichend dimensionierten asphaltierten Erschließungsweg.

#### **3.2 Energieversorgung**

Eine Elektrizitätsversorgung des Gebiets ist durch die Netze BW GmbH gesichert.

#### **3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Regenwasser kann dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Regionalplan Bodensee Oberschwaben**

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben auf einer von Zielen der Raumordnung nicht berührten Fläche (Abbildung 3).

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

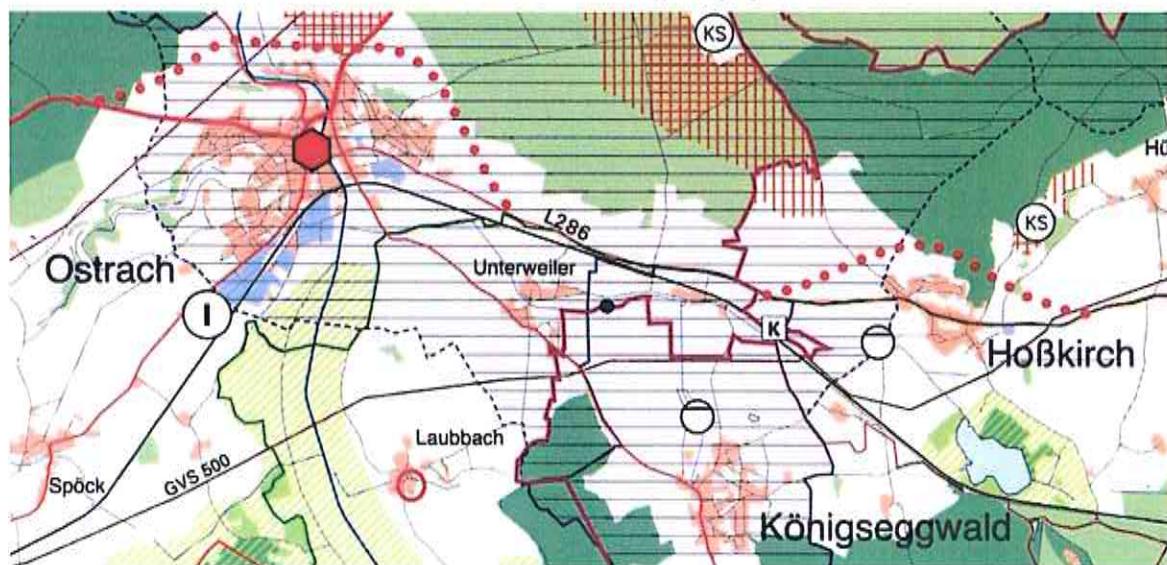


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

## 4.2 Flächennutzungsplan Ostrach

Ein Großteil der bebauten Ortslage ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt (Abbildung 4). Die Ausweitung des Dorfgebietes überschreitet geringfügig das bestehende Baugebiet und ragt in die landwirtschaftliche Nutzfläche hinein (siehe rote Markierung).

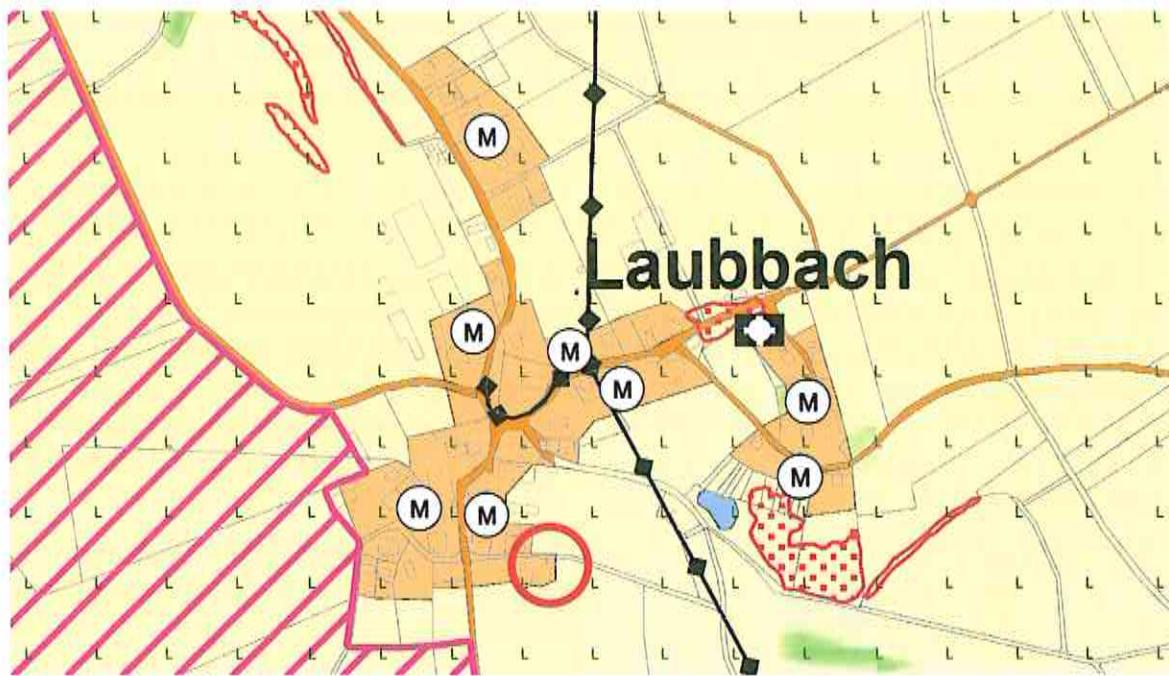


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Teilort Laubbach

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Weiterführung der Nutzungsart ‚Dorfgebiet‘ MD gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen ausschließlich der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Ortes dienenden Handwerksbetrieben dienen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen entsprechen der bestehenden sowie der umgebenden Bebauung. Sie begründen sich durch die Anforderungen an eine landwirtschaftliche Nutzung, die im dörflichen Umfeld angesiedelt ist.

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt und soll eine gegliederte Baustuktur sowie das bestehende Ortsbild sichern. Entsprechend werden die Festsetzungen der GRZ mit 0,6 sowie der GFZ mit 1,2 auf das maximale zulässige Maß beschränkt. Mit der

Festsetzung der GFZ auf 1,2 und der Zulassung einer Gebäudehöhe von 9,0 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Kubaturen der Gebäude harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze großen Umfanges sollen den Grundstücksbesitzern größere Freiheiten bei der Überplanung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Daher werden auch keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Pflanzgebote dienen zum einen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll.

Mit den Festsetzungen von PFG 1 und PFG 2 soll eine wirkungsvolle Durch- sowie Eingrünung des Gebiets sichergestellt werden. Sie dienen dem Ziel, die verschiedenen Nutzungen, wie Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Geräten sowie Wohnen vom Landschaftsschutzgebiet abzutrennen und dieses in ihrer jeweiligen Funktion nicht zu stören. Darüber hinaus dienen die Pflanzgebote der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) sowie der Habitatpotenzialanalyse zu entnehmen.

## 6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Ostrach auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden Satteldächer und Pultdächer zugelassen, deren Dacheindeckung ausschließlich in roter bis rotbrauner und grauer bis anthrazitfarbene Farbe ausgeführt werden sollen. Diese Festsetzungen entsprechen der äußeren Gestaltung von Gebäuden im ländlichen Raum und somit dem regional gewohnten Bild. Es soll damit ein einheitliches und landschaftstypisches Erscheinungsbild erzielt werden.

Ebenso soll auf grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen für die Gebäudefassaden verzichtet werden, um eine Störung des landschaftstypischen Erscheinungsbildes zu vermeiden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind Zufahrten und offen Stellplätze ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Die Gestaltung der unbefestigten Flächen als Grünfläche soll zur Attraktivität der Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Um den dörflichen Charakter des Siedlungsgebietes zu bewahren sowie schädliche Auswirkungen von Lichtemissionen zu vermeiden, werden beleuchtete Werbeanlagen untersagt.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Fahrbahn soll 60 cm nicht überschreiten. Zudem sind die Zu- und Ausfahrten von Sichthindernissen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten,

damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

Um den naturnahen landschaftlich geprägten Charakter beizubehalten, wird für freiwachsende Hecken empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Gerade im ländlich strukturierten Raum mit einem eingeschränkten ÖPNV-Angebot, dem gesteigerten individuellen Mobilitätsbedürfnis und einem geänderten Freizeitverhalten mit vermehrter Nutzung von Kraftfahrzeugen wird deutlich, dass sich der Bedarf zunehmend an der Notwendigkeit von 2 Stellflächen pro Wohneinheit orientiert. Dies reduziert einerseits den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen und vermindert andererseits ein in der Regel hinderliches Parken auf dem Straßenkörper.

## 7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Habitatpotenzialanalyse sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

## 8. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 4.859 m <sup>2</sup>
Dorfgebietsfläche	ca. 4.276 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 45 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 583 m <sup>2</sup>

### Aufgestellt:

Balingen, den 25. 06. 2015

i.A. *Klaus Grossmann*

Dr. Klaus Grossmann

### Ausgefertigt:

Gemeinde Ostrach, den



Christoph Schulz  
Bürgermeister