

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
2.5	Nebenanlagen.....	8
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
2.7	Verkehrsflächen .....	8
2.8	Öffentliche und Private Grünfläche.....	8
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
2.10	Leitungsrecht .....	9
2.11	Anpflanzungen von Bäumen / Erhalt der Gebüschfläche.....	9
2.12	Höhenlage der Erschließungsstraße .....	9
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
3.1	Dächer .....	10
3.2	Grundstücksgestaltung.....	10
3.3	Einfriedungen .....	10
3.4	Außenantennen.....	11
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	11
3.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	11
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>WASSERSCHUTZGEBIET .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>	<b>12</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Ostrach entsprechend eine hohe Bedeutung. In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Tafertsweiler die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung von Flächen im Nordwesten des Ortsteils geschaffen werden. Hier sollen im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen im Bereich Ortsstraße / Neubaugebiet „Am Gentelesbühl“ weitere Wohnbauplätze entwickelt werden. Die Fläche wird aus umweltfachlicher Sicht als geeignetes Gebiet für die Ausweisung von Wohnbauflächen beurteilt. In der Gemeinde Ostrach hält die Nachfrage nach Wohnraum an, da Ostrach als attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten durch eine gut aufgestellte öffentliche und private Infrastruktur besticht. Die Gemeinde ist zudem geprägt durch eine Vielfalt an Handwerks- und Industriebetrieben. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum im Ortsteil Tafertsweiler an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Tafertsweiler wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete. Im Siedlungsbestand sind Wohnbaupotentiale aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden nicht in der Form und Qualität vorhanden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen ausreichend zu decken.

Durch die Umnutzung weiterer aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen kann die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil Tafertsweiler ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebietes kann von der Ortsstraße von Süden erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland 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
- Deckung der Wohnbedürfnisse 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 Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 0,88 ha große Gebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Tafertsweiler. Im Süden grenzt die Ortsstraße bzw. ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Im Osten wird es durch bestehende Wohnbebauung von Tafertsweiler begrenzt. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle Luftbild: Geoportal BW 2022)

### 1.3 Regionalplan

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der aktuell gültigen Fassung von 2021 sind nicht betroffen. Westlich und südöstlich von Tafertsweiler befindet sich ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen. Nordwestlich befindet sich zudem ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Gebiete werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.

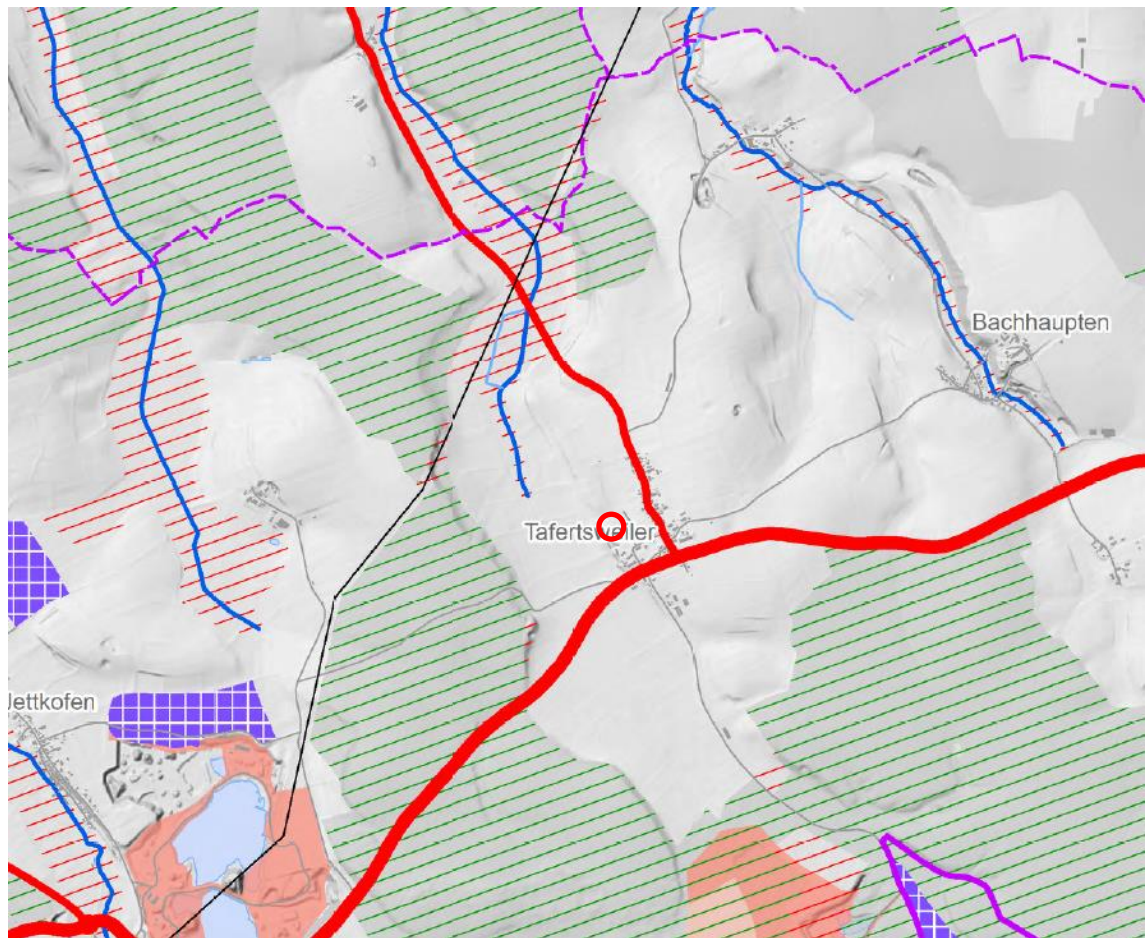
Gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans 2021 sind Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten festzulegen. Die nach PS 2.4.1 Z (6) für Neubebauungen geltenden Mindest-Bruttowohndichten bedingen für den Bebauungsplan „Weiherwies“ folgende Mindesteinzwohnerzahl:

$$0,88 \text{ ha} \times 50 \text{ EW/ha} = 44 \text{ EW}$$

- 50 EW/ha: Mindest-Bruttowohndichte für Ostrach als Kleinzentrum im ländlichen Raum
- 0,88 ha: Bruttobauland Neubaugebiet „Weiherwies“

Die errechnete Mindesteinzwohnerzahl von 44 Einwohnern kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Neubaugebiet „Weiherwies“ realisiert werden.

Laut PS 2.5.0 Z (3) sollen bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnungsbauf Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich genutzt werden. Durch die Gemeinde sind Innenentwicklungspotentiale geprüft worden. Jedoch kann durch Maßnahmen der Nachverdichtung allein nicht der Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden. Deshalb soll der Bebauungsplan „Weiherwies“ am Ortsrand Tafertsweilers aufgestellt werden.

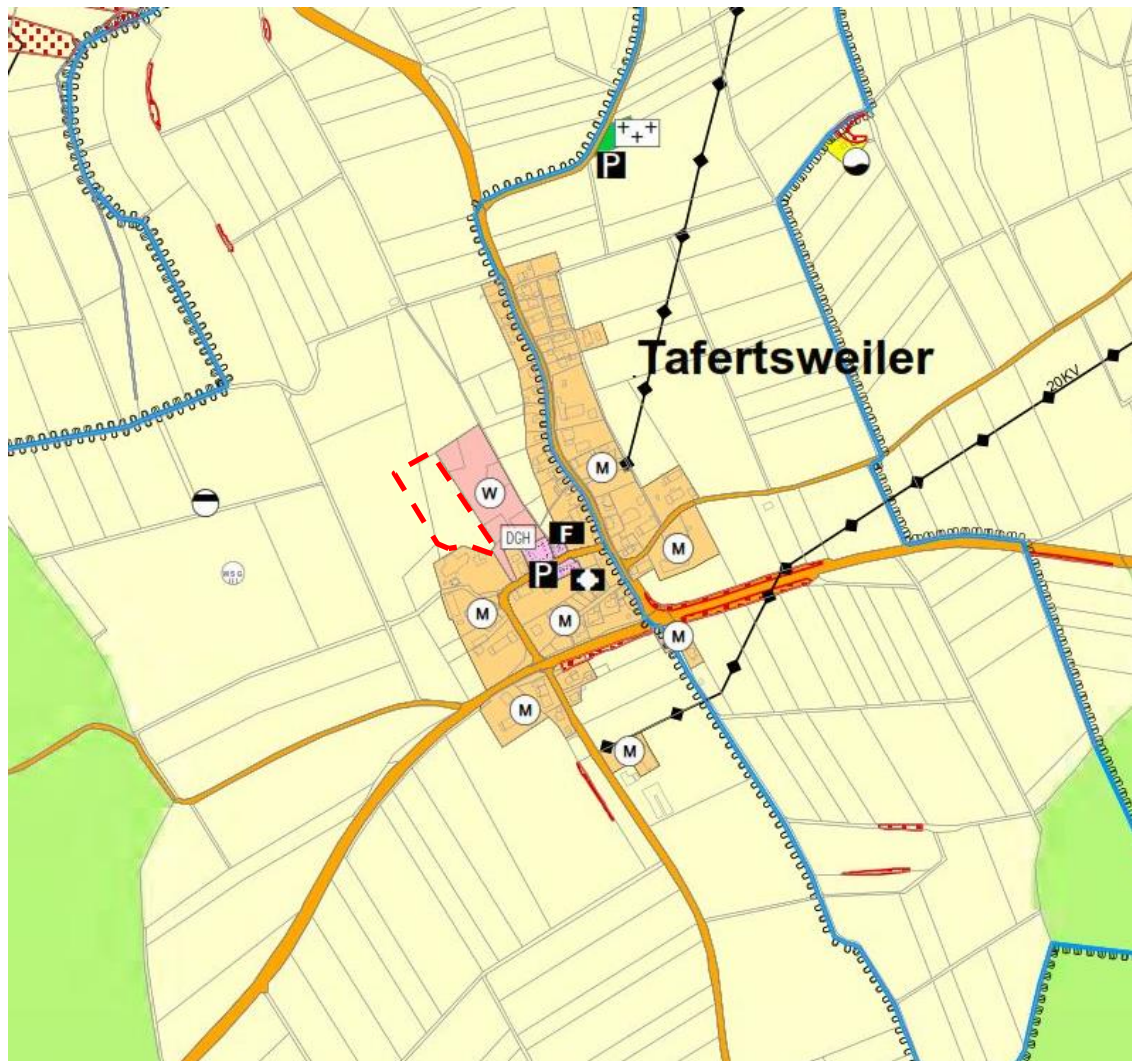


Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 (ohne Maßstab; Plangebiet rote Umrandung)

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Damit liegt das Plangebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll 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. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rd. 7.800 m<sup>2</sup>; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässige GRZ von 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit maximal bei rd. 3.120 m<sup>2</sup> und damit unter

dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

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.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

#### **Verfahrensablauf**

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 02.12.2019                         | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Weiherwies“.   |
| 23.05.2022                         | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach fasst aufgrund des geänderten Geltungsbereichs den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der örtlichen Bauvorschriften „Weiherwies“. |
| 23.05.2022                         | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                       |
| ____.____.____ –<br>____.____.____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB   |
| ____.____.____ –<br>____.____.____ | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
| ____.____.____                     | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Weiherwies“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.      |

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichender qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert.

Anlagen für sportlichen Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zulässig sind.

### **2.2 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 Gebäudehöhe.

#### **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die BauNVO definiert in § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2 als jeweilige Orientierungswerte. Es wird eine GRZ von maximal 0,4 analog zum Orientierungswert nach BauNVO festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet.

Es wird eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

#### **Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9 m festgesetzt. Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe möglich, sofern es nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert. Darüber hinaus wird auf die ländlich geprägte Bestandsbebauung in der Umgebung Bezug genommen.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird auf eine Höhe von 4,5 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden, um vor allem einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der

Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde ein Abstand von 2,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum sowie zu angrenzenden privaten Grundstücken festgesetzt.

#### **2.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 6 m haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingeengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Offene PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind. Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW die Straßenflucht dominieren.

#### **2.5 Nebenanlagen**

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen.

#### **2.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Es sollen maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sein.

#### **2.7 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung im Plangebiet geregelt und gesichert. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen ist so erfolgt, dass ein lückenloser Anschluss sowohl an das bestehende als auch an das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gentelesbühl“ geplante Straßennetz sichergestellt werden kann.

#### **2.8 Öffentliche und Private Grünfläche**

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße wird im Süden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Am südwestlichen Rand wird ein bestehendes Gebüsch als private Grünfläche festgesetzt, um diese bestehende v.a. für den Artenschutz wertvolle Grün- und Habitatsstruktur zu sichern.

#### **2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.



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, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insekten-schonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten <3.000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Damit sollen Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen vermieden und Beeinträchtigungen von Fledermäusen minimiert werden.

Sockelmauern sind nicht zulässig. In diesem Zusammenhang müssen Zäune und sonstige Barrieren mindestens 10 cm über dem Boden frei enden, um kleintierfreundliche Einzäunungen zu realisieren. Die Durchgängigkeit des Plangebiets für Amphibien und Kleinsäuger, z. B. Igel, Erdkröten, soll damit insbesondere aufgrund der angrenzenden Ostrach erhalten werden.

Durch das Aufhängen von mindestens 2 Nisthilfen für Nischen- oder Höhlenbrüter wie den Haussperling an Gebäuden bzw. Bäumen pro Baugrundstück sollen Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten geschaffen werden.

## **2.10 Leitungsrecht**

Am westlichen Rand des Plangebiets wird ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ostrach festgesetzt, damit die Gemeinde ihrer Aufgabe als Trägerin der öffentlichen Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung nachkommen kann und um die Wasserver- und -entsorgung einschl. Schächten sowie die Versorgung mit Telekommunikation sicherzustellen.

## **2.11 Anpflanzungen von Bäumen / Erhalt der Gebüschfläche**

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung und Durchgrünung des Plangebiets. Eine Pflanzliste ist im Anhang der Bebauungsvorschriften als Empfehlung beigelegt.

Durch die Anpflanzungen und der Baumerhaltung sollen Nahrungs- und Rückzugshabitaten geschaffen sowie der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere gestärkt werden. Sie tragen auch zum Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung, Durchgrünung des Wohngebietes und Aufwertung des Ortsbildes bei. Aus klimatischer Sicht sind Pflanzungen geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter.

## **2.12 Höhenlage der Erschließungsstraße**

Die Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN) wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt, um eine rechtssichere Bezugnahme auf die Straßenhöhe als unteren Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe zu ermöglichen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, um Spielräume für die Ausführungsplanung zu gewährleisten.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dächer**

Dachformen und Dachneigungen von Hauptgebäuden sind freigestellt. Die Dächer der Hauptgebäude können somit z. B. als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flach- bzw. flachgeneigte Dächer ausgebildet werden. Darüber hinaus sind noch weitere Dachformen vorstellbar, auf die nicht im Einzelnen eingegangen wird. Es sind damit klassische als auch moderne Dachformen möglich. Dabei werden die Lage des Plangebiets am Ortsrand im ländlichen Raum und die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Insbesondere Satteldächer prägen die Dachlandschaft von Gemeinden im ländlichen Raum wie Ostrach seit jeher. Die Umgebungsbebauung ist hauptsächlich durch Satteldächer gekennzeichnet. Walmdächer sind von der äußeren Erscheinung den Satteldächern ähnlich. Flach- und Pultdächer sind eine moderne Dachform, die zunehmend auch im ländlichen Raum realisiert werden. Die Dachformen und Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls freigestellt, um den Bauherren eine flexible Dachgestaltung der im Vergleich zu den Hauptbaukörpern untergeordnet in Erscheinung tretenden Gebäude zu ermöglichen.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen, an Fassaden sowie auf für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplätzen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird und gleichzeitig dem novellierten Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg zu entsprechen.

#### **3.2 Grundstücksgestaltung**

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

#### **3.3 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 1,00 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu

beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckeninterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **3.4 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

### **3.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften nur sehr eingeschränkt möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen auf den Privatgrundstücken oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückgehalten werden und gedrosselt über öffentliche Regenwasserkanäle im Trennsystem in den Vorfluter (Weiherbach / Färbebach) abgeführt werden. Damit wird eine ordnungsgemäß Regenwasserentsorgung im Plangebiet sichergestellt. Bezüglich der Bodeneigenschaften wird im Detail auf das beigefügte Baugrundgutachten in der Fassung vom 14.03.2022 verwiesen.

## **4 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Weiherwies“ 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 Büro 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form einer „Umweltanalyse“, der Bestandteil der Begründung ist.

## **5 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Birkhöfe“, Zone IIIB. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen möglich.

## **6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein am westlichen Ortsrand von Tafertsweiler gelegenes Acker- und Grünland mit ca. 0,88 ha. Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,88 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Da der Bebauungsplan, entsprechend der Zielsetzung des § 13b BauGB, der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs dient, kommen daher andere Flächen nicht in Frage.

Die südlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle wird seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, eine Tierhaltung wird seit Jahren nicht mehr betrieben. Der Eigentümer ist im Rentenalter und hat die landwirtschaftlichen Flächen verpachtet. Landwirtschaftliche Emissionen sind nicht vorhanden. Der einzige aktive landwirtschaftliche Betrieb befindet sich am südlichen Ortsrand von Tafertsweiler auf Flst. 368/2 in ca. 300 m Entfernung vom südlichen Rand des Plangebiets.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

## **7 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **8 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

## **9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,78 ha
Öffentliche Verkehrsfläche / Grünflächen	ca.	0,1 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>0,88 ha</b>

Ostrach, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christoph Schulz  
Bürgermeister

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

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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister