

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) werden für den Bereich der Planzeichnung in der Fassung vom 03.07.1997 (= Bereich 2 gemäß Übersichtsplan) unter Ziffer B.1.1 (Art der baulichen Nutzung) der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Rechtskraft vom 03.07.1997 wie folgt geändert.

Die übrigen, nicht von der 3. Änderung erfassten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühlacker“ und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlacker“ gelten im Bereich der Planzeichnung in der Fassung der 2. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlacker“ vom 25.07.2013 (Datum der Rechtskraft) (= Bereich 2 gemäß Übersichtsplan) weiterhin unverändert fort.

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Ziffer B.1.1 (Art der baulichen Nutzung) der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühlacker“ mit Rechtskraft vom 03.07.1997 entfällt. Sie wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Bereich der Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2020 (= Bereich 1 gemäß Übersichtsplan) wie folgt neu erlassen.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- 2.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

### **2.2 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 festgesetzt durch den angegebenen Wert der

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

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 2.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden). Die endgültige EFH wird vom Ortsbaumt der Gemeinde Ostrach festgelegt.
- 2.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 2.3.3 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 4,50 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.



- 2.3.4 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.
- 2.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise.
- 2.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 2.6 **Garagen, Carports, Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 2.6.1 Garagen und Carports sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Werden Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.6.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 2.7 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.8 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung auf maximal 3 WE je Gebäude begrenzt.
- 2.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.9.1 Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- 2.9.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 2.9.3 Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Eine Beleuchtung des im Westen gelegenen Gehölzstreifens ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren, die Lampen (öffentliche und private) dürfen die Gehölze nicht anstrahlen. Für die Beleuchtung (öffentliche und private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten mit Lichttemperaturen unter 3.000 K). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befin-

det sich möglichst niedrig und im Gehäuse und ist so auszurichten, dass keine Gehölze direkt beleuchtet werden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

**2.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Das gemäß der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht darf überbaut werden.

**2.11 Pflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Pflanzqualität: Laubbaum, mind. 2xv mB, StU 14-16 cm oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv oB, StU 12-14 cm. Bestandsbäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen.

**2.12 Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im Westen entlang der Schmiedegasse gelegenen Gehölzbestände sind aufgrund der hohen Bedeutung für den Artenschutz (Vögel, Fledermäuse) dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist der Feldweg, der zum nördlich gelegenen Flurstück führt und den Gehölzbestand durchschneidet. Während der Bauzeit sind die Gehölze durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist eine über das für die Sicherheit notwendige Maß hinausgehende Beleuchtung des Gehölzbestandes.



### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

#### **3.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 3.1.1 Die Dachformen und Dachneigungen sind freigestellt. Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° sind nur bei untergeordneten Bauteilen der Hauptgebäude wie Gesimse, Dachvorsprünge, Vorbauten, angebaute Wintergärten, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie bei Garagen und Carports zulässig.
- 3.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 3.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

#### **3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 3.2.1 Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist nicht zulässig.
- 3.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 3.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 3.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.3.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

#### **3.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

#### **3.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt.



## **4 HINWEISE (GELTEN FÜR BEIDE ÄNDERUNGSBEREICHE)**

### **4.1 Dachbegrünung**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung sollte 10 cm betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 g/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

### **4.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten und Einmündungen**

4.2.1 Die Mindestsichtfelder von 3 / 30 Meter sind an den Zu-/ Ausfahrten zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

4.2.2 An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Schmiedegasse sind die Mindestsichtfelder von 3 / 70 Meter (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h) gemäß der RAST 06, Ziffer 6.3.9.3 zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

### **4.3 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](mailto: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.

### **4.4 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

#### 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 zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### Schutz des Oberbodens

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, § 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

#### Erschließungsarbeiten / Bauausführung

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 beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfär-



bungen oder Fremdkörper) ist das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, unverzüglich zu informieren.

#### **4.5 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

#### **4.6 Geotechnik**

Die Planungsbereiche befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obere Meeresmolasse, die teilweise von Mindel-Deckenschottern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Obere Meeresmolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.7 Wasser und Abwasserbeseitigung**

##### Allgemeine Bestimmungen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

##### Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ostrach abzuleiten.

Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers ist zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Mit Blick auf eine gesicherte



Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken, eine aktuelle Überrechnung der Kläranlage sowie eine Schmutzfrachtberechnung liegen vor.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz 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.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 sind einzuhalten.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung. Unbelastetes Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen. Fehllanschlüsse sind unbedingt zu vermeiden.

#### Gewerbliches Abwasser

Bei der Lagerung, Abfüllung, Verwendung, Herstellung, Behandlung und dem Umschlagen von gasförmigen, flüssigen und festen wassergefährdenden Stoffen und Gemischen müssen die Anforderungen, die sich aus der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ergeben, eingehalten 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.

#### **4.8 Grundwasserschutz**

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

#### **4.9 Wasserschutzgebiet**

Auf die Lage des östlichen Teilbereiches des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Repperweiler“ (LUBW Nr.: 437-027) sowie die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.



#### **4.10 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Plangebiet liegt im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

#### **4.11 Wärmepumpen**

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_1503575952.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf)

#### **4.12 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Die Rodung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. Eine Ausnahmegenehmigung ist dann von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

#### **4.13 Gehölzpflanzungen**

Gehölzpflanzungen sollen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

#### **4.14 Höhen von Einfriedungen und Kleinsäuger**

Einfriedungen im Hinblick auf Kleinsäuger sollen so gestaltet werden, dass sie mindestens 10 cm über dem Grund enden.

#### **4.15 Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken**

Die Gemeinde sieht auf Grundlage von § 126 (1) BauGB vor, die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Diese sollen auf Höhe der zulässigen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 0,50 m zur Straßenkante aufgestellt werden.

Die Gemeinde hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der Beleuchtungsanlagen entstehen, zu beseitigen.

#### **4.16 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Hey-



nen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

#### 4.17 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Zur Herstellung einer Hauszuführung mögen der/die Bauherren sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten:

Email: [Bbb-Donaueschingen@telekom.de](mailto:Bbb-Donaueschingen@telekom.de) Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Ostrach, den

28. Juli 2020



Christoph Schulz  
Bürgermeister



fsp.stadtplanung Bes 8

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

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.

#### 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 \_\_\_\_.

30. Juli 2020

Ostrach, den

28. Juli 2020



Christoph Schulz  
Bürgermeister



Ostrach, den

30. Juli 2020



Christoph Schulz  
Bürgermeister



## ANHANG – PFLANZLISTE

Pflanzliste: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen

Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet. Qualität: hochstämmige Laubbäume 2xv m.B., StU 14-16 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m
<i>Acer platanoides</i> i.S.	Spitz-Ahorn	g (auch in Sorten z.B säulenförmig)
<i>Betula pendula</i>	Birke	m
<i>Carpinus betulus</i> i.S.	Hainbuche	m (auch in Sorten z.B säulenförmig)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	m
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	m
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	m
<i>Quercus robur</i> i.S.	Stiel-Eiche	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m
<i>Tilia cordata</i> i.S.	Winterlinde	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)

Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten

Alternativ: Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten; Qualität: 2xv o.B., StU 12-14 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, dauerhaft und fachgerecht zu pflegen (Pflegschnitt über mindestens 10 Jahre) und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Äpfel	
Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio



<b>Birnen</b>	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	
<b>Kirschen</b>	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	
<b>Zwetschgen</b>	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
<b>Quitte</b>	
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte, Halb- bis Hochstamm





## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan .....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	9
2.5	Nebenanlagen.....	9
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
2.7	Verkehrsflächen .....	10
2.8	Öffentliche Grünfläche.....	10
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
2.10	Leitungsrecht .....	10
2.11	Pflanzung von Bäumen .....	10
2.12	Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen .....	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
3.1	Dächer .....	11
3.2	Grundstücksgestaltung.....	11
3.3	Einfriedungen .....	11
3.4	Außenantennen.....	12
3.5	Stellplatzverpflichtung .....	12
4	UMWELTBERICHT.....	12
5	VER- UND ENTSORGUNG .....	12
6	GERUCHSIMMISSIONEN / BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	12
7	BODENORDNUNG.....	13
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 1997 wurde im Ortsteil Einhart östlich der Schmiedegasse und nördlich der Straße Am Hohenberg der Bebauungsplan „Brühlacker“ rechtskräftig. Dieser weist für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet aus. Charakteristisch für Dorfgebiete sind neben Wohnnutzungen vor allem auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Da sich die Wirtschafts- und Wohnsituation im Bodenseeraum in den vergangenen 20 Jahren jedoch stark wandelte, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet in diesem Bereich aus heutiger Sicht überholt und nicht mehr zielführend. Dementsprechend haben sich im Geltungsbereich in der Vergangenheit vordergründig Wohnnutzungen etabliert. Die Ansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe konnte jedoch nicht realisiert werden. Inzwischen sind ca. 70% der Fläche wohnbaulich genutzt, eine Ausnutzung der übrigen 30% als land- und forstwirtschaftliche Flächen ist aufgrund mangelnder Bedarfe nahezu ausgeschlossen. Somit kann die einst geplante Mischung in diesem Bereich des Bebauungsplans auch langfristig nicht erreicht werden, was die Gemeinde in der Entwicklung enorm einschränkt. Aufgrund der Aussiedlung einer Hofstelle mit Schweinehaltung aus der Ortslage Einhart, die sich südwestlich des Plangebietes befand, wurden die landwirtschaftlichen Emissionen deutlich verringert. Die Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sind jetzt eingehalten.

Auch durch den wachsenden Druck auf die Städte im Umland, nimmt die Gemeinde Ostrach eine wichtige Position im Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ein. Folglich nimmt die Nachfrage nach Baugrundstücken ständig zu. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sieht die Gemeinde vor, den bereits bestehenden Bebauungsplan „Brühlacker“ zu überplanen, diesen den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen und die Flächen wieder zukunftsfähig zu gestalten. Der gesamte Planbereich soll ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt sein. Die Gemeinde strebt daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an Stelle eines Dorfgebiets an. Im Detail sollen auch weitere Inhalte des Bebauungsplans bezüglich der Erschließungssituation überarbeitet werden, um den potenziellen Bauherren mehr Spielräume zu bieten.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur 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 Infrastrukturen

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung am nördlichen Rand des Ortsteils Einhart umfasst auf einer Größe von ca. 3,1 ha die Flurstücke Nrn. 290/9, 290/10, 290/11, 290/12, 290/13, 290/14, 290/15, 290/16, 290/17, 290/18, 290/19, 290/20, 290/21 sowie Teile der Flurstücke 24/17, 290/5, 290/6, 291/1. Im Süden des Plangebiets verläuft die Straße Am Hohenberg, westlich befindet sich die Schmiedegasse.

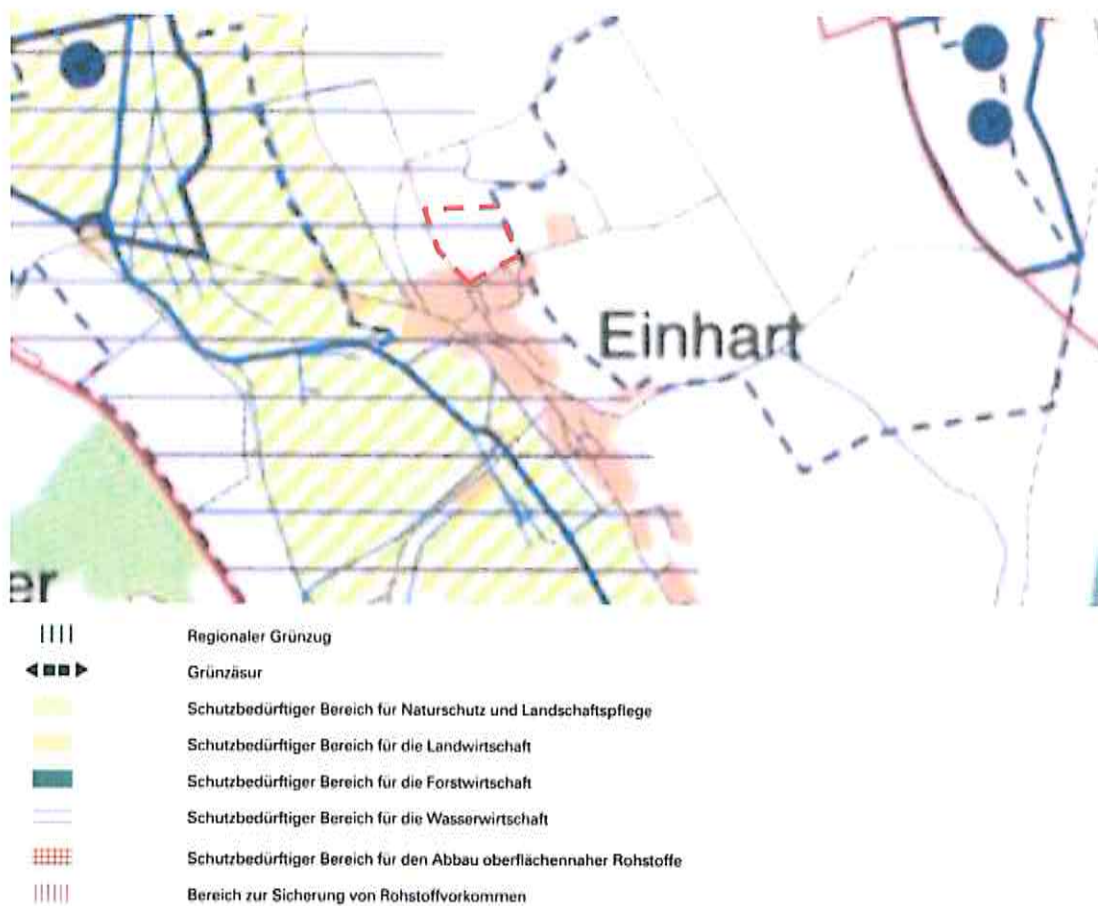




Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist der betreffende Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt. Gemäß Plansatz 3.3.5 (Ziel) sind hier Vorhaben unzulässig, „(...) die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden(...)“. Zudem sind Eingriffe in das Grundwasser unzulässig. Es ist davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche bauliche Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens oder zu Eingriffen in das Grundwasser kommt bzw. diese vermieden werden können. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht in dieser Hinsicht somit nicht.

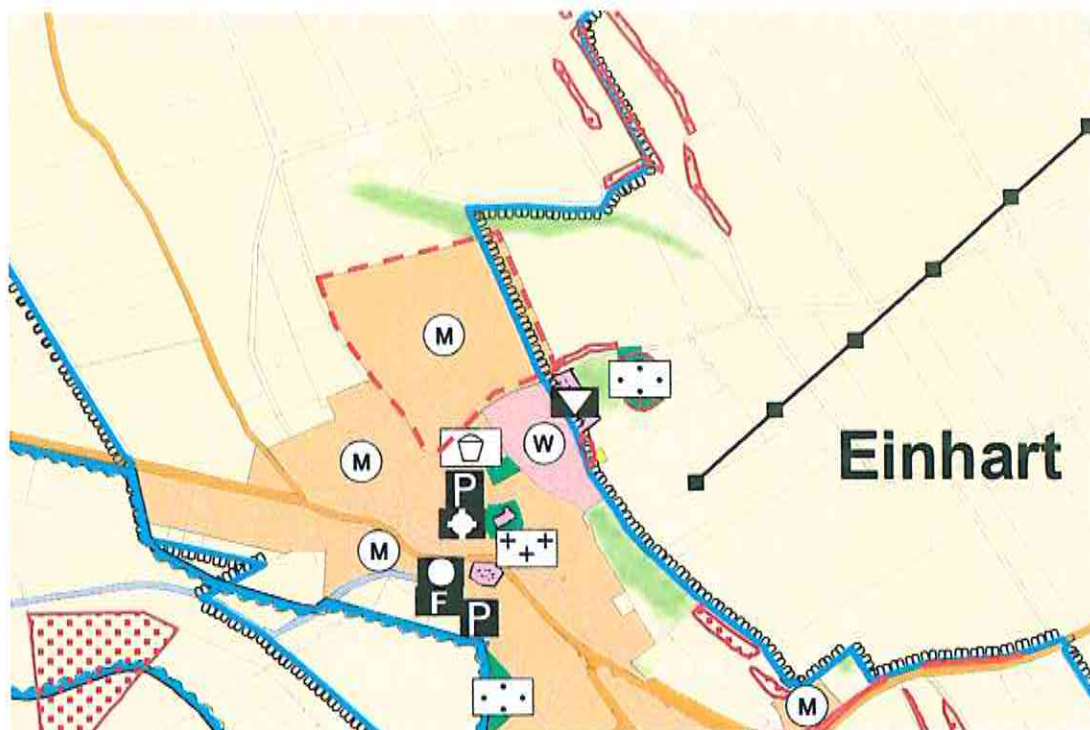


Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende



#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht für den Bereich eine Mischbaufläche vor. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a 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 gilt der Bebauungsplan „Brühlacker“ mit Rechtskraft in der Fassung der 2. Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 25.07.2013.



Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (MD) fest, auf dessen Grundlage aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der gleichzeitig nicht vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen keine weiteren Wohnnutzungen genehmigt werden können. Neben der Änderung der Nutzungsart für den gesamten Geltungsbereich soll im Nordwesten des Bebauungsplans die Erschließungssituation geändert werden. Es ist vorgesehen, künftig auf den öffentlichen Erschließungsschich mit runder Wendeanlage zu verzichten und die Baugrundstücke im Nordwesten über die ovalförmig festgesetzte Straße Am Sonnenbühl von Osten (als „Planstraße“ im rechtskräftigen Bebauungsplan bezeichnet) sowie die Schmiedegasse von Westen zu erschließen. Dadurch ändern sich auch Bauplatzeinteilungen sowie Baugrenzen im nordwestlichen Bereich.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Aufgrund der vorangegangenen teilweisen baulichen Nutzung des Gebietes und der Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile.

20-07-20 Begründung BPLA Bruhlacker (20-07-02).docx



von 1.878 m<sup>2</sup> sowie im Bereich 2 von 4.855 m<sup>2</sup> zulässig. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

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. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind. Entsprechend kann die 3. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

#### **Verfahrensablauf**

- |   |  |
|---|--|
| 15.04.2019  | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung „Brühlacker“ nach § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 18.05.2020  | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                 |
| 29.05.2020 –<br>29.06.2020                                      | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.   |
| Anschreiben<br>vom<br>20.05.2020 mit<br>Frist bis<br>29.06.2020 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange   |
| 20.07.2020  | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Bebauungsplanänderung „Brühlacker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.   |

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Änderungsinhalt unter Ziffer 2.1 bezieht sich auf die Änderungsbereiche 1 und 2, die übrigen Inhalte unter den Ziffern 2 und 3 beziehen sich ausschließlich auf Änderungsbereich 1.

### **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. Die Änderung der Nutzungsart von Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet ist auch möglich, da sich aufgrund der Aussiedlung der Hofstelle im Ortsbereich die Situation der Geruchsimmissionen ändert.

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**

Es wird eine GRZ von maximal 0,3 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 0,6 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die neu erlassene GRZ und GFZ nehmen somit Bezug auf die Urfassung des Bebauungsplans.

#### **Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 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 sowie auf die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplans 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 nach Möglichkeit ein Abstand von 3,0 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Im Süden des Plangebiets wurde ein Abstand von 9,50 m zur Grenze des Plangebiets festgesetzt, um die dort bewegte Topographie in Form einer Hangkante zu berücksichtigen.

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

Um die bestehenden 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.

Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, um den Bauherren auch die Errichtung von Grenzgaragen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen der LBO zu ermöglichen. Offene PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m von der Toröffnung 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. Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Außerdem werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen insbesondere beim Ausfahren aus Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW den Straßenraum 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. 0,5 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. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.



**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 Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude analog zur Regelung im ursprünglichen Bebauungsplan „Brühlacker“ zulässig sein.

**2.7 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche sichert die Zufahrt zu den privaten Wohnbaugrundstücken von der Schmiedegasse unter Beachtung bestehender Grünstrukturen. Zudem wird ein öffentlicher Wirtschaftsweg festgesetzt, um die Erschließung nördlich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen sicherzustellen.

**2.8 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche wurde festgesetzt, um bestehende Grünstrukturen zu sichern. Anhand der öffentlichen Grünflächen soll zudem eine öffentliche Durchwegung und eine attraktive Wegeverbindung zwischen Schmiedegasse und Sonnhalde geschaffen werden. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Schmiedegasse sind mit Schutzaufgaben aus dem Bebauungsplan „Brühlacker II“ belegt.

**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 Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

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.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

**2.10 Leitungsrecht**

Es wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um die ordnungsmäßige Abwasserentsorgung hinterliegender Grundstücke in die öffentliche Kanalisation der Schmiedegasse zu gewährleisten. Es wird klargestellt, dass das gemäß der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht überbaut werden darf, um die Zugänglichkeit zur Kanalisation zu wahren.

**2.11 Pflanzung von Bäumen**

Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um die Wohn- und Erholungsqualität, eine ausreichende Beschattung sowie eine Durchgrünung des Wohngebiets am Ortsrand von Erhart zu gewährleisten. Es werden zugleich Nahrungs- und Rückzugshabitate geschaffen sowie der Lebensraum- und die Vernetzungsfunktion für Tiere gestärkt. Die Pflanzung von Bäumen dient zudem als Maßnahme zur Klimaanpassung im Sinne einer klimatischen Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter.



## **2.12 Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen**

Die im Westen entlang der Schmiedegasse gelegenen Gehölzbestände sind aufgrund der hohen Bedeutung für den Artenschutz (Vögel, Fledermäuse) dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist der Feldweg, der zum nördlich gelegenen Flurstück führt und den Gehölzbestand durchschneidet. Durch den Erhalt und Schutz bestehender Gehölzstrukturen soll Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume von Vögeln / Fledermäusen und Leitstrukturen von Fledermäusen erhalten werden. Ferner wird eine Eingrünung des Baugebiets durch den Erhalt strukturreicher Landschaftselemente erreicht. Bioklimatisch weisen die bestehenden Gehölzstrukturen eine ausgleichende Wirkung auf.

## **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **3.1 Dächer**

In der Umgebung sind u.a. Sattel- und Zeltdächer vorhanden. Die Gemeinde kann sich darüber hinaus noch weitere Dachformen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulicher Sicht vorstellen und sieht daher von der Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen ab. Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° sind nur bei untergeordneten Bauteilen sowie Garagen und Carports zulässig, da Flachdächer eine eher ungewöhnliche Dachform im ländlichen Raum sind. Deshalb wird diese Dachform auf Gebäude-teile bzw. Gebäude beschränkt, die im Vergleich zum Hauptbaukörper untergeordnet in Erscheinung treten. Den Bauherren wird mit den weitgehend offenen gehaltenen Regelungen zu Dachformen und -neigungen eine große Flexibilität bei der Dachgestaltung zu geben.

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 zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird.

### **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 befindlicher 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.

### **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 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Ver-



meidung 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 Heckenhinterpflanzung 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 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.

### **4 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Brühlacker“ im § 13a-Verfahren nach BauGB geändert 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 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen erfolgen.

### **6 GERUCHSIMMISSIONEN / BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Für das geplante Wohngebiet liegt die zukünftig zu erwartende Immissionsbelastung durch Geruchsimmissionen, die aufgrund der Tierhaltungen im nördlichen Bereich von Einhart zu erwarten sind, knapp unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresstunden für ein Allgemeines Wohngebiet. Im Einzelnen wird auf die Geruchsanalyse, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, verwiesen.

Durch die Umsetzung der Erschließung in 2018-2019 gingen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,8 ha Fläche östlich der Schmiedegasse verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Die bis dahin noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits durch den seit 03.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühlacker“ für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

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 (Bereich 1)	ca.	6.260 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (Bereich 2)	ca.	16.183 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca.	8.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	350 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>30.893 m<sup>2</sup></b>

Ostrach, den 28. Juli 2020



Christoph Schulz  
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *30.7*

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

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.

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 \_\_\_\_.

30. Juli 2020

Ostrach, den 28. Juli 2020



Christoph Schulz  
Bürgermeister



Ostrach, den 30. Juli 2020



Christoph Schulz  
Bürgermeister

