

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Von den nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind folgende bestimmte Arten nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.1.1.2 Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.1.3 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.2 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

1.1.2.1 Von den nach § 9 (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind folgende bestimmte Arten nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.1.2.2 Die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.1.3 Nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Baugebiete (= Gewerbe- und Industriegebiet) in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Bezugsgröße (gerundet) m ²	Emissionskontingente LEK dB(A)/m ²		Anlagenbezogener Schalleistungspegel L _{WA} je Fläche dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
TF 4	28.222	61	49	105,5	93,5

Tabelle - Emissionskontingente LEK

Die Lage der Kontingentierungsfläche TF 4 ist sowohl der nachstehenden Abbildung als auch der Planzeichnung zu entnehmen.

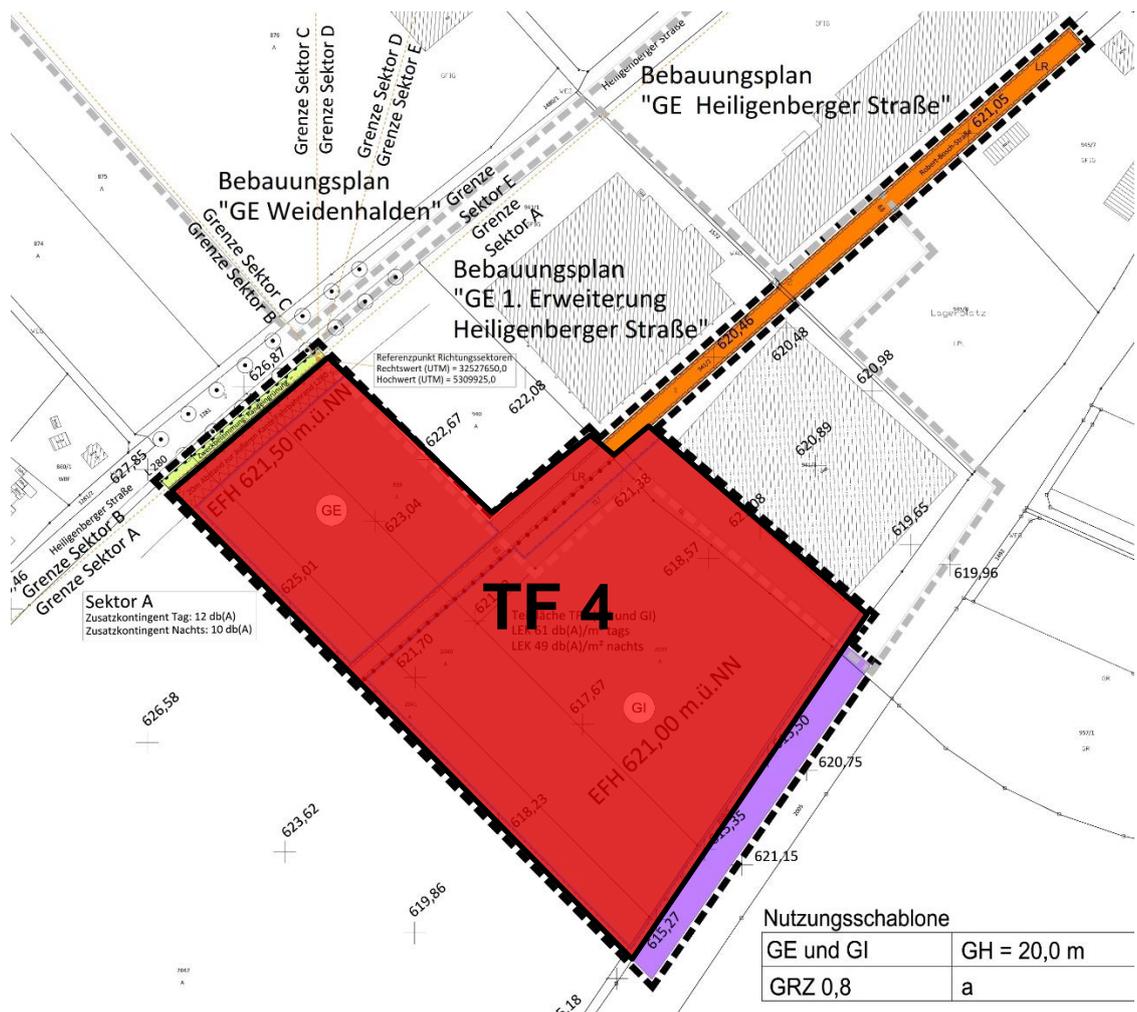


Abbildung - Lage der Kontingentierungsfläche TF 4

Innerhalb des Richtungssektors A erhöht sich das Emissionskontingent *LEK* um folgendes Zusatzkontingent:

Sektor	Winkel ^{**}		EK,zus,T [*] dB(A)	EK,zus,N [*] dB(A)
	Anfang °	Ende°		
A	> 50	230	12	10

Tabelle - Zusatzkontingent für Sektor A

^{*}) *EK,zus,T*: Zusatzemissionskontingent tags; *EK,zus,N*: Zusatzemissionskontingent nachts

^{**}) ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Lage der Richtungssektoren für Zusatzkontingente sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Referenzpunkt des Sektors im UTM-Koordinatensystem:

Rechtswert = 32527650,0 / Hochwert = 5309925,0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *j* im Richtungssektor *k* $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

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

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

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Oberkante Rohfußboden.

1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Aufbauten / Anlagen sowie Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), um maximal 3,0 m überschritten werden.

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

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 1.6.2 Offene KFZ- (auch unter Anlagen zur solaren Energiegewinnung) und Fahrrad-Stellplätze sowie hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 1.7.1 Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche, welche von Bebauung aufgrund des Anbauverbots zur L 280 freizuhalten ist, sind vorbehaltlich des Ausschlusses nach Festsetzung unter Ziffer 1.6.1 jegliche Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.
- 1.7.2 Anlagen, welche gemäß LBO genehmigungsfrei sind, bedürfen ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- 1.8 Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ ist als Wiese anzulegen. Abgrabungen, Aufschüttungen sowie das Befahren mit Baumaschinen und das Ablagern von Boden-/Baumaterialien sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ nicht zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) die dezentrale, unbehandelte Versickerung zu unterbinden.
- 1.9.2 Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.
- 1.9.3 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet

nach unten auf die Plätze, Verkehrsflächen oder Wege auszurichten. Streulicht ist zu vermeiden.

Hinweis:

Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr, z.B. durch Bewegungsmelder oder Abschalten von Lampen, zu reduzieren.

- 1.9.4 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ostrach sowie der Versorgungsträger zu belasten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend der Planzeichnung durch Einschrieb in das Baufenster festgesetzt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,50 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalnull (m. ü. NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), und Fensterflächen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich am Hauptgebäude, sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Abweichend hiervon sind PV-Anlagen auch über Stellplatzanlagen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die realisierte Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut. Falls es mehrere Schnittpunkte gibt, ist der niedrigste Schnittpunkt maßgebend.
- 2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig,
 - ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein.
- 2.2.4 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.
- 2.2.6 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand an Landesstraßen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unversiegelten Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja sollte verzichtet werden. Artenreiche Wiesen- und Wäldereinsaat sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

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

Einfriedungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07071/ 757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.3 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.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Regierungspräsidium vorgenommen werden.

3.5 Klimaschutzgesetz

Auf die Verpflichtung gemäß § 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

3.6 Dachbegrünung

Empfehlung: Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung <10° mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm Stärke. Hierfür bieten sich insbesondere Flachdächer an. PV-Anlagen sind zulässig und gemeinsam mit Dachbegrünung möglich.

3.7 Dauerhafter Schutz von Einzelbäumen

Südlich der L 280 ragen insgesamt 5 Einzelbäume (Nr. 1 - 5; siehe Baumliste Anhang) als Bestandteile einer geschützten Baumallee in den Geltungsbereich. Der gesamte Trauf- und Wurzelbereich ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu sichern. Abgrabungen und Versiegelungen sind unzulässig. Die Lagerung von Materialien ist auch in der Bauphase im Wurzelbereich (gesamter Traufbereich) nicht zulässig.

3.8 Schutz der Bäume während der Bauzeit

Während der Bauphase besteht für die Baumallee am Straßenrand (L 280) nördlich des Geltungsbereichs die Gefahr der Beschädigung der Gehölze durch Baumaschinen oder durch Ablagern von Bodenmaterial. Aus diesem Grund ist als Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume vor Schäden durch den Baustellenbetrieb das Aufstellen eines verschraubten Bauzaunes vorgesehen (idealerweise als holzverkleidetes Gitter). Anwendung der DIN 18920 (2014) Vegetationstechnik im Landschaftsbau, RAS-LP 4 (1999) Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

3.9 Beachtung von Vogelbrutzeit im Baustellenbetrieb

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist. Falls eine Betroffenheit festgestellt wird, sind entsprechende Ersatznstmöglichkeiten bzw. Quartiere zu schaffen.

3.10 Eingrenzung der Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs

Der Oberboden der Flächen mit Vorkommen problematischer Neophyten, wie dem Japanischen Staudenknöterich ist zusammen mit allen Pflanzenteilen fachgerecht zu entsorgen.

3.11 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 Informationsbrochüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, 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, Cathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

3.12 **Bauliche Vermeidung von Vogelschlag**

Großflächige, spiegelnde oder transparente Glasscheiben an Gebäudefassaden, die zur freien Landschaft hin exponiert sind (d.h. nach Süden und Osten), sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15%), insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zu verwenden. Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten.

3.13 **Artenschutz**

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Für die Außenbeleuchtung sind dazu insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Plätze, Verkehrsflächen oder Wege auszurichten. Streulicht ist zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr, z.B. durch Bewegungsmelder oder Abschalten von Lampen, zu reduzieren.

3.14 **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 abzuschleppen. 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.

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

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

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist anzuwenden.

Bodenschutzkonzept

Gemäß § 2 (3) Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar kann der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) verpflichtet werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht.

Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das Aufgabenspektrum der BBB sind der DIN 19639 zu entnehmen.

Erdmassenausgleich

Die Möglichkeit eines Erdmassenausgleichs ist zu prüfen, um sicherzustellen, dass die vorliegenden Ober- und Unterböden möglichst effektiv wiederverwertet werden können.

Sollte der anfallende Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen zu beachten.

3.15 **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-immissionsschlwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf>.

3.16 **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. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt 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.

3.17 **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.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu benachrichtigen.

Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

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

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. Fehlschlüsse an die Retentionsanlage sind zu vermeiden. 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 sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Gewerbliches Abwasser

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

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.

3.18 Kompensationsmaßnahmen

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der geplanten intensiven gewerblichen Nutzung entfallen gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen.

Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt voraussichtlich durch Inanspruchnahme von externen Ökokontomaßnahmen oder Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ostrach. Die Zuordnung einer Maßnahme erfolgt zum Entwurf.

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, 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

ANHANG – BAUMLISTE (ZU ZIFFER 3.7 DER HINWEISE)

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchm. (cm)	Stamm-umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen-durchm. (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges	Planung
1	Acer platanoides	Spitzahorn	43	135	8-10	12	+	XX	älterer Stammschaden	Erhalt
2	Tilia cordata	Winterlinde	49	154	10-12	10	+	XXX		Erhalt
3	Tilia cordata	Winterlinde	42	132	8-10	12	+	XXX		Erhalt
4	Acer platanoides	Spitzahorn	49	154	8-10	10	+	XXX		Erhalt
5	Acer platanoides	Spitzahorn	40	126	8-10	10	+	XXX	kleiner Stammschaden	Erhalt