

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	9
3.5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
3.6	Verkehrsflächen .....	9
3.7	Fläche für Versorgungsanlagen .....	10
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.9	Leitungsrecht .....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer .....	10
4.2	Grundstücksgestaltung.....	11
4.3	Einfriedungen / Stützmauern .....	11
4.4	Außenantennen.....	11
4.5	Niederspannungsfreileitungen .....	11
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	11
5	UMWELTBERICHT.....	12
6	VER- UND ENTSORGUNG .....	12
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	12
8	BODENORDNUNG.....	12
9	KOSTEN.....	12
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach im Westen des Ortsteils Burgweiler ein neues Wohngebiet entwickeln. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Burgweiler wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Um diese kurz- bis mittelfristige Nachfrage zu bedienen, wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ aufgestellt und am 07.11.2019 zur Rechtskraft gebracht.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen im Osten, Süden und Norden an. Es verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebiets. Der Zuschnitt und die Lage des Plangebiets eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung.

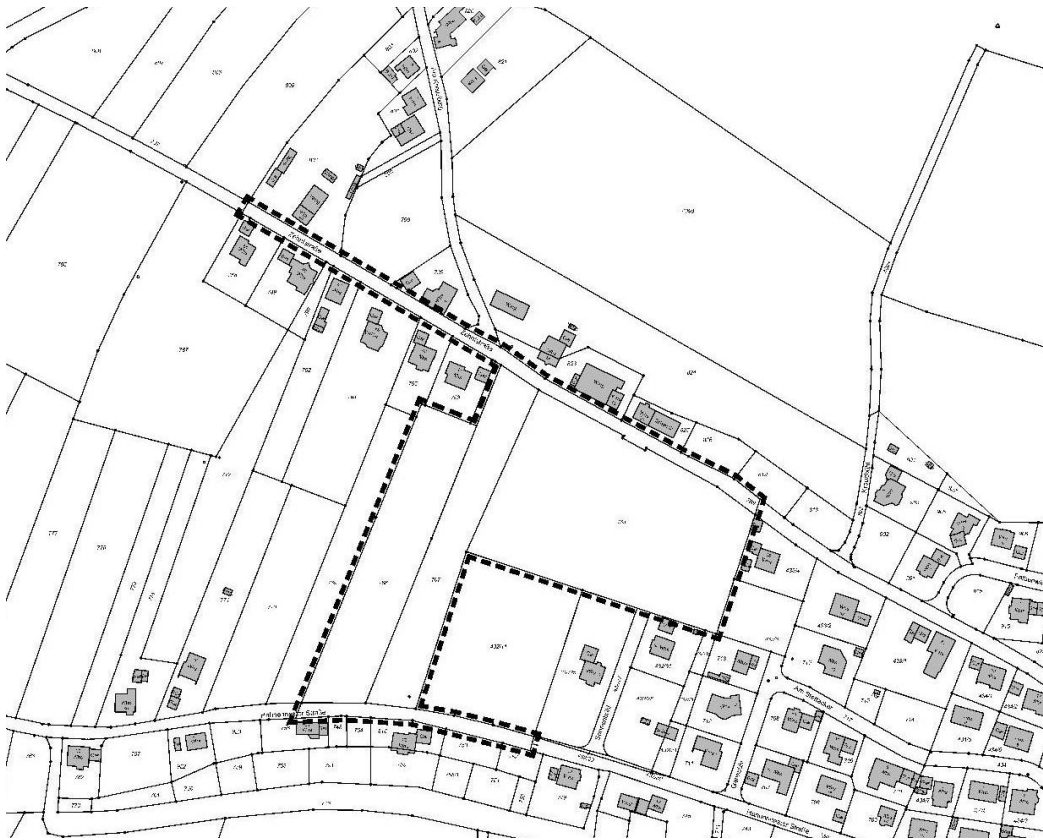
Im Rahmen von eingegangenen Bauanträgen sowie nach Abschluss der Straßenplanung sind nach Rechtskraft Unstimmigkeiten hinsichtlich den in der Urfassung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen aufgetreten. Zudem soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen / Carports / Stellplätzen sowie die Aufteilung der Bauplätze angepasst werden. Um diese Unstimmigkeiten zu beheben und eine rechtssichere Genehmigungsgrundlage für Bauanträge erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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 und Erschließungsanlagen

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 2,20 ha große Gebiet liegt im Westen des Ortsteils Burgweiler. Nördlich des Plangebiets verläuft die Zehntstraße. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung entlang der Hahnennester Straße und der Straße Sonnenbühl an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

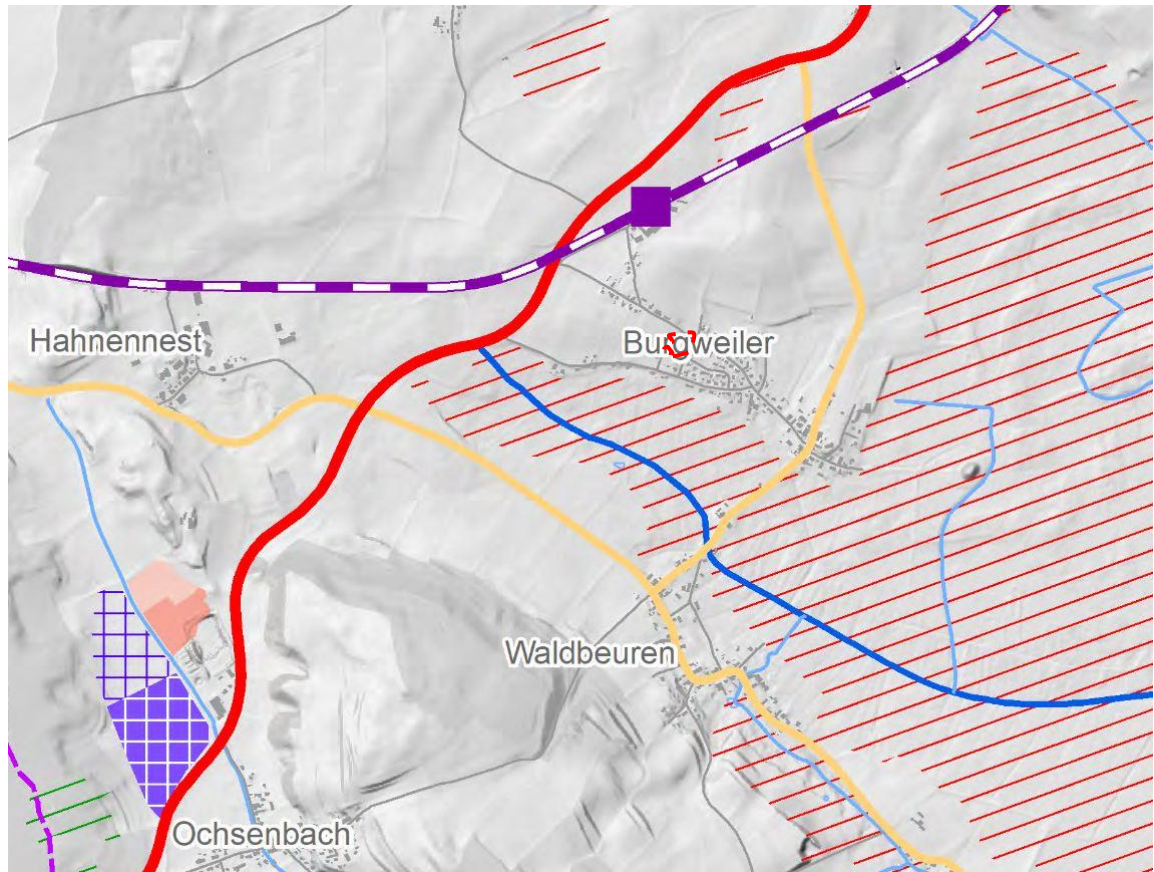


Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)



### 1.3 Regionalplan

Ein Widerspruch zu Zielen der Regionalplanung gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben besteht nicht.

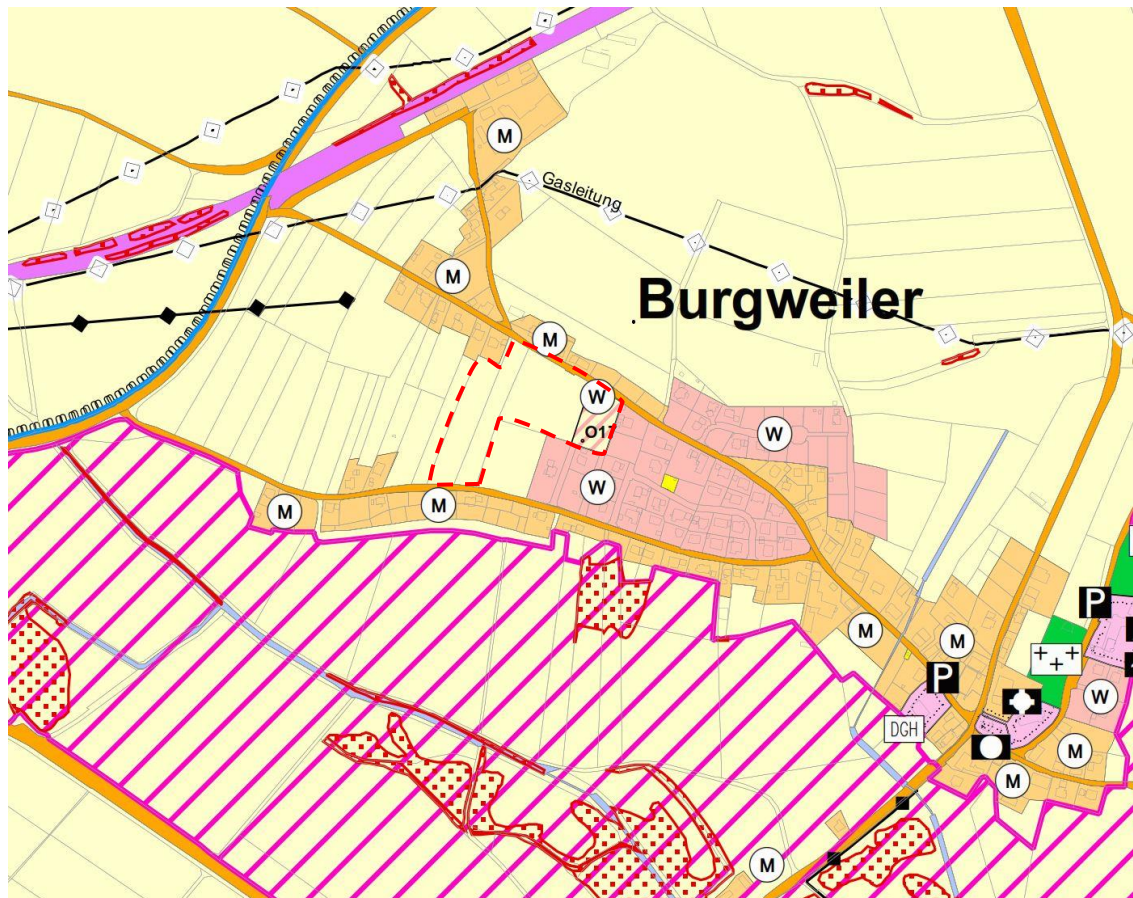


Ausschnitt aus dem in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Die Urfassung des Bebauungsplans war somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Eine Überprüfung des Entwicklungsgebots erübrigt sich daher.

Durch diese Änderung wird die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Burgweiler gewahrt und in sinnvoller Weise weiterentwickelt.



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

## 1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenbühl“. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

**1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind und deren Aufsiedlung unmittelbar bevorsteht.

Gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen nicht vor. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Im vorliegenden Fall wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und die Flächen der Arten der baulichen Nutzung nicht geändert. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe, die allein aufgrund der Änderungen zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig.

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. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung 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 (FFH- oder Vogelschutzgebiete) ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ ist ca. vom 50 m vom südlichen Rand des Plangebiets entfernt.

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die erforderliche Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes wurden in der Umweltanalyse des Büros 365° abgearbeitet, die der ersten Änderung des Bebauungsplans redaktionell beigefügt wird.

### **Verfahrensablauf**

22.11.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans.
04.04.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
19.04.2022 – 23.05.2022	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
19.04.2022 – 23.05.2022	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
01.08.2022	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burgweiler der Gemeinde Ostrach soll das Baugebiet „Sonnenbühl“ entstehen.

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Zehntstraße und die Hahnennester Straße an den Ortsteil Burgweiler angeschlossen. Das Konzept sieht daher eine Nord-Süd verlaufende Straße als Hapterschließung vor, die von der Zehntstraße aus durch das Plangebiet an die Straße Sonnenbühl anbindet. Zur Erschließung weiterer Baugrundstücke im Plangebiet zweigt eine Ost-West verlaufende Straße ab, die in ihrem weiteren Verlauf nach Süden zur Hahnennester Straße abknickt.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht. Mit Grundstücken zwischen rd. 500 m<sup>2</sup> bis rd. 900 m<sup>2</sup> Größe wird eine breite Spanne an Grundstücksgrößen abgebildet. Dabei sind die Grundstücksgrößen für Ostracher Verhältnisse als durchschnittlich zu betrachten.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flst. Nr. 432/11 wird aufgrund nicht vorhandener Flächenverfügbarkeit nicht mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Gegenüber der Gemeinde wurde seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Dieses Grundstück wird künftig nach § 34 BauGB bebaubar sein, da es sowohl von Bestandsbebauung als auch von vorliegendem Bebauungsplan umschlossen ist. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Zufahrt auf das Flst. Nr. 432/11 von Norden ermöglicht. Ebenso wird der südliche Teil der Grundstücke Flst. Nr. 769 und 770 westlich des Plangebiets künftig nach § 34 BauGB bebaubar sein.



### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der angestrebten Schaffung von attraktivem neuem Wohnraum wird für den Bebauungsplan „Sonnenbühl“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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 Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die Baunutzungsverordnung definiert im § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet. Die gemäß Obergrenze nach BauNVO festgesetzte GRZ ermöglicht eine effiziente und optimale Ausnutzung der Baugrundstücke.

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

##### **Tauf- und Firsthöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird auf 6,50 m bzw. 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. Die sich hiermit ergebende Höhenentwicklung im Plangebiet ermöglicht eine sich in den umgebenden Gebäudebestand harmonisch einfügende Bebauung. Um für Pultdächer eine sinnvolle Ausnutzbarkeit zu erreichen, wurde festgesetzt, dass die höhere Pultseite (Pultfirst) die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten darf. Diese Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt mit Blick auf die bewegte Topografie im Plangebiet auch, dass die im Bereich des Pultdachs sichtbare Wandfläche nicht übermäßig in Erscheinung tritt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet wurde für jedes zu bildende Grundstück die maximal zulässige Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohfußboden) festgesetzt. Die jeweilige festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe basiert auf der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Reckmann. Da die Baufenster im Plangebiet großzügig festgesetzt wurden, darf die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH max. (Oberkante Rohfußboden) ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden. Im Fall einer angestrebten Ausnahme wird der Bauherrenschaft eine Vorabstimmung mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Ostrach empfohlen.



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.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine optimale effiziente sowie zugleich flexible Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Bauherren möglich ist.

Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde nach Möglichkeit ein Abstand von 3 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

### **3.4 Nebenanlagen 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 6,0 m von der Toröffnung haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW den öffentlichen Verkehrsraum dominieren.

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 werden.

### **3.5 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 pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig sein.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung im Plangebiet geregelt. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Die Zehntstraße und die Hahnennester Straße wurden wegen der Abrechnung von Erschließungsbeiträgen bestandsgemäß mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Zufahrt auf das Flst. Nr. 432/11 von Norden ermöglicht und durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

**3.7 Fläche für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die Lage dieser Fläche wurde im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans geringfügig nach Osten verschoben. Auf dieser Fläche sollen die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebiets errichtet werden. Standort und Dimensionierung wurden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

**3.8 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.

**3.9 Leitungsrecht**

Am östlichen Rand des Plangebiets wurde ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der dort verlaufenden Nahwärme- und Breitbandleitung festgesetzt, um diesen bestehenden Leitungsverlauf und somit die Nahwärme- und Breitbandversorgung auch in der Umgebung dauerhaft zu sichern.

**4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****4.1 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.

Da künftig Hauptgebäude mit Flachdächern zulässig sein sollen, wird die Festsetzung, dass untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch als flach- und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) zulässig sind, hinfällig und ersatzlos gestrichen.

Die Dachformen und Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind frei gestellt, um den Bauherren eine flexible Dachgestaltung der im Vergleich zu den Hauptbaukörpern untergeordnet in Erscheinung tretenden Gebäude zu ermöglichen.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, um auf den Mensch unangenehme und gestalterisch unbefriedigende Blendwirkungen auszuschließen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen,

die der Energiegewinnung dienen, um eine nachhaltige und klimaschonende Energiegewinnung zu ermöglichen. Zudem wird klargestellt, dass auch Fensterflächen von der Festsetzung ausgenommen sind, um eine ausreichende Besonnung der Wohnräume zu ermöglichen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, um einen gestalterisch nicht gewünschten Wildwuchs solcher Anlagen auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind wie vorstehend bereits beschrieben im Plangebiet erwünscht.

#### **4.2 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.

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.

#### **4.3 Einfriedungen / Stützmauern**

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.

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 auch wegen der Verletzungsgefahr unzulässig.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Stützmauern, die aufgrund der Topographie für die Grundstücksgestaltung erforderlich sein können, dürfen eine Höhe von 1,50 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung verhindert, dass Stützmauern zu massiv in Erscheinung treten.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ und einer damit einhergehenden ortsgestalterisch nicht zufriedenstellenden Situation wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.6 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 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.

## **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ 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 eines „Umweltsteckbriefs“, der Bestandteil der Begründung ist. Für die Bebauungsplanänderung wurde keine eigene Umweltanalyse erstellt. Die bestehende Umweltanalyse der Urfassung des Bebauungsplans gilt weiterhin fort und wird redaktionell den Unterlagen der Bebauungsplanänderung beigelegt. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans kein weiterer Eingriff, da der räumliche Umgriff der Baugebiete und die Grundflächenzahl nicht geändert werden.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

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

Die Gebietsentwässerung wird im Trennsystem an den bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal in der Straße Sonnenbühl und Hahnennester Straße vorgenommen. Hier verläuft dann Richtung Süden eine Druckleitung, die zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal führt. Regenwasser ist ausschließlich über die Regenwasserleitung in den Vorflutgraben anzuschließen. Retentionszisternen sind möglich.

## **7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,8 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

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

## **8 BODENORDNUNG**

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

## **9 KOSTEN**

Die Kosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.



**10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,70 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,50 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2,20 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