

Bebauungsplan

Dorfgebiet „Hohrain“ im OT Laubbach

Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Hinweise	6
6	Pflanzlisten	8
7	Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW	9
8	Begründung Teil A allgemein	11
	Begründung Teil B Umweltbericht mit Plananhang	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang

Planungsstand: Vorentwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 25. Juli 2018

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am _____.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am _____.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am _____.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom _____.2018	bis _____.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom _____.2018	bis _____.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am _____.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am _____.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am _____.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom _____.2018	bis _____.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom _____.2018	bis _____.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am _____.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am _____.2018

Gemeinde Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Sigmaringen am
(§ 10 Abs.2 BauGB)

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

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

Gemeinde Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

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

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

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

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

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

MD Dorfgebiet (§ 5 Abs. 1 BauNVO)

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

Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände festgesetzt.

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

In Anlehnung an die bestehende Bebauung wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

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

Für eine vollständige Auslastung von zwei Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigungsbodens (OK-EGFFB) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion (First).

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

- Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

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

Stellplätze, Garagen sowie Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechend den festgesetzten Baugrenzen, unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner einbaut werden.

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

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

9. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

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

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 qm der neu überbauten und neu befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum **der Pflanzliste 1** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm **der Pflanzliste 3** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung des Wohngebietes

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

13. Natur- und Artenschutz

Zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter saP beschrieben sind. (*wird noch ergänzt*)

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sigmaringen anzuzeigen.

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

2. Bodenschutz

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

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

3. Denkmalpflege

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

4. Nutzung von Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

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

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

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

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

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

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

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Bebauungsplan Dorfgebiet „Hohrain“ im OT Laubbach

7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 25. Juli 2018

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

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind ausschließlich in ziegelroter, brauner oder anthrazit Farbe zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

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

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

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

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

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

6. Durchgrünung

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bebauungsplan Dorfgebiet „Hohrain“ im OT Laubbach

8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Vorentwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 25. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Ziele der Planung	13
1.1	Planungszweck.....	13
1.2	Ausgangssituation	13
1.3	Veranlassung.....	13
1.4	Planungsziel	13
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	14
3	Erschließung.....	15
3.1	Verkehrliche Erschließung	15
3.2	Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen	15
4	Übergeordnete Planungen.....	15
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	15
4.2	Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal.....	16
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	17
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	18
8	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich	14
Abbildung 2: Geltungsbereich (rote Umrandung) und umgebenem Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche), LUBW 06/2018	14
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	15
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Teilort Laubbach	16

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

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

1.2 Ausgangssituation

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

1.3 Veranlassung

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

1.4 Planungsziel

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

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

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

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage des Plangebietes dar.

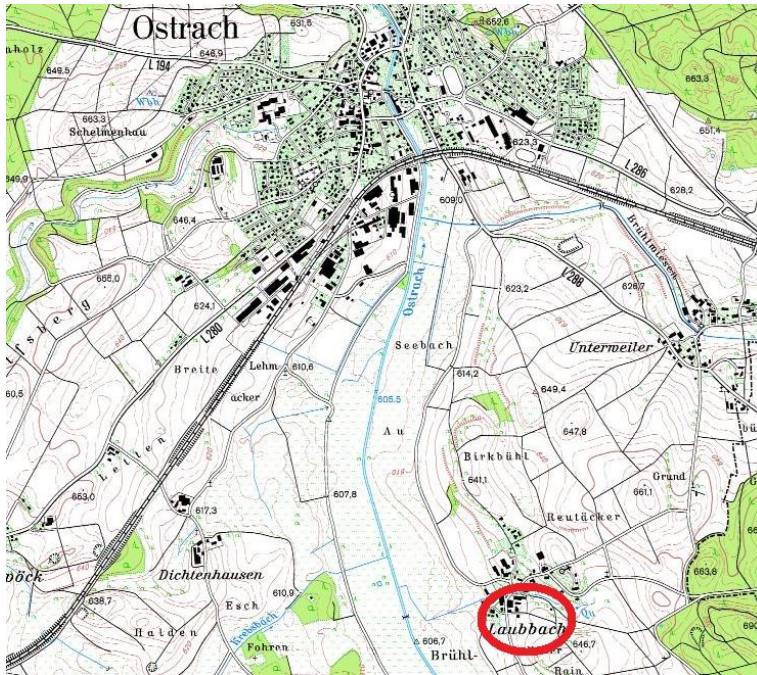


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

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



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

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

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

3.2 Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Elektrizitätsversorgung des Gebiets ist vorhanden.

Leitungen für Frischwasser sowie Abwasser sind ebenso vorhanden.

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Bodensee Oberschwaben

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

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

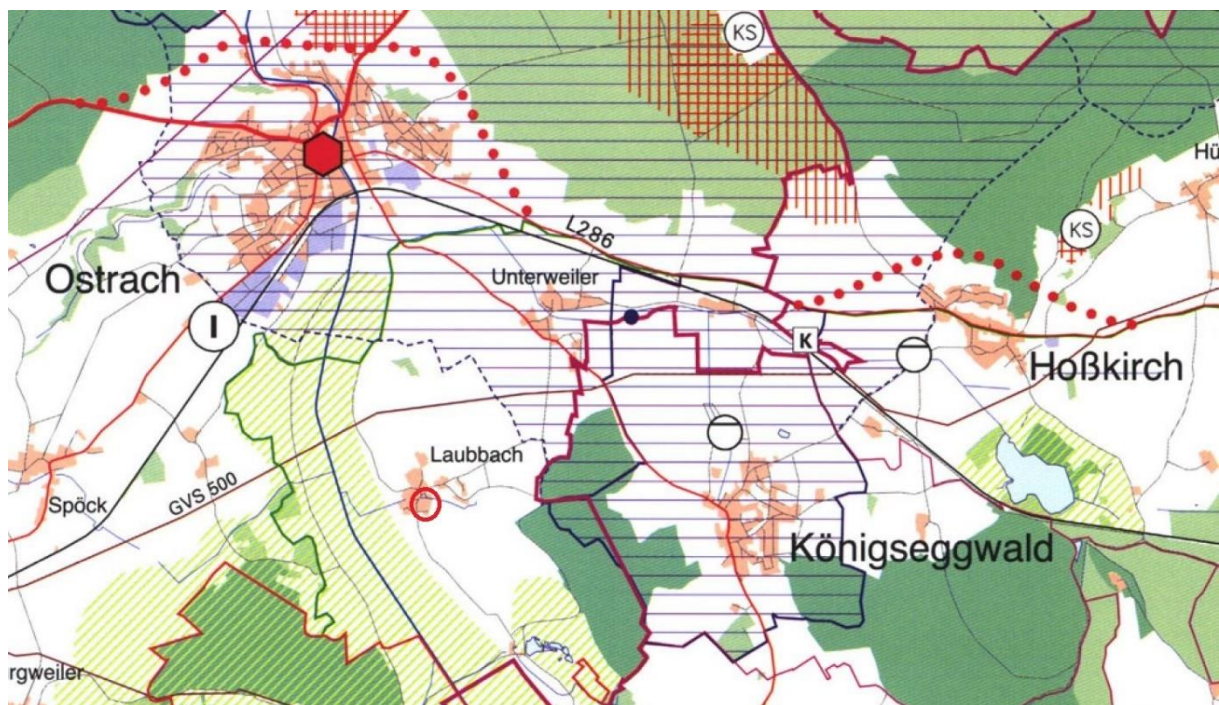


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

4.2 Flächennutzungsplan Ostrach

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

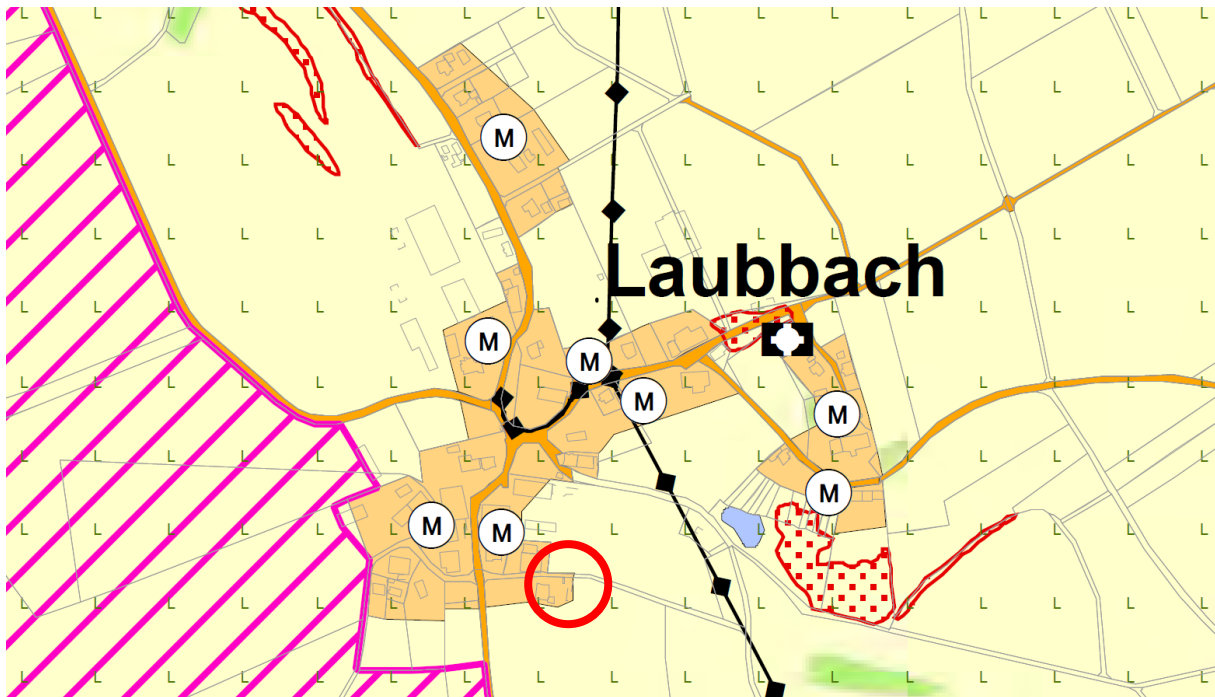


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Teilort Laubbach

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

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

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt und soll eine gegliederte Baustruktur sowie das bestehende Ortsbild sichern. Entsprechend werden die Festsetzungen

der GRZ mit 0,5 sowie der Geschossflächenzahl mit 1,0 auf das maximale zulässige Maß beschränkt. Mit der Festsetzung der GFZ auf 1,0 und der Zulassung einer Gebäudehöhe von 9,0 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Kubaturen der Gebäude harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

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

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um eine maximale und individuelle Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

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

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

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

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

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigelegt.

8. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 0,48 ha
Dorfgebietsfläche	ca. 0,39 ha
Grünflächen	ca. 265 m ²
Verkehrsfläche	ca. 600 m ²

Aufgestellt:

Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:

Gemeinde Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister