

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Erschließung .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.4	Bauweise .....	8
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
3.6	Nebenanlagen.....	8
3.7	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	8
3.8	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	8
3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
4.1	Dächer .....	9
4.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	9
4.3	Einfriedungen.....	9
4.4	Werbeanlagen.....	10
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Versorgung des Plangebiets .....	10
6.2	Schmutzwasser.....	10
6.3	Niederschlagswasser .....	10
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>

## **1 ALLGEMEINES**

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

In der Gemeinde Ostrach, im Ortsteil Spöck, wurde der Bebauungsplan „Breite“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 19.07.1973 rechtskräftig. Er bildet für seinen Geltungsbereich die baurechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung.

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans wurden die Gebäude auf den Flurstücken Nrn. 142/2 und 143/1 errichtet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnte bislang keine weitere Bebauung in dem Gebiet realisiert werden.

Ein Grundstück im Geltungsbereich (Flst.-Nr. 142) soll nun verkauft und erschlossen sowie entwickelt werden. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ wäre hier die Errichtung vier weiterer Gebäude möglich. Die konkreten Bauwünsche der Bauherren lassen sich jedoch nicht im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans umsetzen. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde geprüft, ist jedoch aufgrund seines Alters äußerst schwierig und nicht zweckmäßig. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht hingegen an neue Rahmenbedingungen angepasste Festsetzungen sowie eine allgemeine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

Daher soll für die Flurstücke Nrn. 142, 142/1, 142/2 sowie 142/3 und Teile des Flurstücks Nr. 303 der Bebauungsplan „Obere Breite“ aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Durch die Planung werden demnach insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

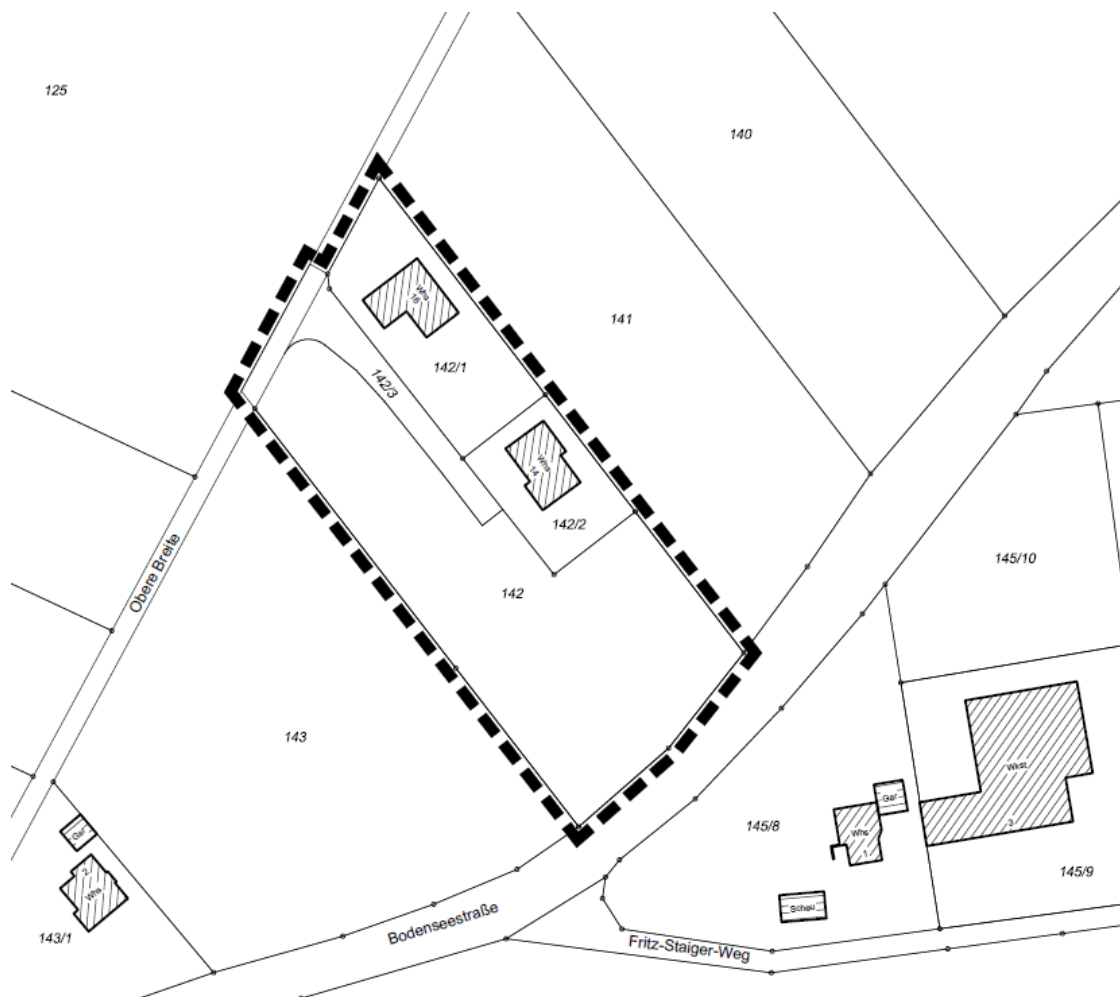
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- (Wieder-)Nutzbarmachung bereits beplanter Flächen
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an die bereits vorhandene technische Infrastruktur

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

Das ca. 6.928 m<sup>2</sup> große Gebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 142, 142/1, 142/2 und 142/3 ganz sowie das Flurstück Nr. 303 ( Straße „Obere Breite“) in Teilen.

Das Plangebiet wird im Südosten durch die Bodenseestraße begrenzt. Im Nordwesten grenzen die Straße Obere Breite sowie landwirtschaftliche Flächen (Flurstück Nr. 125) das Plangebiet ab. Im Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen (Flurstück Nr. 141) an das Plangebiet an. Im Südwesten wird das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ begrenzt, der hier eine Wohnbebauung (Flurstück Nr. 143) vorsieht und in diesem Bereich auch weiterhin Bestand hat. Zur Zeit wird das Flurstück landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planausschnitt.



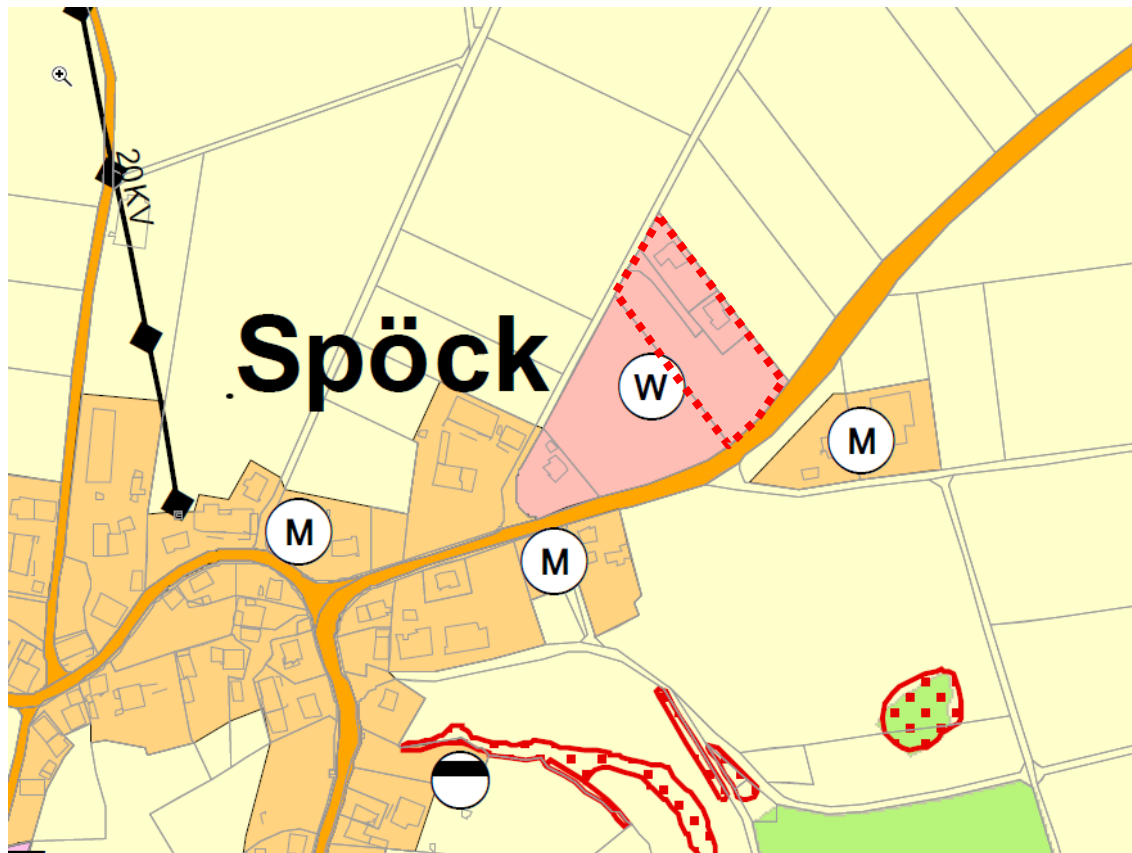
Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Umrandung)

### 1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben werden für den Ortsteil Spöck und damit auch für den betreffenden Bereich keine Festsetzungen getroffen. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht nicht.

### 1.4 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



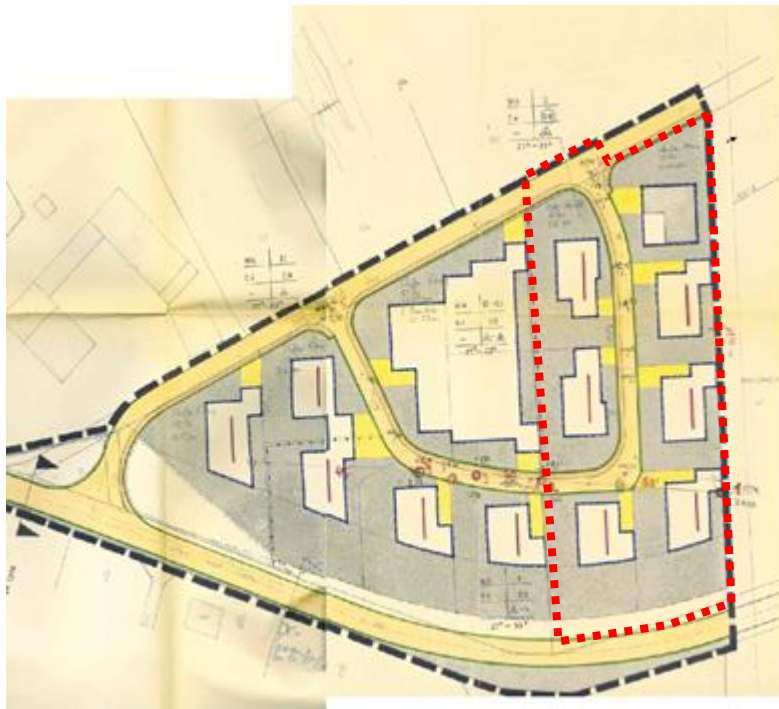
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab) mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ (Rechtskraft 19.07.1973). Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Maßgeblich für den Bebauungsplan ist dabei die BauNVO 1968.

Im nördlichen sowie östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine maximal eingeschossige Bebauung, im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Bauweise ist als offen festgesetzt, wobei die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,5 beträgt. Die zulässige Dachneigung ist auf 27° bis 33° begrenzt.

Nach den örtlichen Bauvorschriften sind die Hauptdächer als Satteldächer, entsprechend der im Plan dargestellten Firstrichtung, zu erstellen. Garagendächer sind denen des Hauptdaches anzugleichen oder als Flachdach auszubilden. Zudem sind Dachaufbauten unzulässig und es ist eine Beschränkung für Dachflächenfenster und Dachvorsprünge festgesetzt. Durch textliche Festsetzung sind Nebenanlagen unzulässig. Des Weiteren sind Vorschriften zu Einfriedungen, Grundstücksgestaltung und Vorgärten enthalten. Außerdem werden Nebenanlagen für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite“ (ohne Maßstab) mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

## **1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan „Obere Breite“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Maßnahme der Innenentwicklung es auch dann, wenn ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Durch den Bebauungsplan „Obere Breite“ soll der im Plangebiet bisher gültige Bebauungsplan „Breite“ ersetzt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unterhalb der für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden darf; dies ist im Falle des vorliegenden Bebauungsplans gegeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es befinden sich östlich, in ca. 750 m Entfernung, das Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Schutzgebietes-Nr. 8022401) sowie ca. 1.100 m südöstlich das FFH-Gebiet „Pfrunger Ried und Seen bei Ilmensee“ (Schutzgebietes-Nr. 812-2342). Auf-

grund der Entfernung zum Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebiete zu erwarten.

Entsprechend der zuvor genannten Vorgaben und deren Einhaltung kann das Verfahren zum Bebauungsplan „Obere Breite“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Durch die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB).

#### **Verfahrensablauf**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 03.09.2018                   | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Obere Breite“ gem. § 2 (1) BauGB.   |
| ___.__.____                  | Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| ___.__.____ -<br>___.__.____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB   |
| ___.__.____ -<br>___.__.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  |
| ___.__.____                  | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Obere Breite“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.                                   |

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau**

In dem beplanten Bereich soll auch künftig die Realisierung einer wohnbaulichen Nutzung ermöglicht werden. Vorgesehen ist durch den Eigentümer des Flst. Nr. 142 eine Bebauung mit vier Einzelhäuser- oder Doppelhäusern. Grundsätzlich entspricht dies der Konzeption, die bereits der ursprüngliche Bebauungsplan „Breite“ vorsah. Es sollen jedoch Festsetzungen getroffen werden, die den Anforderungen der Bauherren an eine flexible und moderne Ausgestaltung ihrer Bauwünsche entsprechen. Gleichzeitig soll sich die vorgesehene Bebauung grundsätzlich in Form und Dimension an der bereits bestehenden Bebauung des Ortsteils Spöck orientieren.

Hierzu sind insbesondere deutlich größere Baufenster, die eine flexiblere Bebauung der Grundstücke ermöglichen, sowie größere Spielräume hinsichtlich Dachformen und Dachneigung vorgesehen.

### **2.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über eine bereits im Bebauungsplan „Breite“ vorgesehene und in Teilen realisierte Ringererschließung, ausgehend von

der Straße „Obere Breite“ erfolgen. Auch der Anschluss an die technische Erschließung soll hierüber erfolgen.

Diese ist im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung mit den verschiedenen Trägern und der Gemeinde Ostrach abzustimmen. Die verschiedenen Leitungsträger werden an der Planung beteiligt, so dass dafür gesorgt ist, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes in ausreichender Dimensionierung gegeben ist.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, der Bereitstellung von Wohnraum, wird für den Bebauungsplan „Obere Breite“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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.

#### **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 Gebäudehöhe.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine maximale Bebauung der Fläche zu 40 %, wobei für Stellplätze/Carports/Garagen und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen die Geschossflächenzahl bis 0,6, also insgesamt 60 % der Wohnbaufläche, überschritten werden darf. Die Wahl der Geschossflächenzahl ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde gemäß § 17 BauNVO innerhalb der Obergrenze des Baugebiets festgesetzt.

##### **Tauf- und Gebäudehöhe sowie Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe wird mit 6 bzw. 9,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen können sich die Gebäude in die umgebende Landschaft einfügen und korrespondieren weitestgehend mit der vorhandenen Bebauung. Bezugshöhe ist dabei die bestehende Straßenhöhe der Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 142/3), gemessen an der Mitte des Gebäudes, senkrecht zur Straße. Die Straßenhöhen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Insbesondere wegen der Größe des Baufensters sowie der Ortsrandlage des Plangebiets, wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird die im bisherigen Bebauungsplan „Breite“ festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im nord- und südöstlichen Teil des Plangebietes von bisher I auf II erhöht. Dies korrespondiert mit den festgesetzten zulässigen Dachformen sowie der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe. So kann zum einen eine flexible Ausgestaltung der Bebauung ermöglicht werden, die den Anforderungen an eine moderne und auch flächensparendere Bauweise (Doppelhäuser) nachkommt. Gleichzeitig bleibt jedoch auch eine am Ortsrand aus städtebaulichen Gründen (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) gewünschte maßvolle Bebauung sichergestellt.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible Grundstücksnutzung möglich ist. Restriktive Vorgaben wie Mindestabstandsflächen, welche durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg oder das Landesstraßengesetz Baden-Württemberg vorgegeben sind, werden durch die Ausprägung der Baufenster berücksichtigt. Es wird zur Bodenseestraße ein Abstand von 18 m bzw. zum Fahrbahnrand ein Abstand von 20 m eingehalten. Dies entspricht der Anbaubeschränkung von 20 m zu Landesstraßen nach § 22 StrG BW.

### **3.4 Bauweise**

Für das Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

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

Garagen und Carports müssen senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage / Carports einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Stellplätze müssen senkrecht zur Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um die Verkehrssicherheit durch zügiges, rückwärtiges Ausparken zu erleichtern.

### **3.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, sind im gesamten Plangebiet zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies erlaubt ein hohes Maß an Flexibilität zur Ausnutzung der Grundstück und soll gleichzeitig verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (bspw. Müllbehältereinhausungen), den Straßenraum dominieren.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

### **3.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sein.

### **3.8 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der L 280 (Bodenseestraße) ein 18,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Dies kommt der Regelung des § 22 (1) Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) nach, damit das Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand der L280 eingehalten wird. Zudem wird die städtebauliche Raumbildung an der L280, wie sie auch im teilweise überlagerten Bebauungsplan „Breite“ vorgesehen ist, fortgeführt.



### **3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

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, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- Walm- oder Zeltdächer für die Hauptgebäude zulässig, so dass den Bauherren ein individueller Spielraum bei der Dachgestaltung zur Verfügung steht. Auch die Festlegung der Dachneigung soll den Bauherren ausreichend Spielraum verschaffen, so sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40°, Zeltdächer mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Wintergärten oder Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt.

Für Doppelhäuser wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Dächer mit einheitlicher Dachneigung und Dachform errichtet werden müssen. Wenn beide Bauherren sich nicht einigen können, gilt eine Dachneigung von 40° und als Dachform das Satteldach. Die Festsetzung dient dazu eine harmonische Dachlandschaft sicherzustellen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen wurden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. So wird die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf 1/3 der zugehörigen Dachlänge beschränkt und die Länge der einzelnen Dachaufbauten auf 3 m beschränkt. Aus demselben Grund wurde festgesetzt, dass pro Dachfläche nur eine Gaubenform zulässig ist und Mindestabstände zu Ortsgängen und First eingehalten werden müssen. Ebenso sind glänzende und reflektierende Materialien sowie Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe als Dacheindeckung nicht zulässig.

### **4.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Wegen des vorherrschenden dörflichen Charakters des Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

### **4.3 Einfriedungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand hin einzuhalten haben und an diese Abstandsfläche angrenzenden Einfriedungen und Stützmauern eine maximale Höhe nicht überschreiten dürfen. So soll die Einsehbarkeit der Straßenverkehrsflächen si-

chergestellt werden. Hinsichtlich der zulässigen Materialität sollen sich Einfriedungen harmonisch in die Umgebung einfügen. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

#### **4.4 Werbeanlagen**

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand von Spöck ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Ortsuntypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Daher wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und am Gebäude unterhalb der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut) zulässig sind und dabei eine Größe 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Um die Anwohner des Mischgebietes keinen störenden Einflüssen auszusetzen, sind selbstleuchtende oder fluoreszierende Werbeanlagen nicht zulässig.

### **5 UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Obere Breite“ im § 13a-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 365° freiraum + umwelt in Form eines „Umweltsteckbriefes“, der Bestandteil der Begründung ist.

### **6 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **6.1 Versorgung des Plangebiets**

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

#### **6.2 Schmutzwasser**

In der Straße Obere Breite verlaufen Entwässerungsleitungen. Die Ableitung von Schmutzwasser ist durch Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen.

#### **6.3 Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts sind auf allen Baugrundstücken Flächen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser anzulegen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes möglichst auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus sind Zugangswege, Höfe, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um auch auf diesen Flächen eine Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Versickerungsanlagen sind, sofern es die räumliche Situation zulässt, mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 11

**7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.029 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	899 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>6.928 m<sup>2</sup></b>

**8 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

**9 KOSTEN DER PLANUNG**

Die Gemeinde trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

Gemeinde 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.

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

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Christoph Schulz  
Bürgermeister