

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Plangebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

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

- maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH),
- maximal zulässigen Traufhöhe (TH),
- Grundflächenzahl – GRZ,
- Geschossflächenzahl – GFZ,
- Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen (Haupt- und Nebenanlagen) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden).
- 1.3.3 Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (OK Rohfußboden) ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.5 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 1.3.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.4.2 Entsprechend Planeintrag sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne). Sichtschutzwände bei Terrassen von Doppelhäusern dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur im Baufenster sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.6.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports einen Abstand von 1,0 m. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.6.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.6.4 Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.5 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.7.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 3 WE pro Gebäude begrenzt.
- 1.7.2 Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.

1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ostrach zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.9 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünland“ ist die bestehende Grünlandnutzung aufrecht zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Veränderung der Bodengestalt und die Errichtung von baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.10.2 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

1.10.3 Die private Grünfläche ist mind. 1 x jährlich zu mähen (Schnitt entweder Herbst oder Frühjahr), das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

1.10.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. In Richtung der angrenzenden Gehölzstrukturen dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die dahin abstrahlen.

1.11 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.

1.11.2 Innerhalb des Wohngebiets ist je privatem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen; Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste I im Anhang. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.3 Vorhandene erhaltenswürdige Einzelbäume und Sträucher sind gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu sichern. Der Trauf- und Wurzelbereich ist während der Baumaßnahme zu schützen und zu sichern.

1.11.4 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß der Artenempfehlung im Anhang nachzupflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit 20° - 45°, Zeltdächer mit 15° bis 25° sowie Pultdächer mit 10° - 15° Dachneigung und mit min. 0,20 m Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne. Die Dachneigung und Dachform direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, gilt das Satteldach und 40° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.2 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazite Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, und begrünte Dachflächen.
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich am Gebäude zulässig.

2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.
- 2.2.2 Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazite Materialien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachbegrünungen.
- 2.2.3 Bei Dachneigungen zwischen 0° bis 5° sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die der Terrassennutzung dienen.

2.3 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Wohngebäude darf maximal 7,5 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Die Wandhöhe kann im Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen, Garageneinfahrten etc. ausnahmsweise überschritten werden.

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

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.4.3 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen und so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen und Abtragungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen.
- 2.4.4 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

2.5 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. auf das Geländeniveau, nicht überschreiten.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.5.3 Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

2.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.9.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken im Südwesten des Plangebietes, Flst.-Nrn. 30/7 und 25/4, Erschließung über die Straßen Burrenweg und Am Brühl, ist dezentral über Sickermulden zu versickern. Versickerungsanlagen sind, sofern es die räumliche Situation zulässt, mit einem Notüberlauf an das Öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
- 2.9.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken im Nordosten des Plangebietes, Flst.-Nrn. 284 und 285, Erschließung über die Schmiedegasse,

erfolgt über Anschluss an Regenwasserkanäle in einem zentralen Retentionsbecken außerhalb des Plangebietes.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen 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.

3.2 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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Bei einer Lagerung von länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915, DIN 19731 sowie das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sind anzuwenden.

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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Die Mindestsichtfelder von 3 / 70 Meter sind an den Zu-/ Ausfahrten zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

3.5 Wasser und Abwasserbeseitigung

Allgemeine Bestimmungen

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

Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

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

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

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.

Fehlanschlüsse 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.

Gewerbliches Abwasser

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

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Grundwasserschutz

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

3.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 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.

3.8 Natur- und Umweltschutz

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Die Gemeinde Ostrach kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der 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.

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

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

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

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

Bürgermeister

4 ANHANG – PFLANZLISTE EMPFEHLUNGEN

Pflanzliste I – Begrünung mit Laubbäumen

Mind. 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Pflanzqualität: mindestens H mB Stu 12-14 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Pflock.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus spaethii	Späth-Erle
Betula pendula	Birke
Malus spec.	Apfel in Sorten (Obsthochstämme)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec	Kirsche in Sorten (Obsthochstämme)
Pyrus communis	Kultur-Birne (Obsthochstämme)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinblättrige Winterlinde