

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
2.1	Städtebau / Verkehr .....	5
2.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	6
2.3	Entwässerung .....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Bauweise .....	7
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	7
3.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	8
3.7	Leitungsrecht .....	8
3.8	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünland“.....	8
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
4.1	Dächer .....	9
4.2	Wandhöhe.....	10
4.3	Grundstücksgestaltung.....	10
4.4	Einfriedungen.....	10
4.5	Außenantennen.....	10
4.6	Freileitungen .....	10
4.7	Stellplatzverpflichtung .....	11
4.8	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	11
4.9	Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	11
5	UMWELTBELANGE .....	12
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	12
7	WASSERSCHUTZGEBIET .....	12
8	BODENORDNUNG.....	12
9	KOSTEN.....	13
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

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

In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Einhart die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am nördlichen Siedlungsrand geschaffen werden.

Am 21.12.2016 hatte der Gemeinderat bereits einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet getroffen. Damals war es das Ziel, das betroffene Gebiet für die Erweiterung lokaler Gewerbebetriebe zu entwickeln. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen im Ortsteil Einhart jedoch geändert. Durch den Ankauf des stillgelegten innerörtlichen Schweinemastbetriebes durch die Gemeinde Ostrach, steht für die nachgefragten gewerblichen Flächen nun eine geeignetere Alternative zur Verfügung. Die untersuchte Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit auch, eine wohnbauliche Entwicklung anzustoßen.

Die Umnutzung der aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, die direkt an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen, zum Wohnbaugebiet, soll eine flächensparende Bereitstellung von Wohnbauland ermöglichen.

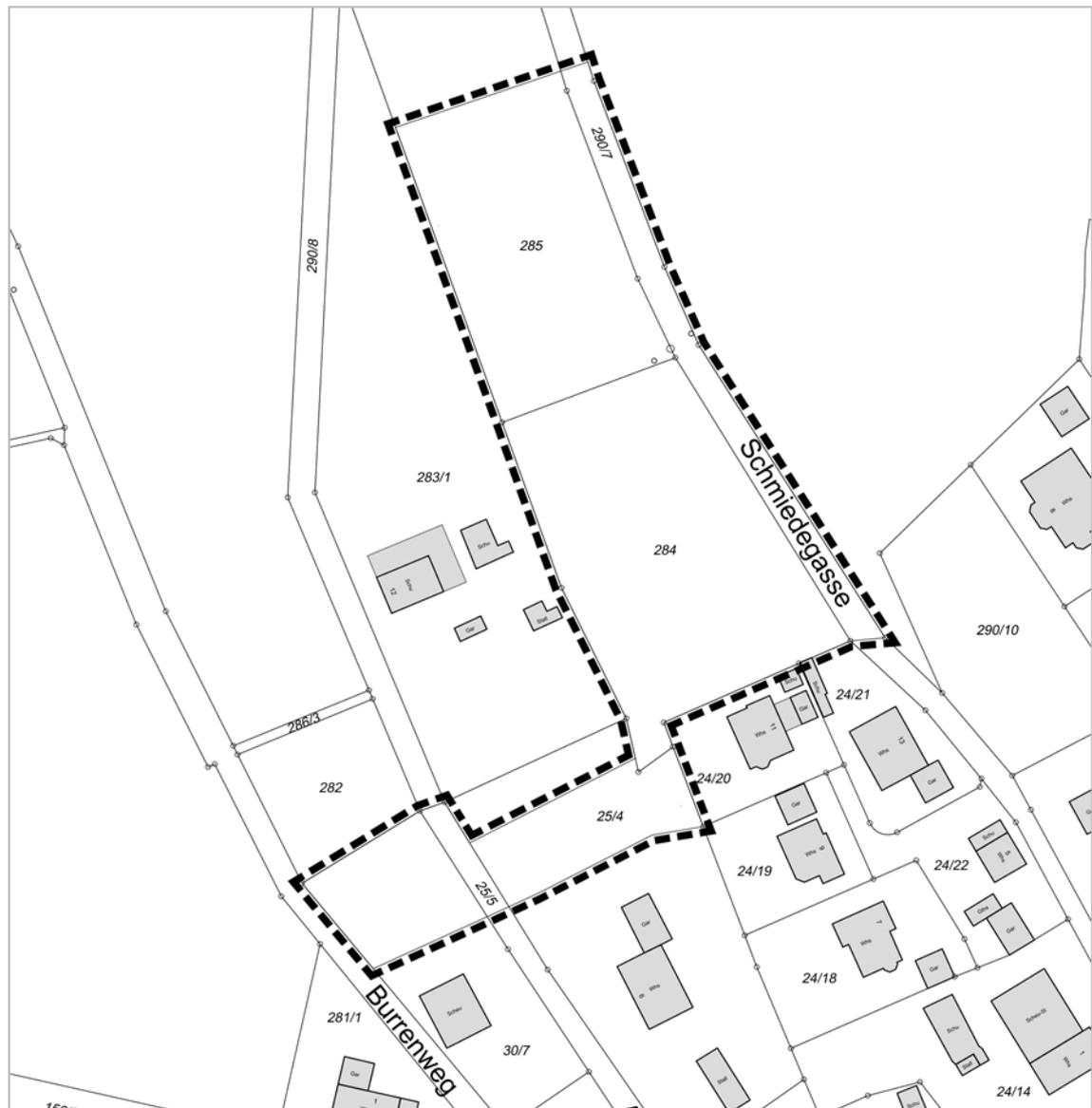
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Hierzu wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss getroffen.

Grundsätzlich sollen mit der Planung folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Deckung der Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur

### **1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Einhart in Ostrach. Das ca. 7.672 m<sup>2</sup> große Gebiet umfasst das Flurstück Nr. 284 ganz, und die Flurstücke Nrn. 25/4, 25/5, 30/7 285 und 290/7 in Teilen. Der Geltungsbereich schließt im Süden an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Westen und Norden begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen das Plangebiet. Östlich definiert der Verlauf der Schmiedegasse das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch den Burrenweg begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planausschnitt.

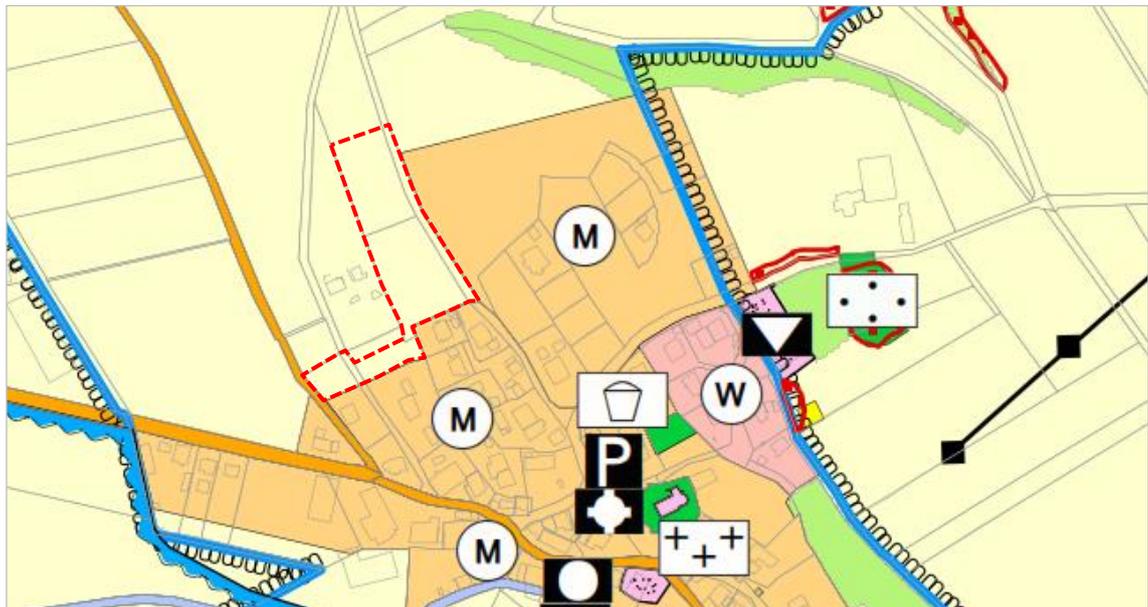


Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Umrandung)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dahingehend berichtigt.

Durch diese Änderung wird die städtebauliche Ordnung in diesem Gebietsteil von Ostrach – Einhart gewahrt bzw. in sinnvoller Weise weiterentwickelt.



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

#### **1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.620 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

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. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit 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 ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im, oder in der Nähe des Plangebietes befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

#### **Verfahrensablauf**

19.03.2018	Der Gemeinderat fasst den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brühlacker II“. gem. § 2 (1) BauGB.
30.07.2018	Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
24.08.2018 - 24.09.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
14.08.2018 - 24.09.2018	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
04.02.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Brühlacker II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau / Verkehr**

Der Bebauungsplan „Brühlacker II“ soll am Rand des Ortsteils Einhart der Gemeinde Ostrach eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ermöglichen. Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung orientiert sich dabei weitgehend am Verlauf der „Schmiedegasse“ und soll so eine annähernd höhenparallele Bebauung ermöglichen. Des Weiteren soll sich die vorgesehene Bebauung in Form und Dimension an der bereits bestehenden Bebauung orientieren.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten durch die Schmiedegasse. Im Westen soll die Erschließung des Gebietes über die Straße Am Brühl erfolgen bzw. für das westlichste Flurstück Flst.-Nr. 30/7 auch über den Burrenweg. Für die Erschließung über die Schmiedegasse wurde der erforderliche Straßenausbau durch das Büro Reckmann konzipiert.

Im Bereich des im Süden des Plangebietes ausgebildeten Geländesprungs wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt, die als auf der die bestehende Grünlandnutzung fortgeführt werden soll. Die in dem Plangebiet ökologisch besonders wertvollen und prägenden Bäume sollen erhalten werden.

## **2.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der umliegenden öffentlichen Straßen. Die Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet.

## **2.3 Entwässerung**

Vom Ingenieurbüro Reckmann wurde eine Entwässerungsplanung für den Bereich der Schmiedegasse sowie für weitere, nicht zum Plangebiet gehörende Bereiche, erarbeitet. Es ist vorgesehen das anfallende häusliche Abwasser in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Ortskanalisation der Gemeinde Ostrach einzuleiten. Im Bereich der Schmiedegasse erfolgt die Entwässerung aufgrund der Hanglage zum Teil über Druckentwässerung.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Brühlacker II“ 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. Auch der Versorgung des Plangebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die verschiedenen Parameter bestimmt. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass durch Bestimmung zur zulässigen Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen, ein mit der Umgebung harmonisch wirkendes Wohngebiet entsteht.

#### **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 Gebiet wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur bewirkt und einen hohen Freiraumanteil gewährleistet. Zudem wurde eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, um eine Bebauung zu ermöglichen, die der vorhandenen baulichen Struktur im Ortsteil Einhart Rechnung trägt.

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

Es wird eine maximale Traufhöhe von 5,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen fügen sich die Gebäude des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft und vorhandene Bebauung ein. 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 und die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreitet (vgl. 4.2.). Zudem unterstützt die Festsetzung die am Ortsrand aus städtebaulichen Gründen (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)

gewünschte niedrigere, maßvolle Bebauung, die in der vorhandenen Hanglage besonders in Erscheinung tritt.

### **3.3 Bauweise**

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

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich vorwiegend an der vorhandenen Bebauung sowie an der Topographie des Baugebiets. So soll im Sinne eines kostensparenden und einer ortsangepassten Bauweise die Bebauung im östlichen Teil des Plangebiets nahe zur vorhandenen Straße („Schmiedegasse“) erfolgen. Eine Bebauung in größerem Abstand zur Straße, weiter hangabwärts, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Aufgrund der exponierten Lage der Baugrundstücke soll eine harmonische Ergänzung der Bebauung Einharts gewährleistet werden. Zudem soll so eine Minimierung möglicher Konflikte durch den Abfluss von Niederschlagswasser (z. B. bei Starkregenereignissen) auf bzw. zwischen den Grundstücken erfolgen.

Die in der Planung dargestellten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkon- oder Terrassenüberdachungen geringfügig (5,0 x 1,5 m) überschritten werden und auch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen wie Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um im Rahmen der Baufenster für die Bauherren eine gewisse Flexibilität zu erreichen.

Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit wurde für Doppelhäuser in die Festsetzungen aufgenommen, hier soll ein baulicher Sichtschutz zwischen den Terrassen der jeweiligen Hauseinheiten möglich sein, der bis zu 2,0 m über die Baugrenze hinausreichen darf. Darüber hinaus stehen diese definierten Überschreitungsmöglichkeiten im Einklang mit den städtebaulichen Zielen, so dass insgesamt ein angemessenes Erscheinungsbild des Plangebiets gewährleistet ist.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Flst.-Nrn. 30/7 und 25/4, Erschließung über Burrenweg und Am Brühl) sind in beiden Baugrundstücken die Baufenster in Richtung Süden der Plangebietsgrenze bzw. der bestehenden Bebauung offen gehalten. Da auf den Grundstücken im Süden des Plangebietes eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich wäre, verschafft es den Grundstückeigentümer so größtmögliche Spielräume für eine Ergänzung des bestehenden Bebauungszusammenhangs. Aus gleichem Grund liegt bei dem Baugrundstück mit Flst.-Nr. 25/4 die Baugrenze ohne Grenzabstand an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Grundstücksgrenze befindet sich weiter nördlich, außerhalb des Plangebietes. Damit können die notwendigen Abstandsflächen dennoch eingehalten werden.

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

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

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 1 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 einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies ist durch die Ausbildung der Baufenster problemlos möglich. Kleine Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

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 und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

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

### **3.6 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 werden maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **3.7 Leitungsrecht**

Zur Entwässerung des Plangebietes sowie anliegender Baugebiete ist in dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ostrach eingetragen. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

### **3.8 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünland“**

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren und auf dem Plangebiet einen Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs realisieren zu können, werden die bestehende Böschung und der enge Traufbereich entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt. Sie dient dem Erhalt der Teilhabitatfunktionen für Tiere (Vögel, Fledermäuse) als Lebensraum, der Biotopvernetzungsfunktion sowie einer klimatischen Schadstoff-/Staubfilterung bzw. einer bioklimatisch ausgleichenden Wirkung. Hierdurch sind auch ein Erhalt der landschaftsbildprägenden Strukturen und eine Eingrünung des Plangebietes möglich. Sie ist zu erhalten und zu pflegen.

### **3.9 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.

## **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 20° bis 45°, 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.

#### **Dacheindeckung**

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende oder reflektierende Materialien, zugelassen.

Um die Energiegewinnung durch regenerative Ressourcen zu fördern, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zulässig.

#### **Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Wie für die Dächer der Hauptgebäude sind auch für die Garagen, Carports und Nebenanlagen rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Materialien festgesetzt, damit sich diese in die Bestandsbebauung und das Ortsbild einfügen. Dachneigungen zwischen 0° und 45° sind zulässig, so dass ortstypische Dachformen entstehen, die die Bebauung harmonisch ergänzen.

Die Festsetzung, dass Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0° und 5° extensiv begrünt werden müssen, trägt zum einen zur Begrünung des Gebiets bei und ermöglicht zum anderen das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser mit Einfluss auf das Mikroklima direkt vor Ort. Zudem kann, bei Starkwetterereignissen, die Kanalisation entlastet werden.

#### **4.2 Wandhöhe**

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird die maximale Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt. Sie bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Ziel ist, zu massive Bauweisen zu unterbinden, sodass maximal zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten. Damit die Errichtung von Zugängen und Zufahrten im bewegten Gelände nicht zu übermäßigen Beschränkungen der Gebäudehöhe führen, kann durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten, die der Erschließung der Gebäude dienen, wie bspw. Garagenzufahrten, die maximale Wandhöhe ausnahmsweise überschritten werden.

#### **4.3 Grundstücksgestaltung**

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.

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. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

Aus Gründen des Bodenschutzes und des sensiblen Landschaftsbildes sollen Abgrabungen oder Auffüllungen möglichst schonend erfolgen und zu den Grundstücksgrenzen ausgeglichen werden. Aus gleichen Gründen werden Stützmauern auf eine Höhe von 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, begrenzt oder sind durch terrassierte, begrünte Stützmauern mit parallelem Versatz oder begrünten Böschungen bis zu 45° herzustellen.

#### **4.4 Einfriedungen**

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 1,5 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten. So können die Grundstückseigentümer sich 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 das Ortsbild von Ostrach – Einhart erhalten bleibt und sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

#### **4.5 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.

#### **4.6 Freileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.7 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 durch die Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

#### **4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Flst.-Nrn. 284 und 285, Erschließung durch die Schmiedegasse) ist auf den Baugrundstücken eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Hanglage nicht möglich. Daher wird das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanälen gesammelt und anschließend in ein ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken außerhalb des Plangebietes, nördlich auf Flst.-Nr. 285, geleitet und gedrosselt der Vorflut zugeführt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Flst.-Nrn. 30/7 und 25/4, Erschließung über Burrenweg und Am Brühl) 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.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach. Sie sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

#### **4.9 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Um ein angemessenes Maß ein- und Durchgrünung im Plangebiet zu erreichen sowie Eingriffe in die Natur zu minimieren, werden verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern in die Festsetzungen aufgenommen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung des Ortsteils zu erhalten und Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Zusätzlich sind aufgrund des Eingriffs in bestehende Gehölzstrukturen und ebenfalls zu Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, je Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Entsprechend der Umweltanalyse des Büros 365° freiraum + umwelt, sind im Anhang der Bauvorschriften Pflanzvorschläge getroffen worden. Diese können an Stellplätze, Leitungen, Zufahrten o.ä. angepasst werden. Insgesamt sollen so 7 Bäume gepflanzt werden.

Zudem werden durch Darstellung in der Planzeichnung konkrete Standorte für den Baumerhalt definiert. Diese Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Hierdurch können Eingriffe in die bestehende Gehölzstruktur minimiert werden.

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen, sind bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern diese entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

## **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 „Brühläcker II“ 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 365° freiraum + umwelt, in Form einer „Umweltanalyse“, die Bestandteil der Begründung ist.

Innerhalb des Plangebietes werden durch verschiedene Festsetzungen – „Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern“, „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und der Festsetzung einer Privaten Grünfläche“ die durch die Planung bedingten Eingriffe minimiert und zum Teil ausgeglichen. Da die Eingriffe nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden externe Maßnahmen notwendig. Diese werden in der Umweltanalyse näher erläutert und sind in den dort beigefügten Plänen dargestellt.

## **6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Der Bebauungsplan „Brühläcker II“ beansprucht keine landwirtschaftlichen Vorrangflure. Diese Einschätzung beruht auf einer landesweit durchgeführten Einstufung aller landwirtschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,68 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Grundstücke wird weiterhin sichergestellt.

## **7 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Auswirkungen auf die in ca. 120 bis 150 m entfernten Wasserschutzgebiete „WSG Eimuehle-Habsthal“ (Nr. 437.026) und „WSG REPPERSWEILER“ (Nr. 437.027) sind nicht zu erwarten.

## **8 BODENORDNUNG**

Die Grundstücke für das geplante Baugebiet befinden sich teils in gemeindlicher, teils in privater Hand. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Für die Baugrundstücke werden Erschließungsbeiträge erhoben.

**9 KOSTEN**

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Ostrach übernommen. Die Erschließungs- und Planungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

**10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.093 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	176 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	641 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	760 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>7.670 m<sup>2</sup></b>

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.

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

Bürgermeister

Bürgermeister