

## **SATZUNG DER GEMEINDE OSTRACH**

über

**den Einbezug von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
gemäß § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Enge IV“  
im Ortsteil Kalkreute**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 23.09.2019  
folgende Ergänzungssatzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB unter Zugrundelegung der  
nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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)
- § 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**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 23.09.2019 maßgebend, die Bestandteil dieser Satzung ist.  
Im Geltungsbereich liegt das Grundstück Flst. Nr. 206 der Gemarkung 9205 (Kalkreute).

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen nach § 34 BauGB.

## § 3

### Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 (4) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

##### 1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

##### 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:

- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

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

##### 1.2.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

##### 1.2.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

##### 1.2.3 Auf die flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) gemäß "Bauleitfaden Nachhaltiges Bauen" (BMUB 2013) muss verzichtet werden. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

##### 1.2.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

##### 1.2.5 Der Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie die regelmäßige Wartung von Baumaschinen sind sachgerecht und vorsichtig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Gefahrenstoffe und Abfälle sind nach den einschlägigen Fachnormen handzuhaben.

##### 1.2.6 Die Dächer sind auf mindestens einem Drittel der Fläche extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss dabei mindestens 10 cm betragen.

### 1.3 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind vier hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste im Anhang). Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2xv mB., StU 10-12 cm bei Obstbäumen und StU 12-14 cm bei Laubbäumen. Die genaue Lage kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall müssen sie gleichwertig ersetzt werden.

### 1.4 **Flächen zum Erhalt von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen Fachnormen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

## **HINWEISE**

1.5 *Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.*

1.6 *Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.*

1.7 *Artenschutzrechtlicher Hinweis (§ 44 Abs. 1 BNatSchG): Gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume und Sträucher (Gebüsche/Gehölze) in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Vogelbrutzeit) abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.*

1.8 *Schutz des Oberbodens: Der humose Oberboden ist abzutragen, in Mieten von höchstens 1 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Im feuchten Zustand dürfen die lehmig-tonigen Böden nicht befahren werden. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen. 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 beiliegende Merkblatt „Erd-auffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.*

### 1.9 **Kommunales Abwasser**

*Mit Blick auf eine gesicherte Abwasser-beseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.*

*Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes 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.*

#### 1.10 Gewerliches Abwasser

##### *Beseitigung des gewerblichen Abwassers*

*Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:*

*Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.*

*Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.*

*Hinweis:*

*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.*

#### 1.11 Grundwasserschutz

*Das Plangebiet befindet sich im WSG „Spitzbreite“, Zone IIIA. Die Festlegungen der RVO sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt. Aus Sicht des übergeordneten Grundwasserschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Prüfung im Detail erfolgt durch die untere Wasserbehörde. Es wird aber darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten Zone III/ III A durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengenbegrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen. Dies kann insbesondere Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen bedeuten.*

#### 1.12 Abfall

*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.*

#### 1.13 Geotechnik

*Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet oberpleistozäne Lockergesteine der Kißlegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

## **§ 4**

### **Bestandteile**

Bestandteil der Ergänzungssatzung „Enge IV“ ist der  
zeichnerische Teil M 1:1000

vom 23.09.2019

Beigefügt sind:

Begründung

vom 23.09.2019

Eingriffs-/Kompensationsbilanz einschl. artenschutzrechtlicher Untersuchung vom 02.07.2019

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ostrach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister  
Christoph Schulz

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

## ANHANG PFLANZLISTE

**Laubbäume:** Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, StU mind. 12 -14 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche (auch l. S. „Schloss Tiefurt“)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

**Obstbäume** in alten, regionaltypischen Sorten, Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mB, StU mind. 10-12 cm

<b>Äpfel</b>	
Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelpfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio
<b>Birnen</b>	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
<b>Kirschen</b>	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	
<b>Zwetschgen</b>	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
<b>Quitte</b>	
<i>Cydonia oblonga</i>	