

## INHALT

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | ALLGEMEINES .....   | 2  |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....  | 2  |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....  | 2  |
| 1.3 | Regionalplan .....  | 4  |
| 1.4 | Flächennutzungsplan .....   | 5  |
| 1.5 | Vorhandener Bebauungsplan.....  | 5  |
| 1.6 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....  | 6  |
| 2   | KONZEPTION DER PLANUNG .....  | 7  |
| 3   | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....   | 7  |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung .....   | 7  |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung .....   | 8  |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....   | 8  |
| 3.4 | Nebenanlagen und Stellplätze.....   | 8  |
| 3.5 | Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....  | 9  |
| 3.6 | Verkehrsflächen .....   | 9  |
| 3.7 | Fläche für Versorgungsanlagen .....   | 9  |
| 3.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft ..... | 9  |
| 3.9 | Leitungsrecht .....   | 10 |
| 4   | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....   | 10 |
| 4.1 | Dächer .....  | 10 |
| 4.2 | Grundstücksgestaltung.....  | 10 |
| 4.3 | Einfriedungen / Stützmauern.....  | 10 |
| 4.4 | Außenantennen.....  | 11 |
| 4.5 | Niederspannungsfreileitungen.....   | 11 |
| 4.6 | Stellplatzverpflichtung .....   | 11 |
| 5   | UMWELTBERICHT.....  | 11 |
| 6   | VER- UND ENTSORGUNG .....   | 11 |
| 7   | BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....   | 12 |
| 8   | BODENORDNUNG.....   | 12 |
| 9   | KOSTEN.....   | 12 |
| 10  | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....  | 12 |

## **1 ALLGEMEINES**

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach im Westen des Ortsteils Burgweiler ein neues Wohngebiet entwickeln. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Burgweiler wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Um diese kurz- bis mittelfristige Nachfrage zu bedienen, soll der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ aufgestellt werden.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen im Osten, Süden und Norden an. Es verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebiets. Der Zuschnitt und die Lage des Plangebiets eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung.

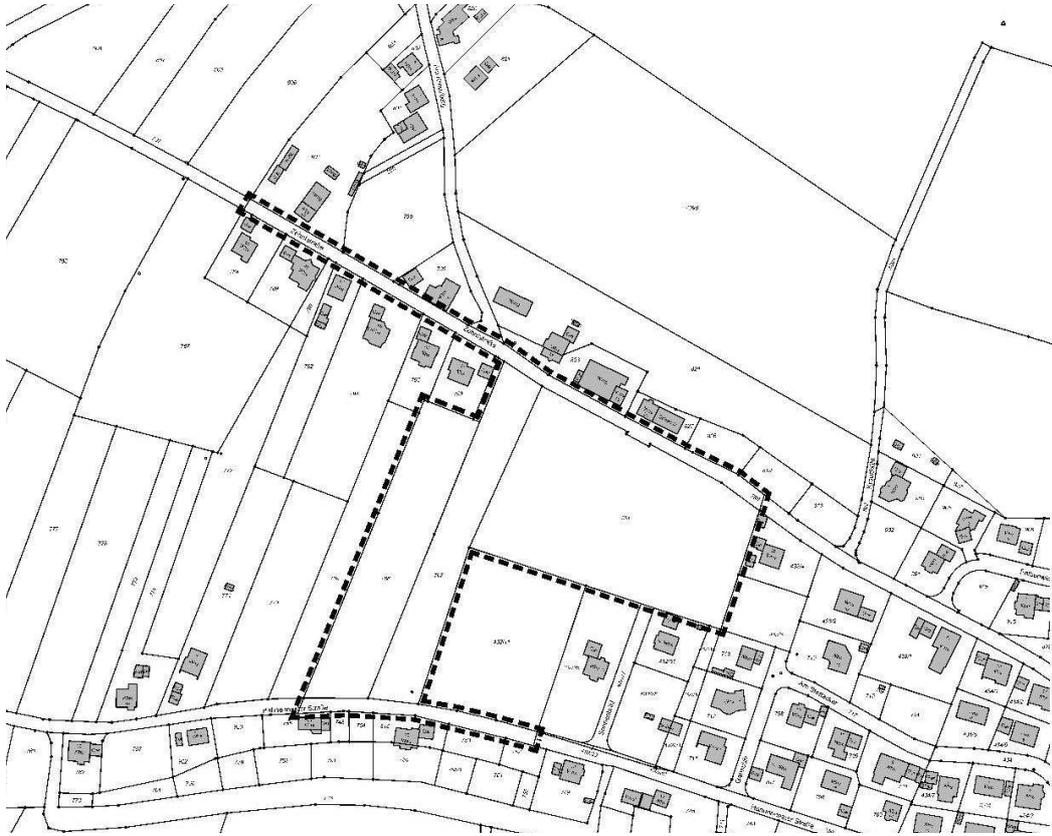
Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen soll eine Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulands in direktem Bebauungszusammenhang ermöglicht werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastrukturen und Erschließungsanlagen

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

Das ca. 2,20 ha große Gebiet liegt im Westen des Ortsteils Burgweiler. Nördlich des Plangebiets verläuft die Zehntstraße. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung entlang der Hahnnester Straße und der Straße Sonnenbühl an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

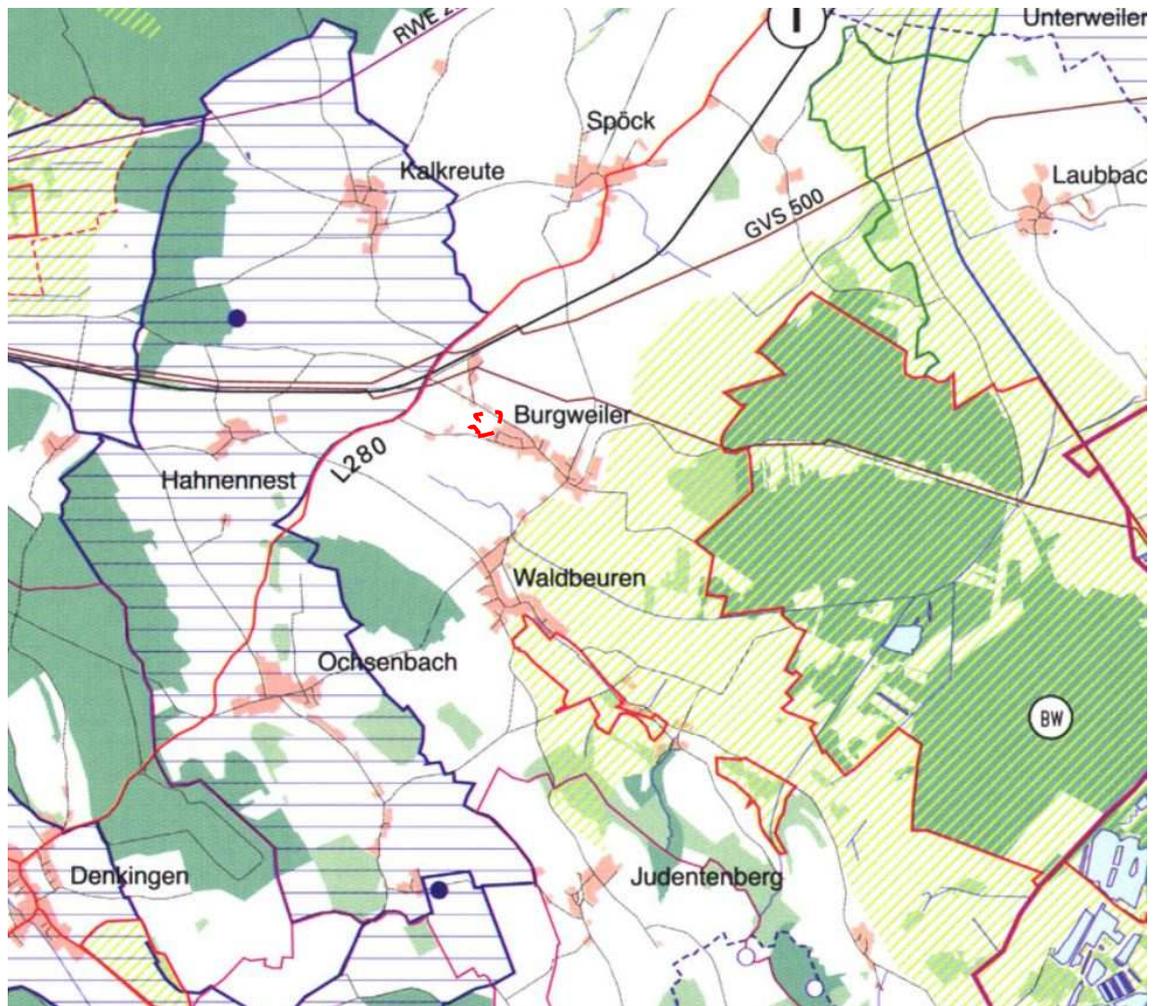
Das Plangebiet wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Regionalplan

Ein Widerspruch zu Zielen der Regionalplanung gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben besteht nicht.



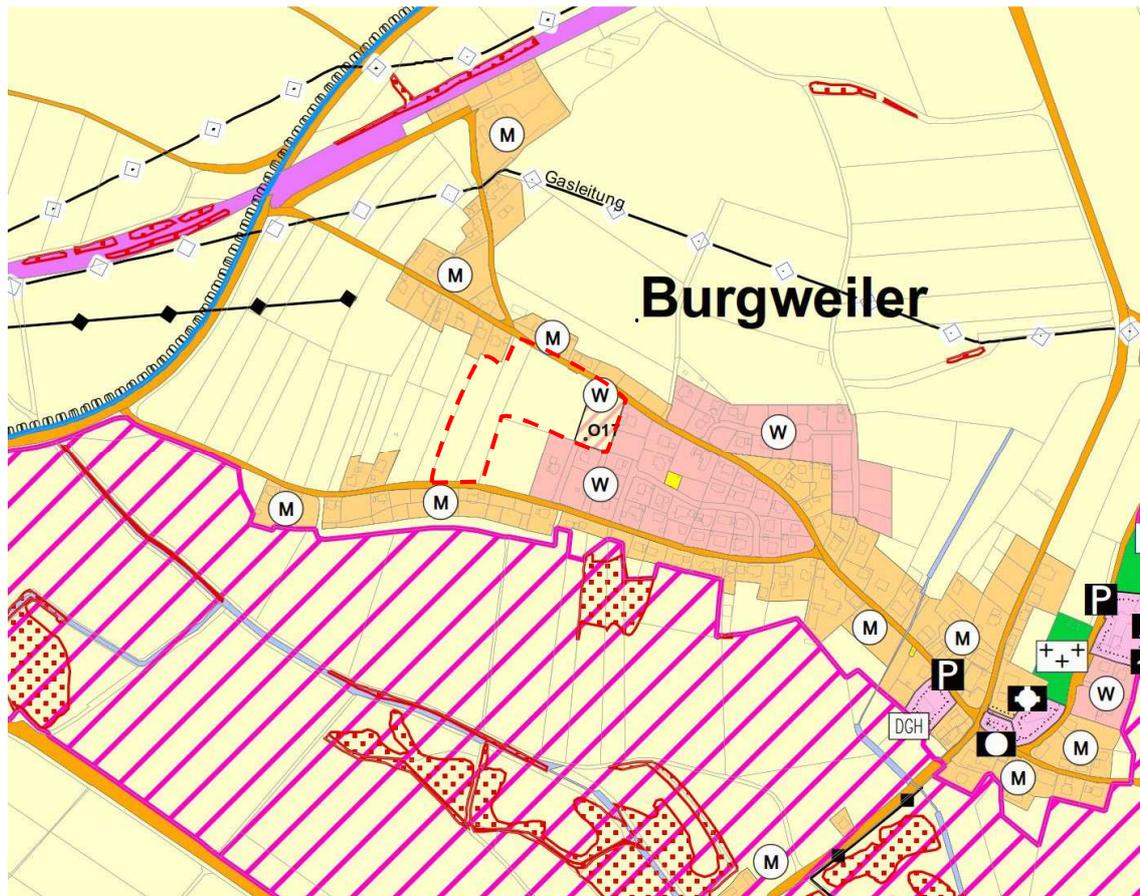
|   |  |
|---|--|
|  | Regionaler Grünzug   |
|  | Grünzäsur  |
|  | Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege    |
|  | Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft                   |
|  | Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft                  |
|  | Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft                 |
|  | Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe |
|  | Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen                        |

Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit in großen Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB jedoch nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.

Durch diese Änderung wird die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Burgweiler gewahrt und in sinnvoller Weise weiterentwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

#### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Damit liegt das Plangebiet im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan soll 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. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem darf ein Bebauungsplan 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. Die Größe des Plangebiets liegt bei rd. 22.000 m<sup>2</sup>, dabei liegt die Größe des mit der Planung verfolgten Allgemeinen Wohngebiets bei rd. 16.800 m<sup>2</sup>; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässige GRZ von 0,4 eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit maximal bei rd. 6.700 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

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 Plangebiet befinden. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich südlich der Wohnbebauung an der Hahnennester Straße. Eine Beeinträchtigung dieses Vogelschutzgebiets ist durch die Planung nicht zu erwarten.

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. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

### **Verfahrensablauf**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 03.09.2018                 | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Sonnenbühl“.                                     |
| 03.06.2019                 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 14.06.2019 –<br>22.07.2019 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.   |
| 14.06.2019 –<br>22.07.2019 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange   |
| 09.09.2019                 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Sonnenbühl“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.                                |

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burgweiler der Gemeinde Ostrach soll das Baugebiet „Sonnenbühl“ entstehen.

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Zehntstraße und die Hahnennester Straße an den Ortsteil Burgweiler angeschlossen. Das Konzept sieht daher eine Nord-Süd verlaufende Straße als Hapterschließung vor, die von der Zehntstraße aus durch das Plangebiet an die Straße Sonnenbühl anbindet. Zur Erschließung weiterer Baugrundstücke im Plangebiet zweigt eine Ost-West verlaufende Straße ab, die in ihrem weiteren Verlauf nach Süden zur Hahnennester Straße abknickt.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht. Mit Grundstücken zwischen rd. 500 m<sup>2</sup> bis rd. 900 m<sup>2</sup> Größe wird eine breite Spanne an Grundstücksgrößen abgebildet. Dabei sind die Grundstücksgrößen für Ostracher Verhältnisse als durchschnittlich zu betrachten.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flst. Nr. 432/11 wird aufgrund nicht vorhandener Flächenverfügbarkeit nicht mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Gegenüber der Gemeinde wurde seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Dieses Grundstück wird künftig nach § 34 BauGB bebaubar sein, da es sowohl von Bestandsbebauung als auch von vorliegendem Bebauungsplan umschlossen ist. Ebenso wird der südliche Teil der Grundstücke Flst. Nr. 769 und 770 westlich des Plangebiets künftig nach § 34 BauGB bebaubar sein.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der angestrebten Schaffung von attraktivem neuem Wohnraum wird für den Bebauungsplan „Sonnenbühl“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportlichen Zwecke, 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. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann.

### **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 Firsthöhe.

#### **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 Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet. Die gemäß Obergrenze nach BauNVO festgesetzte GRZ ermöglicht eine effiziente und optimale Ausnutzung der Baugrundstücke.

Es wird darüber hinaus eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung ermöglicht, die die Lage des Plangebiets am Ortsrand berücksichtigt.

#### **Trauf- und Firsthöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird auf 6,50 m bzw. 9 m festgesetzt. 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. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert. Die sich hiermit ergebende Höhenentwicklung im Plangebiet ermöglicht eine sich in den umgebenden Gebäudebestand harmonisch einfügende Bebauung.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird auf eine Höhe von 4,5 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine optimale effiziente sowie zugleich flexible Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Bauherren möglich ist.

Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde nach Möglichkeit ein Abstand von 3 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

### **3.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

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

Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Sie sollen auf diese Bereiche begrenzt werden, um nicht gegenüber den Hauptgebäuden zu dominant in Erscheinung zu treten und eine Durchgrünung im Plangebiet zu ermöglichen. 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.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen vor einer Toröffnung von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW die Straßenflucht dominieren. Außerdem werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen insbesondere beim Ausfahren auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden.

### **3.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

### **3.6 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung im Plangebiet geregelt. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Die Zehntstraße und die Hahnennester Straße wurden wegen der Abrechnung von Erschließungsbeiträgen bestandsgemäß mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

### **3.7 Fläche für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebiets errichtet werden. Standort und Dimensionierung wurden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **3.8 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.

### **3.9 Leitungsrecht**

Am östlichen Rand des Plangebiets wurde ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der dort verlaufenden Nahwärme- und Breitbandleitung festgesetzt, um diesen bestehenden Leitungsverlauf und somit die Nahwärme- und Breitbandversorgung auch in der Umgebung dauerhaft zu sichern.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Im Plangebiet dürfen die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdach ausgeführt werden. Für Sattel- und Walmdächer gilt eine Neigung von 20° bis 40°, für Pult- und Zeltdächer von 10° bis 15°. Diese Dachformen sind in der umgebenden Bestandsbebauung vorhanden bzw. werden in angrenzenden Bebauungsplänen in gleicher Form zugelassen und sind als typische Dachformen für den ländlichen Raum einzustufen. Pult- und Zeltdächer sind in diesem Zusammenhang als moderne Interpretation der Dachgestaltung im Vergleich zu traditionellen ländlichen Dachformen wie Sattel- und Walmdach zu sehen. Durch das Aufgreifen der Dachformen und -neigungen aus der Umgebung können sich die Dächer der Hauptgebäude harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

Die Dachformen und Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind frei gestellt, um den Bauherren eine flexible Dachgestaltung der im Vergleich zu den Hauptbaukörpern untergeordnet in Erscheinung tretenden Gebäude zu ermöglichen.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, um auf den Mensch unangenehme und gestalterisch unbefriedigende Blendwirkungen auszuschließen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, um eine nachhaltige und klimaschonende Energiegewinnung zu ermöglichen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, um einen gestalterisch nicht gewünschten Wildwuchs solcher Anlagen auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind wie vorstehend bereits beschrieben im Plangebiet erwünscht.

### **4.2 Grundstücksgestaltung**

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit 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.

### **4.3 Einfriedungen / Stützmauern**

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 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen.

Die Grundstückseigentümer können sich so 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 sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckeninterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist auch wegen der Verletzungsgefahr unzulässig.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Stützmauern, die aufgrund der Topographie für die Grundstücksgestaltung erforderlich sein können, dürfen eine Höhe von 1,50 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung verhindert, dass Stützmauern zu massiv in Erscheinung treten.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ und einer damit einhergehenden ortsgestalterisch nicht zufriedenstellenden Situation wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

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

### **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ 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 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form eines „Umweltsteckbriefs“, der Bestandteil der Begründung ist.

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

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

Die Gebietsentwässerung wird im Trennsystem an den bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal in der Straße Sonnenbühl und Hahnennester Straße vorgenommen. Hier verläuft dann Richtung Süden eine Druckleitung, die zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal führt. Das Regenwasser wird über RW-Leitungen

bis in einen im Flst. 746 liegenden Vorfluter-Graben und weiterführend in den Tiefenbach südlich von Burgweiler eingeleitet.

#### **7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,8 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **8 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

#### **9 KOSTEN**

Die Kosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

#### **10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

|                                |            |                |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet         | ca.        | 1,70 ha        |
| Öffentliche Verkehrsflächen    | ca.        | 0,50 ha        |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b> | <b>ca.</b> | <b>2,20 ha</b> |

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.

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