

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) werden für den Bereich der Planzeichnung in der Fassung vom 03.07.1997 (= Bereich 2 gemäß Übersichtsplan) unter Ziffer B.1.1 (Art der baulichen Nutzung) der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Rechtskraft vom 03.07.1997 wie folgt geändert.

Die übrigen, nicht von der 3. Änderung erfassten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühläcker“ und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühläcker“ gelten im Bereich der Planzeichnung in der Fassung der 2. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühläcker“ vom 25.07.2013 (Datum der Rechtskraft) (= Bereich 2 gemäß Übersichtsplan) weiterhin unverändert fort.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Ziffer B.1.1 (Art der baulichen Nutzung) der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühläcker“ mit Rechtskraft vom 03.07.1997 entfällt. Sie wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Bereich der Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2020 (= Bereich 1 gemäß Übersichtsplan) wie folgt neu erlassen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2.2 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 festgesetzt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Gebäudehöhe (GH)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden). Die endgültige EFH wird vom Ortsbaumt der Gemeinde Ostrach festgelegt.

2.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

2.3.3 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 4,50 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 2.3.4 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.
- 2.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise.
- 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 2.6 Garagen, Carports, Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 2.6.1 Garagen und Carports sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Werden Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.6.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 2.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung auf maximal 3 WE je Gebäude begrenzt.
- 2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.9.1 Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- 2.9.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 2.9.3 Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Eine Beleuchtung des im Westen gelegenen Gehölzstreifens ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren, die Lampen (öffentliche und private) dürfen die Gehölze nicht anstrahlen. Für die Beleuchtung (öffentliche und private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten mit Lichttemperaturen unter 3.000 K). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet

det sich möglichst niedrig und im Gehäuse und ist so auszurichten, dass keine Gehölze direkt beleuchtet werden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

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

Das gemäß der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht darf überbaut werden.

2.11 Pflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Pflanzqualität: Laubbaum, mind. 2xv mB, StU 14-16 cm oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv oB, StU 12-14 cm. Bestandsbäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen.

2.12 Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Westen entlang der Schmiedegasse gelegenen Gehölzbestände sind aufgrund der hohen Bedeutung für den Artenschutz (Vögel, Fledermäuse) dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist der Feldweg, der zum nördlich gelegenen Flurstück führt und den Gehölzbestand durchschneidet. Während der Bauzeit sind die Gehölze durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist eine über das für die Sicherheit notwendige Maß hinausgehende Beleuchtung des Gehölzbestandes.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

3.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Die Dachformen und Dachneigungen sind freigestellt. Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° sind nur bei untergeordneten Bauteilen der Hauptgebäude wie Gesimse, Dachvorsprünge, Vorbauten, angebaute Wintergärten, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie bei Garagen und Carports zulässig.
- 3.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 3.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.2.1 Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist nicht zulässig.
- 3.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 3.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.3.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

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

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

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m² beträgt.

4 HINWEISE (GELTEN FÜR BEIDE ÄNDERUNGSBEREICHE)

4.1 Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung sollte 10 cm betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

4.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten und Einmündungen

4.2.1 Die Mindestsichtfelder von 3 / 30 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.

4.2.2 An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Schmiedegasse sind die Mindestsichtfelder von 3 / 70 Meter (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h) gemäß der RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

4.3 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.

4.4 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.
- 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 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 zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Schutz des Oberbodens

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, § 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Erschließungsarbeiten / Bauausführung

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 „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfär-

bungen oder Fremdkörper) ist das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, unverzüglich zu informieren.

4.5 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

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 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.

4.6 Geotechnik

Die Planungsbereiche befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obere Meeresmolasse, die teilweise von Mindel-Deckenschottern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Obere Meeresmolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 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.

Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers ist zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Mit Blick auf eine gesicherte

Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken, eine aktuelle Überrechnung der Kläranlage sowie eine Schmutzfrachtberechnung liegen vor.

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.

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.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung. Unbelastetes Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen. Fehlanschlüsse sind unbedingt zu vermeiden.

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.

4.8 Grundwasserschutz

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

4.9 Wasserschutzgebiet

Auf die Lage des östlichen Teilbereiches des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Repperweiler“ (LUBW Nr.: 437-027) sowie die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

4.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet liegt im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.11 Wärmepumpen

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

4.12 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. Eine Ausnahmegenehmigung ist dann von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

4.13 Gehölzpflanzungen

Gehölzpflanzungen sollen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

4.14 Höhen von Einfriedungen und Kleinsäuger

Einfriedungen im Hinblick auf Kleinsäuger sollen so gestaltet werden, dass sie mindestens 10 cm über dem Grund enden.

4.15 Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken

Die Gemeinde sieht auf Grundlage von § 126 (1) BauGB vor, die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Diese sollen auf Höhe der zulässigen Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 0,50 m zur Straßenkante aufgestellt werden.

Die Gemeinde hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der Beleuchtungsanlagen entstehen, zu beseitigen.

4.16 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Hey-

nen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- Milchglas, Cathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

4.17 **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Zur Herstellung einer Hauszuführung mögen der/die Bauherren sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten:

Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

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

Christoph Schulz
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

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

Ostrach, den

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Christoph Schulz
Bürgermeister

ANHANG – PFLANZLISTE

Pflanzliste: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen

Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet. Qualität: hochstämmige Laubbäume 2xv m.B., StU 14-16 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m	
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn	g	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
<i>Betula pendula</i>	Birke	m	
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B säulenförmig)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	m	
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	m	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	m	
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	m	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m	
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winterlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)

Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten

Alternativ: Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten; Qualität: 2xv o.B., StU 12-14 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, dauerhaft und fachgerecht zu pflegen (Pflegschnitt über mindestens 10 Jahre) und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Äpfel	
Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

Birnen	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	
Kirschen	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	
Zwetschgen	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
Quitte	
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte, Halb- bis Hochstamm