

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
2.4	Garagen, Carports und Stellplätze	9
2.5	Nebenanlagen.....	9
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
2.7	Verkehrsflächen	10
2.8	Öffentliche Grünfläche.....	10
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.10	Leitungsrecht	10
2.11	Pflanzung von Bäumen	10
2.12	Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
3.1	Dächer	11
3.2	Grundstücksgestaltung.....	11
3.3	Einfriedungen.....	11
3.4	Außenantennen.....	12
3.5	Stellplatzverpflichtung	12
4	UMWELTBERICHT.....	12
5	VER- UND ENTSORGUNG	12
6	GERUCHSIMMISSIONEN / BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	12
7	BODENORDNUNG.....	13
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 1997 wurde im Ortsteil Einhart östlich der Schmiedegasse und nördlich der Straße Am Hohenberg der Bebauungsplan „Brühläcker“ rechtskräftig. Dieser weist für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet aus. Charakteristisch für Dorfgebiete sind neben Wohnnutzungen vor allem auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Da sich die Wirtschafts- und Wohnsituation im Bodenseeraum in den vergangenen 20 Jahren jedoch stark wandelte, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet in diesem Bereich aus heutiger Sicht überholt und nicht mehr zielführend. Dementsprechend haben sich im Geltungsbereich in der Vergangenheit vordergründig Wohnnutzungen etabliert. Die Ansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe konnte jedoch nicht realisiert werden. Inzwischen sind ca. 70% der Fläche wohnbaulich genutzt, eine Ausnutzung der übrigen 30% als land- und forstwirtschaftliche Flächen ist aufgrund mangelnder Bedarfe nahezu ausgeschlossen. Somit kann die einst geplante Mischung in diesem Bereich des Bebauungsplans auch langfristig nicht erreicht werden, was die Gemeinde in der Entwicklung enorm einschränkt. Aufgrund der Aussiedlung einer Hofstelle mit Schweinehaltung aus der Ortslage Einhart, die sich südwestlich des Plangebietes befand, wurden die landwirtschaftlichen Emissionen deutlich verringert. Die Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sind jetzt eingehalten.

Auch durch den wachsenden Druck auf die Städte im Umland, nimmt die Gemeinde Ostrach eine wichtige Position im Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ein. Folglich nimmt die Nachfrage nach Baugrundstücken ständig zu. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sieht die Gemeinde vor, den bereits bestehenden Bebauungsplan „Brühläcker“ zu überplanen, diesen den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen und die Flächen wieder zukunftsfähig zu gestalten. Der gesamte Planbereich soll ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt sein. Die Gemeinde strebt daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an Stelle eines Dorfgebiets an. Im Detail sollen auch weitere Inhalte des Bebauungsplans bezüglich der Erschließungssituation überarbeitet werden, um den potenziellen Bauherren mehr Spielräume zu bieten.

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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

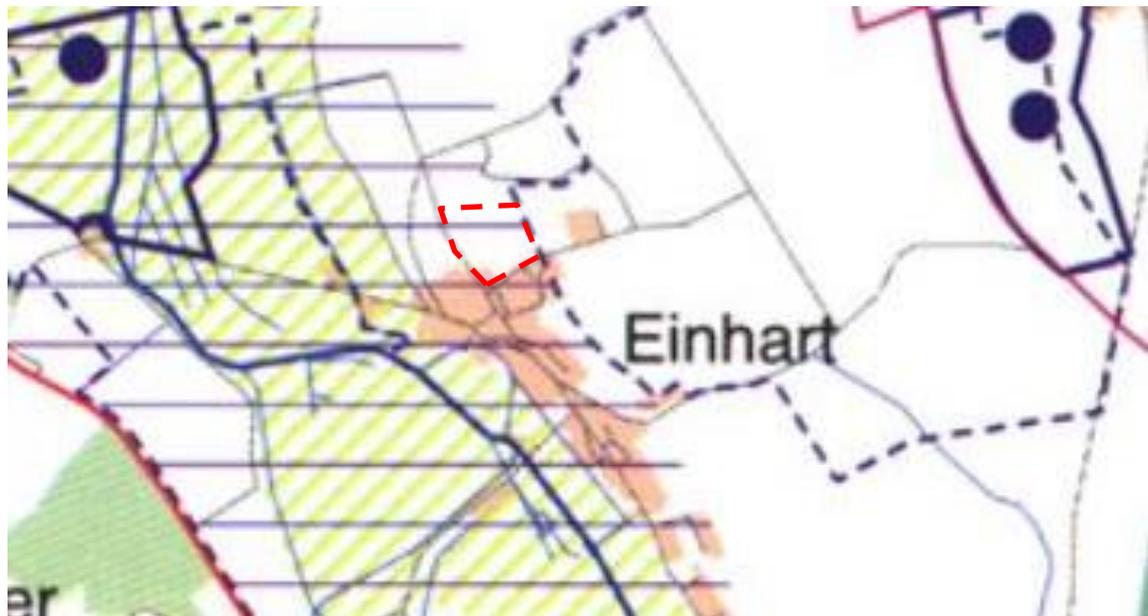
Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung am nördlichen Rand des Ortsteils Einhart umfasst auf einer Größe von ca. 3,1 ha die Flurstücke Nrn. 290/9, 290/10, 290/11, 290/12, 290/13, 290/14, 290/15, 290/16, 290/17, 290/18, 290/19, 290/20, 290/21 sowie Teile der Flurstücke 24/17, 290/5, 290/6, 291/1. Im Süden des Plangebiets verläuft die Straße Am Hohenberg, westlich befindet sich die Schmiedegasse.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist der betreffende Bereich als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt. Gemäß Plansatz 3.3.5 (Ziel) sind hier Vorhaben unzulässig, „(...) die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden(...)“. Zudem sind Eingriffe in das Grundwasser unzulässig. Es ist davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche bauliche Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens oder zu Eingriffen in das Grundwasser kommt bzw. diese vermieden werden können. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht in dieser Hinsicht somit nicht.

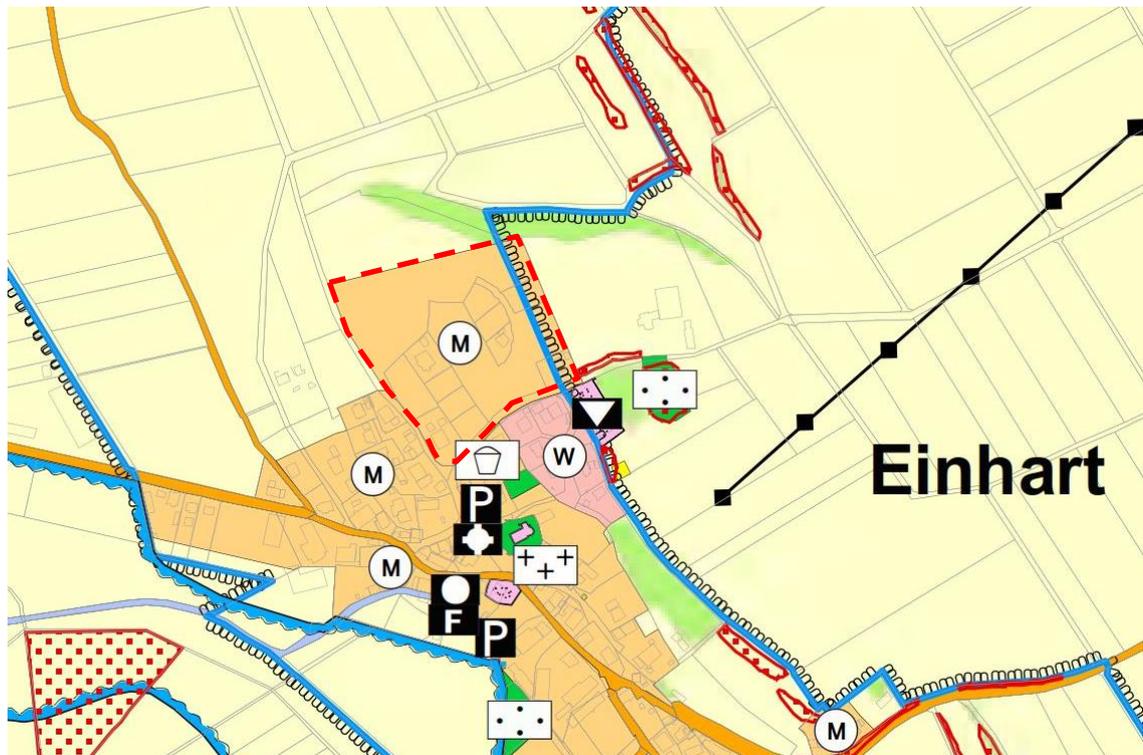


	Regionaler Grünzug
◄■■■►	Grünzäsur
▨▨▨	Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
■	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft
■	Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft
—	Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft
▩▩▩	Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
	Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht für den Bereich eine Mischbaufläche vor. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



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

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Brühläcker“ mit Rechtskraft in der Fassung der 2. Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 25.07.2013.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Brühlacker“ (Rechtskraft vom 03.07.1997)

Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (MD) fest, auf dessen Grundlage aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der gleichzeitig nicht vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen keine weiteren Wohnnutzungen genehmigt werden können. Neben der Änderung der Nutzungsart für den gesamten Geltungsbereich soll im Nordwesten des Bebauungsplans die Erschließungssituation geändert werden. Es ist vorgesehen, künftig auf den öffentlichen Erschließungsstich mit runder Wendeanlage zu verzichten und die Baugrundstücke im Nordwesten über die ovalförmig festgesetzte Straße Am Sonnenbühl von Osten (als „Planstraße“ im rechtskräftigen Bebauungsplan bezeichnet) sowie die Schmiedegasse von Westen zu erschließen. Dadurch ändern sich auch Bauplatzeinteilungen sowie Baugrenzen im nordwestlichen Bereich.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Aufgrund der vorangegangenen teilweisen baulichen Nutzung des Gebietes und der Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im Bereich 1 ist eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

von 1.878 m² sowie im Bereich 2 von 4.855 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebene Schwellenwertes von 20.000 m².

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. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind. Entsprechend kann die 3. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Insbesondere ist eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 15.04.2019 | Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach beschließt die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung „Brühläcker“ nach § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 18.05.2020 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 29.05.2020 –
29.06.2020 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| Anschreiben
vom
20.05.2020 mit
Frist bis
29.06.2020
20.07.2020 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Bebauungsplanänderung „Brühläcker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Änderungsinhalt unter Ziffer 2.1 bezieht sich auf die Änderungsbereiche 1 und 2, die übrigen Inhalte unter den Ziffern 2 und 3 beziehen sich ausschließlich auf Änderungsbereich 1.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichender qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert. Die Änderung der Nutzungsart von Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet ist auch möglich, da sich aufgrund der Aussiedlung der Hofstelle im Ortsbereich die Situation der Geruchsimmissionen ändert.

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 insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zulässig sind.

2.2 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 Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Es wird eine GRZ von maximal 0,3 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet.

Es wird eine maximale GFZ von 0,6 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die neu erlassene GRZ und GFZ nehmen somit Bezug auf die Urfassung des Bebauungsplans.

Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 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. Darüber hinaus wird auf die ländlich geprägte Bestandsbebauung in der Umgebung sowie auf die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplans Bezug genommen.

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.

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, um vor allem einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde nach Möglichkeit ein Abstand von 3,0 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Im Süden des Plangebiets wurde ein Abstand von 9,50 m zur Grenze des Plangebiets festgesetzt, um die dort bewegte Topographie in Form einer Hangkante zu berücksichtigen.

2.4 Garagen, Carports und Stellplätze

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, Carports und Stellplätzen getroffen.

Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, um den Bauherren auch die Errichtung von Grenzgaragen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen der LBO zu ermöglichen. Offene PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nicht von angrenzendem Privatgrund einsehbar sind.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m von der Toröffnung 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. Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Außerdem werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen insbesondere beim Ausfahren aus Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW den Straßenraum dominieren.

2.5 Nebenanlagen

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.

2.6 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 je Gebäude analog zur Regelung im ursprünglichen Bebauungsplan „Brühläcker“ zulässig sein.

2.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche sichert die Zufahrt zu den privaten Wohnbaugrundstücken von der Schmiedegasse unter Beachtung bestehender Grünstrukturen. Zudem wird ein öffentlicher Wirtschaftsweg festgesetzt, um die Erschließung nördlich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen sicherzustellen.

2.8 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wurde festgesetzt, um bestehende Grünstrukturen zu sichern. Anhand der öffentlichen Grünflächen soll zudem eine öffentliche Durchwegung und eine attraktive Wegeverbindung zwischen Schmiedegasse und Sonnhalde geschaffen werden. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Schmiedegasse sind mit Schutzauflagen aus dem Bebauungsplan „Brühläcker II“ belegt.

2.9 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.

2.10 Leitungsrecht

Es wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um die ordnungsmäße Abwasserentsorgung hinterliegender Grundstücke in die öffentliche Kanalisation der Schmiedegasse zu gewährleisten. Es wird klargestellt, dass das gemäß der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht überbaut werden darf, um die Zugänglichkeit zur Kanalisation zu wahren.

2.11 Pflanzung von Bäumen

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um die Wohn- und Erholungsqualität, eine ausreichende Beschattung sowie eine Durchgrünung des Wohngebiets am Ortsrand von Erhart zu gewährleisten. Es werden zugleich Nahrungs- und Rückzugshabitats geschaffen sowie der Lebensraum- und die Vernetzungsfunktion für Tiere gestärkt. Die Pflanzung von Bäumen dient zudem als Maßnahme zur Klimaanpassung im Sinne einer klimatischen Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter.

2.12 Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen

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. Durch den Erhalt und Schutz bestehender Gehölzstrukturen soll Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume von Vögeln / Fledermäusen und Leitstrukturen von Fledermäusen erhalten werden. Ferner wird eine Eingrünung des Baugebiets durch den Erhalt strukturreicher Landschaftselemente erreicht. Bioklimatisch weisen die bestehenden Gehölzstrukturen eine ausgleichende Wirkung auf.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

In der Umgebung sind u.a. Sattel- und Zeltdächer vorhanden. Die Gemeinde kann sich darüber hinaus noch weitere Dachformen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulicher Sicht vorstellen und sieht daher von der Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen ab. Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° sind nur bei untergeordneten Bauteilen sowie Garagen und Carports zulässig, da Flachdächer eine eher ungewöhnliche Dachform im ländlichen Raum sind. Deshalb wird diese Dachform auf Gebäude- teile bzw. Gebäude beschränkt, die im Vergleich zum Hauptbaukörper untergeordnet in Erscheinung treten. Den Bauherren wird mit den weitgehend offenen gehaltenen Regelungen zu Dachformen und -neigungen eine große Flexibilität bei der Dachgestaltung zu geben.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird.

3.2 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. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Außerhalb von Gebäuden befindlicher 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.

3.3 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 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Ver-

meidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

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 Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.4 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.

3.5 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 sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung– Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

4 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Brühläcker“ im § 13a-Verfahren nach BauGB geändert 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 einer „Umweltanalyse“, der Bestandteil der Begründung ist.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen erfolgen.

6 GERUCHSIMMISSIONEN / BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für das geplante Wohngebiet liegt die zukünftig zu erwartende Immissionsbelastung durch Geruchsimmissionen, die aufgrund der Tierhaltungen im nördlichen Bereich von Einhart zu erwarten sind, knapp unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresstunden für ein Allgemeines Wohngebiet. Im Einzelnen wird auf die Geruchsanalyse, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, verwiesen.

Durch die Umsetzung der Erschließung in 2018-2019 gingen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,8 ha Fläche östlich der Schmiedegasse verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Die bis dahin noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits durch den seit 03.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühläcker“ für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

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.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet (Bereich 1)	ca.	6.260 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Bereich 2)	ca.	16.183 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	8.100 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	350 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	30.893 m²

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