

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl., S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)**

- 1.1.1 Von den nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.1.2 Von den nach § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Werte der
- Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Gebäudehöhe (GH)

### **1.3 Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt  
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab Erdgeschossrohfußboden (EFH) ist in der Nutzungsschablone angegeben. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachaußenfläche.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 8

**1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.5.1 Entsprechend Planeintrag gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen gebaut, ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze einzuhalten.

1.6.2 Garagen und Carports müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht von der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von mindestens 5,5 m einhalten.

1.6.3 Die Höhe von Carport und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert, auf max. 4,50 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, begrenzt.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

1.7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO (Versorgungsanlagen) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**1.8 Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 3 Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

**1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

1.9.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab der Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 30 BauGB)

10.1 Die oberirdischen Stellflächen sowie Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, Dränpflaster, Betonrasensteine etc.).

10.2 Auf die flächige Eindeckung von Dächer 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 Materialien bestehen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 8

- 10.3 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 beleuchtenden Flächen erfolgt.
- 1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 11.1 Je Privatgrundstück ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Baum oder Obstgehölz gem. Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann vom Planeintrag abweichen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind Baumarten der Pflanzliste lt. Anhang zu verwenden.
- 11.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind als mind. 1-reihige und mind. 3 m breite, freiwachsende Hecke, (Pflanzliste s. Anhang) anzulegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.  
Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Thuja, sind nicht zulässig.
- 1.12 Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
- 1.12.1 Die Obstbäume (Birnen- und Apfelbäume) entlang dem Kalkreuter Weg sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gem. DIN 18920 zu sichern, in den Trauf- und Wurzelbereich darf nicht eingegriffen werden, Materiallager sind nicht zulässig.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert d. Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl., S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Im Baugebiet dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,0 m bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten. Über das Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

### **2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Zu den Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Fahrbahnrand auszugestalten.

An diese 0,5 m–Abstandsflächen zum Fahrbahnrand sind angrenzende Einfriedungen und Stützmauern in Form von festen Sockeln oder Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,8 m und in Form von Zäunen bis max. 2,0 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

### **2.3 Stellplatzverpflichtung für PKW (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Pkw für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnflächen mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt.

### **2.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen oder Mulden dem öffentlichen Kanalnetz (Mischwassernetz) zuzuführen. Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine Sickersmulde versickert werden.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Bodenschutz**

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 Baugebietes, 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.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereiten) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
- Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

#### **3.2 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.3 Grundwasser**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, unverzüglich zu benachrichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht erlaubt.

#### **3.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten.

Hierbei sind die Verordnungen des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind von der Gemeinde Ostrach abzunehmen.

### **3.5 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.

Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

### **3.6 Herstellung der Verkehrsflächen**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden.

### **3.7 Landwirtschaftliche Immissionen**

Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind sofern sie auf ordnungsgemäße Nutzung beruhen, von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.8 Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.9 Kirche St. Pankratius**

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche St. Pankratius, welche unter Denkmalschutz steht. Das Glockenläuten (Liturgisches und Stundengeläut) kann zu Lärmentwicklungen führen. Die kurzfristige Überschreitung der Schallschutzgrenzen lt.

TALärm sind möglich und durch den Bauwilligen zu dulden.

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Anhang**

**Pflanzliste für Laubbäume auf privaten Grünflächen**

Mittel- und großkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten (Obstbäume, Blütenbäume), Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 oder Stammbusch / Solitär Höhe 200-250), regionaltypische, heimische Sorten

Obstbäume:

| <b>Wissenschaftlicher Name</b> | <b>Deutscher Name</b>          |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Juglans regia                  | Walnuss                        |
| Malus domestica                | Apfel, regionaltyp. Sorten     |
| Pyrus communis                 | Birne, regionaltyp. Sorten     |
| Prunus domestica               | Zwetschge, regionaltyp. Sorten |
| Cydonia oblonga                | Quitte, Halb- bis Hochstamm    |
| Sorbus torminalis              | Elsbeere                       |
| Prunus avium                   | Süßkirsche                     |

Zierbäume mit Blütenaspekt:

| <b>Wissenschaftlicher Name</b> | <b>Deutscher Name</b> |
|--------------------------------|-----------------------|
| Amelanchia lamarckii           | Felsenbirne           |
| Malus in Sorten                | Zierapfel             |
| Prunus sargentii in Sorten     | Zierkirsche           |
| Prunus cerasifera in Sorten    | Zierpflaume           |
| Cercis siliquastrum            | Judasbaum             |
| Catalpa bignonioides           | Trompetenbaum         |

Laubbäume:

| <b>Wissenschaftlicher Name</b> | <b>Deutscher Name</b> |
|--------------------------------|-----------------------|
| Acer platanoides               | Spitz-Ahorn           |
| Acer pseudoplatanus            | Berg-Ahorn            |
| Acer campestre                 | Feldahorn             |
| Carpinus betulus               | Hainbuche             |
| Sorbus aria                    | Mehlbeere             |
| Sorbus aucuparia               | Eberesche             |
| Tilia cordata                  | Winterlinde           |
| Tilia platyphyllos             | Sommerlinde           |

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Pflanzliste für Strauchpflanzungen**

Pflanzung von Sträuchern innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets zur Anlage von Hecken. Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1-1,5 m. Pflanzmaterial gebietsheimischer Herkunft. Pflanzqualität:

Sträucher mind. 2 xv, 100-125.

| <b>Wissenschaftlicher Name</b> | <b>Deutscher Name</b> |
|--------------------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus               | Hainbuche             |
| Cornus mas                     | Kornelkirsche         |
| Cornus sanguinea               | Roter Hartriegel      |
| Coryllus avellana              | Haselnuss             |
| Euonymus europaeus             | Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare              | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum             | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa                 | Schlehe               |
| Rosa canina                    | Wildrose              |
| Rosa multiflora                | Vielblütige Rose      |
| Rosa rubiginosa                | Weinrose              |
| Sambucus nigra                 | Schwarzer Holunder    |
| Sambucus racemosa              | Roter Holunder        |
| Viburnum lantana               | Wolliger Schneeball   |