

Ergänzungssatzung „Fürst“

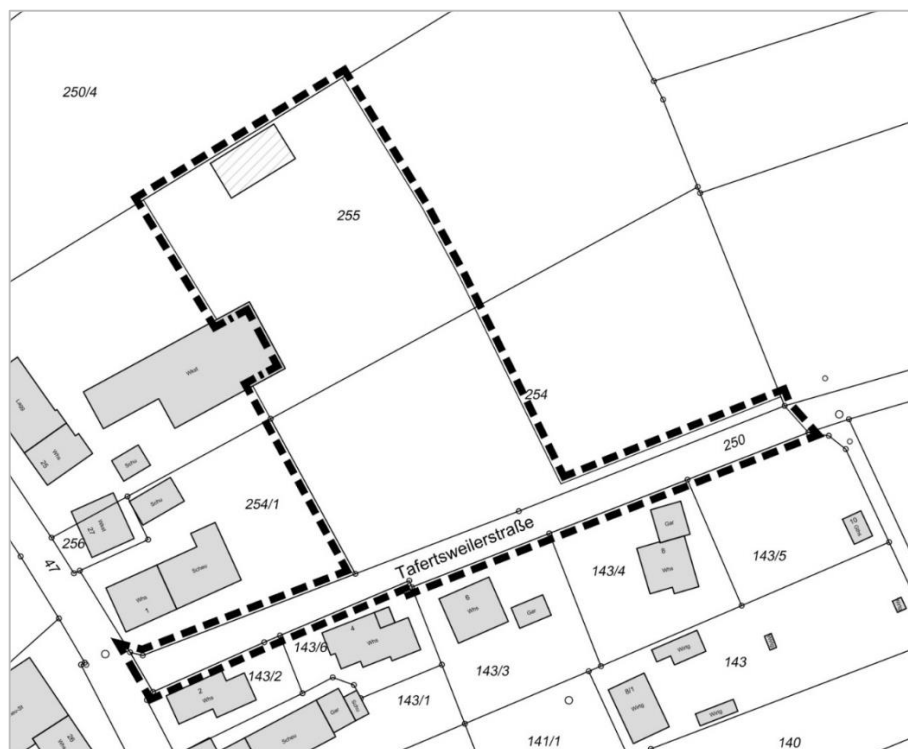
gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB

Satzung
Planzeichnung
Begründung
Eingriffs-/Kompensationsbilanz
Prognose von Schallimmissionen

Stand: 17.01.2022

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i. V. m. § 13 BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTRACH

über

**den Einbezug von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Fürst“ im Ortsteil Jettkofen**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 17.01.2022 folgende Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 17.01.2022 maßgebend, die Bestandteil dieser Satzung ist. Im Geltungsbereich liegen Teile der Grundstücke Flst. Nr. 250, 254 und 255 der Gemarkung Jettkofen.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 (5) Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4. BauNVO genannten Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.
- 1.2.2 Dächer 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.
- 1.2.3 Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten <3.000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.
HINWEIS: Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

1.4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß Planzeichnung an der Tafertsweiler Straße gelegenen, zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten. Während den Baumaßnahmen sind Bauzäune zum Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs aufzustellen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Vorgaben der Wasserschutzbereichsverordnung sind zu beachten.

Die Festlegungen der RVO sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist ggf. unter gewissen Umständen und Auflagen möglich.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Die Mindestsichtfelder sind an der Zu-/Ausfahrt zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

3.2 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.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illensee-Schottern unbekannter Mächtigkeit.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.5 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelschutzzeit

Die Rodung der nicht zu erhaltenden Obstbäume entlang der Tafertsweiler Straße ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28/29. Februar, durchzuführen. (Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.)

3.6 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Eine 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) ist vorzunehmen. Ebenso ist eine bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben vorzunehmen. Alternativ sind geeignete Maßnahmen zur Minderung von Spiegelungs- und Transparenzsituationen zu ergreifen. Siehe beispielhaft in der Informationsbrochure der Schweizer Vogelwarte Sempach (<http://www.vogelglas.info/>) für detaillierte Informationen oder vergleichbare anerkannte Fachinformationen.

3.7 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 Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

3.8 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. Kein Befahren der lehmig-tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

3.9 Bodenschutz

Gemäß § 2 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das Aufgabenspektrum sind der DIN 19639 zu entnehmen.

3.10 Abfallentsorgung

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.

3.11 Niederschlagswasser

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

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

3.12 Beseitigung gewerblichen Abwassers

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

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

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

3.13 Schaffen von Nistquartieren für Vögel

Durch die Gemeinde Ostrach sind an geeigneten Bäumen in der Umgebung

- 3 Nisthöhlen für Stare und

- 2 Nisthöhlen für Feldsperlinge (Fluglochbreite ca. 32 mm)

anzubringen. Dies dient dem teilweisen Ersatz der wegfallenden Brutbäume an der Tafertsweiler Straße.

3.14 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist eine Hauszuführung notwendig, welche beim Bauherrenservice der Telekom zu beantragen ist. Der/die Bauherren können sich vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrenservice oder dem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903, Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

3.15 Netze BW GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel. Es wird davon ausgegangen, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, werden die Kosten nach den bestehenden Verträgen abgerechnet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter:

Telefon:+49 7351 53-22 30

Telefax: +49 7351 53 -21 35

E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase soll Kontakt mit der Netze BW GmbH aufgenommen werden. Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Frau Diesch, Stephanie Tel. +497351 53-2248, Mail: s.diesch@netze-bw.de

3.16 Netze Gesellschaft Südwest mbH

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Tafertsweiler Straße), sowie am westlichen Rand des Grundstücks, Flst.Nr. 254 und auf Flst.Nr. 255, sind Erdgasleitungen vorhanden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSO, Bahnhofstr. 50, 88518 Herbertingen, Tel.: 07586-9209-12, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzu beziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen der Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

§ 4

Bestandteile

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

vom 17.01.2022

Beigefügt sind:

Begründung

vom 17.01.2022

Eingriffs-/Kompensationsbilanz

vom 24.11.2021

Prognose von Schallimmissionen

vom 16.12.2021

§ 5

Inkrafttreten

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

Ostrach, den _____.____._____

Christoph Schulz
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Ostrach, den

Christoph Schulz
Bürgermeister