

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
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 / Bestehende Rechte .....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
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 Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	10
2.7	Verkehrsflächen .....	10
2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
2.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
3.1	Dächer .....	11
3.2	Grundstücksgestaltung.....	11
3.3	Einfriedungen .....	12
3.4	Außenantennen.....	12
3.5	Niederspannungsfreileitungen .....	12
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	12
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1	Wasserversorgung .....	13
5.2	Stromversorgung.....	13
5.3	DSL und Telekommunikation .....	13
5.4	Straßenbeleuchtung.....	13
5.5	Nahwärme.....	13
5.6	Schmutzwasserentsorgung .....	13
5.7	Regenwasserentsorgung .....	13
<b>6</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>15</b>

## **1 ALLGEMEINES**

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

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Ostrach entsprechend eine hohe Bedeutung. In der Gemeinde Ostrach soll im Ortsteil Waldbeuren aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am Siedlungsrand geschaffen werden. In der Gemeinde Ostrach hält die Nachfrage nach Wohnraum an, da Ostrach als attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten durch eine gut aufgestellte öffentliche und private Infrastruktur besticht. Die Gemeinde ist zudem geprägt durch eine Vielfalt an Handwerks- und Industriebetrieben. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum im Ortsteil Waldbeuren an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Waldbeuren wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Dies unterstreicht die Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Realisierung neuer Wohngebiete. Im Siedlungsbestand sind Wohnbaupotenziale aufgrund eigentumsrechtlicher Hürden nicht in der Form und Qualität vorhanden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen ausreichend zu decken. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche, soll eine flächensparende Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes in direktem Bebauungszusammenhang am Siedlungsrand ermöglicht werden.

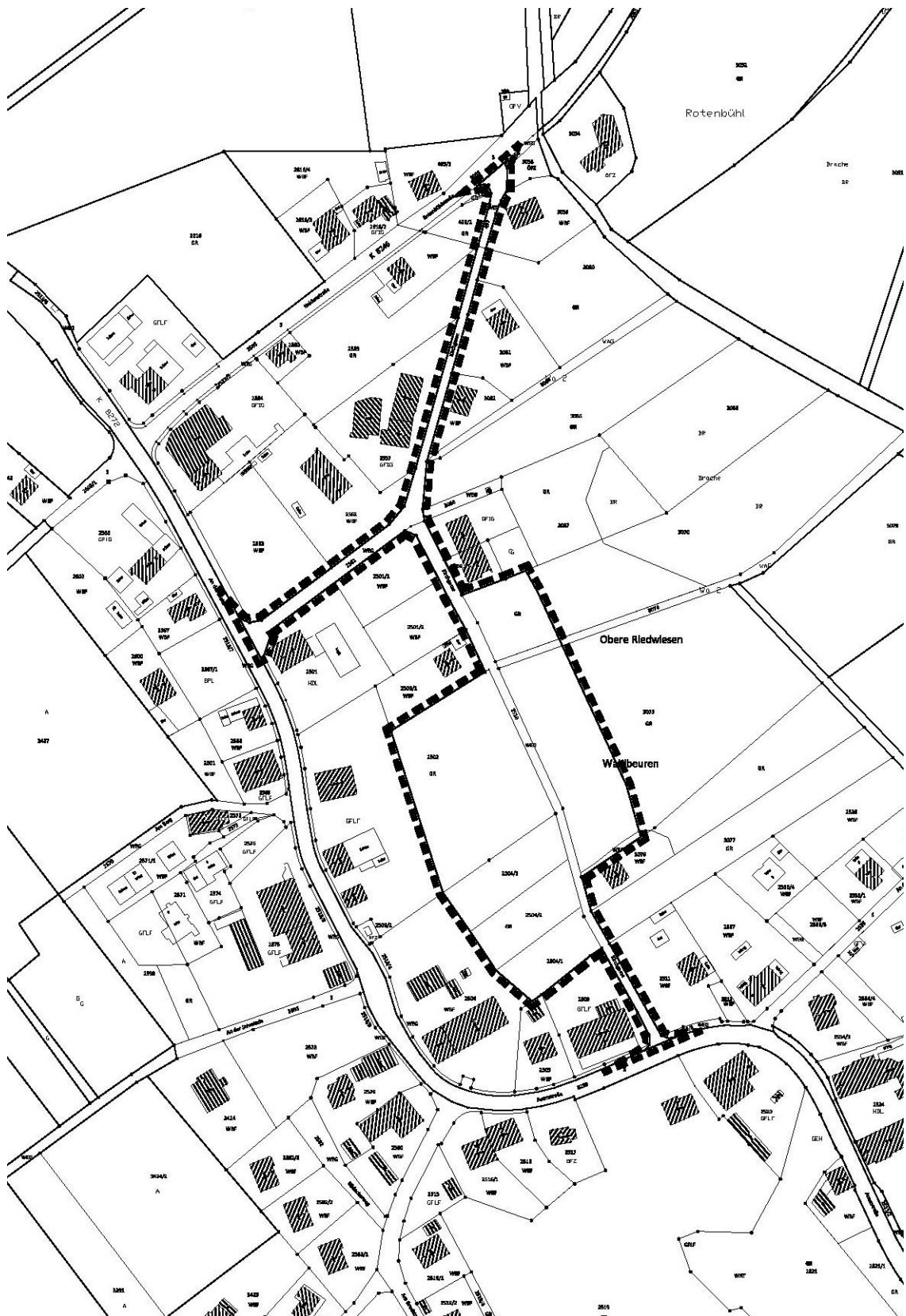
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- 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 Infrastruktur

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

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Kirchgasse in Waldbeuren. Im Norden, Westen und Süden schließt es an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

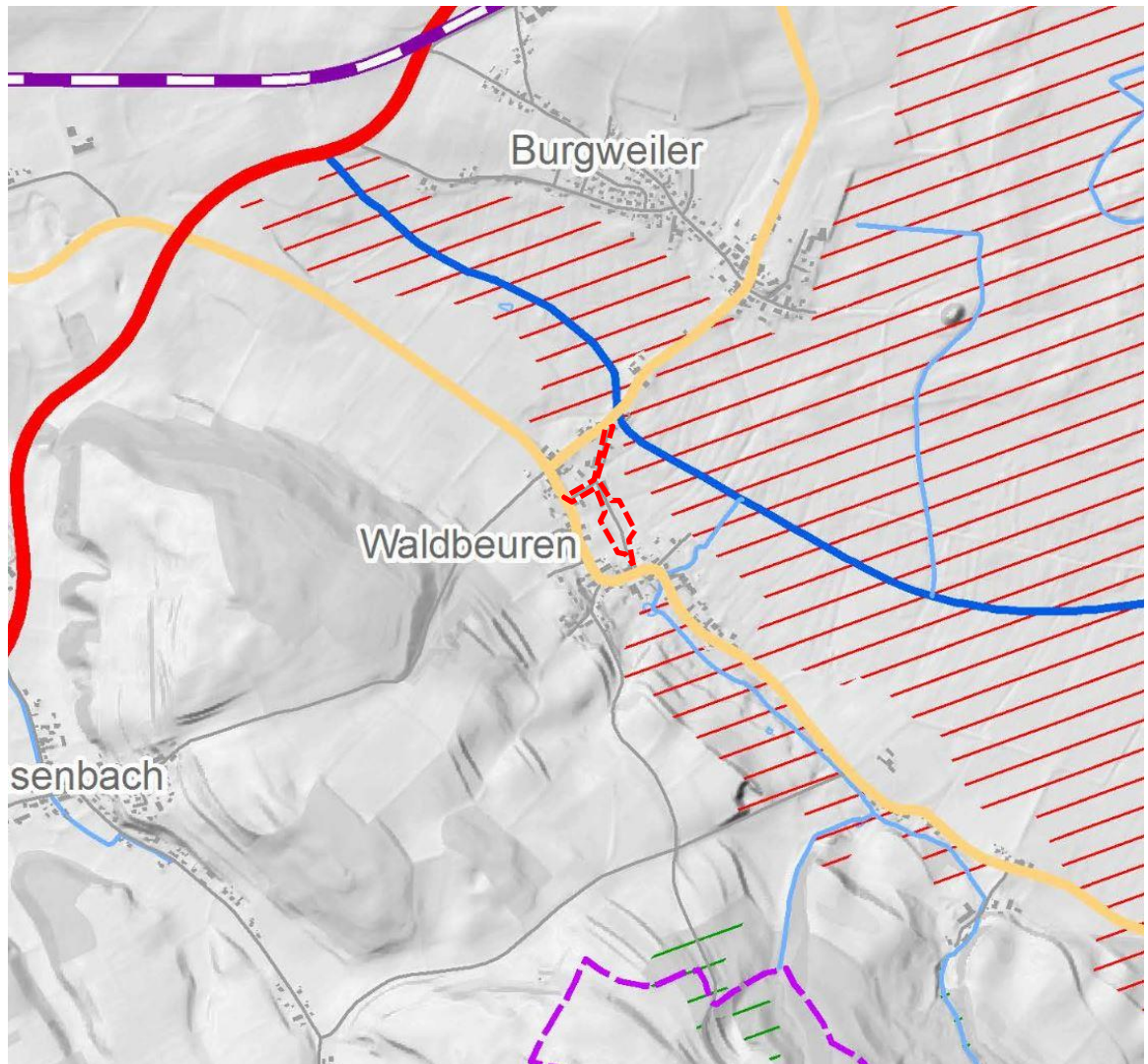
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes

### 1.3 Regionalplan

Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der aktuell in Offenlage befindlicher Fassung sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Dieses Gebiet wird von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.



Ausschnitt aus dem in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Stand Offenlage (ohne Maßstab; Plangebiet rote Umrandung)

Gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 sind künftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festzulegen. Die nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 künftig für Neubebauungen geltenden Mindest-Bruttowohndichten bedingen für das Neubaugebiet „Kirchgasse III“ folgende Mindesteinwohnerzahl:

1,37 ha x 50 EW/ha = 68,5 EW (aufgerundet auf 69 EW)

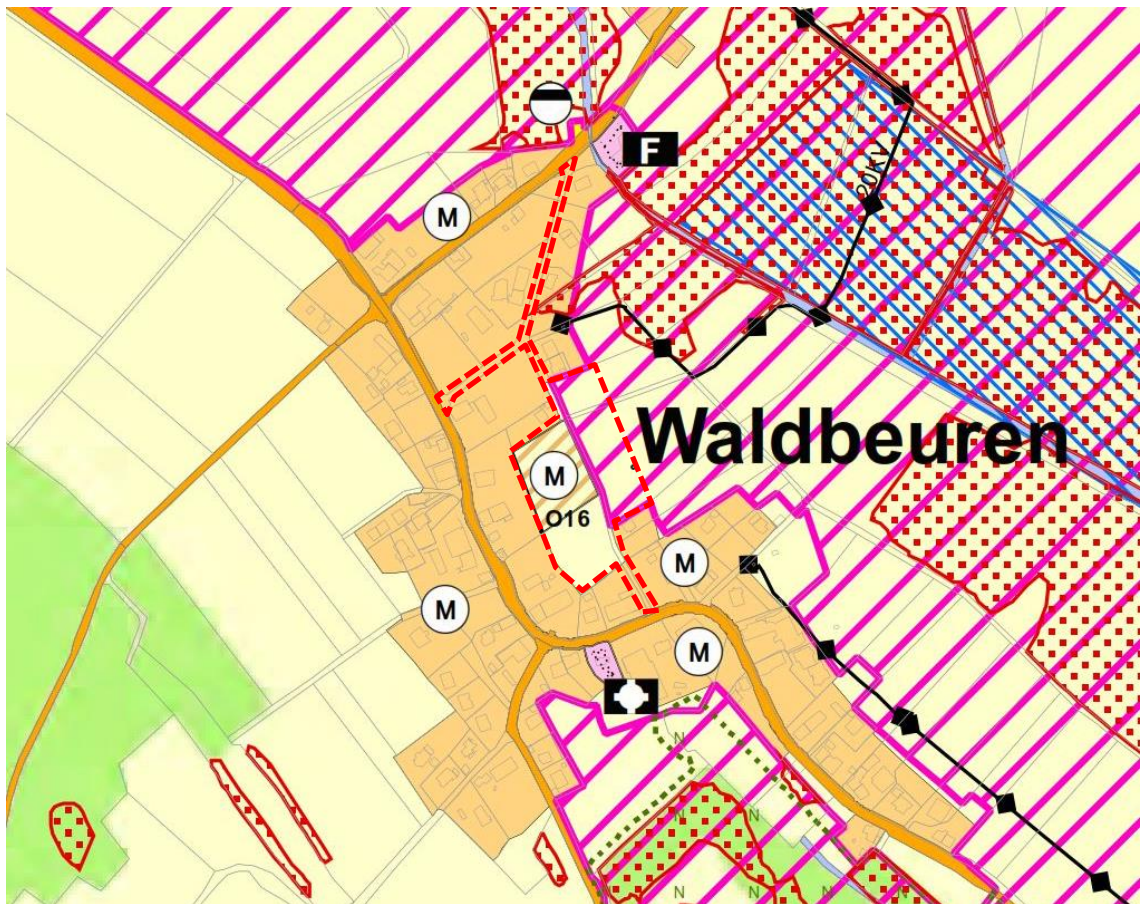
- 50 EW/ha: Mindest-Bruttowohndichte für Ostrach als Kleinzentrum im ländlichen Raum
- 1,37 ha: Bruttobauland Neubaugebiet „Kirchgasse III“



Die errechnete Mindesteinwohnerzahl von 69 Einwohnern kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchgasse III“ im Neubaugebiet „Kirchgasse III“ realisiert werden.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Ostrach (ohne Maßstab) mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

#### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine rechtskräftig gültigen Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Das Plangebiet liegt 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 als Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

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 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Die Flächen östlich der Kirchgasse befinden sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Nr. 8022401). Etwa 100 m östlich befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee“ (Nr. 8122342). Mögliche Beeinträchtigungen dieser beiden Gebiete wurden vorab durch eine Natura2000-Vorprüfung abgeprüft, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Die Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass bei Vermeidung von Lichtemissionen in die freie Landschaft und bei Beachtung der Vogelbrutzeiten bei den Baumaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der Schutzgebiete zu erwarten sind. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass im Ergebnis keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der genannten Natura2000-Gebiete 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**

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 30.07.2018                         | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kirchgasse III“ gem. § 2 (1) BauGB.   |
| 02.12.2019                         | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für einen geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchgasse III“ gem. § 2 (1) BauGB.                 |
| ____.____.____                     | Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| ____.____.____ -<br>____.____.____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB   |
| ____.____.____ -<br>____.____.____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  |
| ____.____.____                     | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Kirchgasse III“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.                                 |

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **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.

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**

Die Baunutzungsverordnung definiert in § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. Es wird eine GRZ von maximal 0,4 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 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung entsprechend der Lage des Plangebiets am Ortsrand ermöglicht.

#### **Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse**

Die maximale Gebäudehöhe wird in m. ü. NN unter Berücksichtigung der im Plangebiet bewegten Topographie festgesetzt und ermöglicht Gebäude mit einer Höhe von ca. 9 m bis 10 m Höhe. 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 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.

### **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 nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die Grenzbereiche des Plangebiets insbesondere zu Privatgrundstücken hin davon freizuhalten. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen und Carports so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung von Garagen und Carports haben. Offene PKW-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet hingegen 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 eingeengt 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 die Straßenflucht 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 Wohneinheiten 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 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sein.

## **2.7 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen auf Basis der Straßenplanung des Büros Kovacic Ingenieure wird die verkehrliche Erschließung im Plangebiet geregelt. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende verkehrliche Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden.

## **2.8 Flächen oder 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 insekten-schonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

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, Glaspavillons) sind zu vermeiden, um das Tötungsrisiko für Vögel zu minimieren. Das Bundesnaturschutzgesetz schützt wild lebende Tiere u.a. davor, verletzt oder getötet zu werden.

Sockelmauern, Stein-, Kunststoff- und kompakte Metallabgrenzungen sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. Damit soll die Durchgängigkeit des Plangebiets für Amphibien und Kleinsäuger wie Igel und Erdkröten erhalten werden.

Drainagen und Änderungen der Grundwasserstände sowie der bestehenden Grundwasserströme sind nicht zulässig, um den Schutz angrenzender Moor- und Torfböden vor Drainage und Mineralisierung zu schützen. Zudem soll die vorhandene Wiesenvegetation im Übergang zu feuchten Standorten im Pfrunger-Burgweiler Ried geschützt werden. Die bestehenden Grundwasserverhältnisse und -volumen sollen damit langfristig bewahrt werden.

## **2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, um eine Eingrünung sowie Durchgrünung der Wohnbebauung sicherzustellen. Die Grünstrukturen dienen ferner als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und haben eine klimatische Ausgleichsfunktion durch Staubfilterung und Beschattung.

Es ist eine mindestens 2 m tiefe, dichte Hecke zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und freien Landschaft hin mit Ausnahme des Wassergrabens auf Flst. Nr.

3074 gemäß der Planzeichnung anzulegen. Die Hecke soll als Rückzugs- und Lebensraum für Vögel und Insekten sowie dem Schutz angrenzender Lebensräume vor Lichtemissionen dienen. Darüber hinaus erfüllt die Hecke eine Schutzfunktion für die künftigen Bewohner des Plangebiets vor Stoffeinträgen aus der angrenzenden Landwirtschaft und gewährleistet eine Eingrünung des Wohngebiets zur offenen Landschaft hin. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Heckenpflanzung ist das Flst. Nr. 3074 wegen des dort bestehenden Wassergrabens.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dächer**

Im Plangebiet dürfen die Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm- und Pultdächer ausgeführt werden. Für Sattel-, Walm- und Pultdächer gilt eine Neigung von jeweils mindestens 15°. Sattel- und Walmdächer sind in der umgebenden Bestandsbebauung vorhanden und als typische Dachformen für den ländlichen Raum einzustufen. Pultdächer 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.

Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch als flach- und flachgeneigte Dächer mit 0° - 15° Dachneigung zulässig, um den Bauherren eine flexible Dachgestaltung der vergleichsweise untergeordnet in Erscheinung tretenden Bauteile der Hauptgebäude zu ermöglichen. Die Dachformen und Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind frei gestellt, um den Bauherren auch in dieser Hinsicht eine flexible Dachgestaltung der im Vergleich zu den Hauptbaukörpern untergeordnet in Erscheinung tretenden Gebäude zu ermöglichen.

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 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. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

### **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 1,00 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 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 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.6 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 sowie der zukünftigen Zielgruppe einer Bebauung – Familien und Mehrpersonenhaushalte – 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.

## **4 UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Kirchgasse III“ 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 Büros 365° freiraum + umwelt in Form einer Umweltanalyse, die Bestandteil der Begründung ist.

## **5 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt im DIN-System. Die bestehende Hauptwasserleitung aus Guss sowie die Hausanschlüsse sind sehr alt und sanierungsbedürftig. Die Hauptleitung und die Hausanschlüsse aus Guss werden erneuert. Es kommt wieder das DIN-System zur Ausführung. Der bestehende Schieberschacht im Anschluss in der Straße „An der Breite“ wird erneuert. Es kommen insgesamt vier neue Schieberschächte zur Ausführung. In Abstimmung mit dem Wassermeister kommt im Bereich der Abzweigung der Kirchgasse Richtung Straße An der Breite und auf Höhe Flurstück 2504/3 ein Überflurhydrant zur Ausführung. Die Versorgung der geplanten Bauplätze und bestehenden Hausanschlüsse erfolgt durch den Anschluss der Hausanschlussleitungen aus PE durch eine Anbohrarmatur an der Hauptwasserleitung.

### **5.2 Stromversorgung**

Die bestehende Stromtrasse verläuft über Freileitungen und als Erdkabel im Bereich und neben den Straßen. Der Stromnetzbetreiber wird derzeit über die geplanten Maßnahmen informiert.

### **5.3 DSL und Telekommunikation**

Im Zuge der Erschließung des Gebiets mit Nahwärme wurden bereits teilweise Speed-Pipe-Rohrverbünde sowie Hausanschlüsse verlegt. Für die Anschlüsse der neuen Bauplätze werden bestehende Speed-Pipe-Rohrverbünde verlängert und zusätzliche eingelegt. Die Hausanschlüsse werden hergestellt. Sofern bestehende Häuser noch keinen Hausanschluss Speed-Pipe haben, wird einer vorverlegt.

Die bestehende Telekomleitung verläuft im Bereich Straße und am Fahrbahnrand. Die Telekom wird über die geplante Maßnahme informiert.

### **5.4 Straßenbeleuchtung**

Die genaue Lage der Leuchtenstandorte wird im Zuge der Entwurfsplanung festgelegt. Die Stromversorgung der Leuchten erfolgt über erdverlegte Stromkabel.

### **5.5 Nahwärme**

In der Kirchgasse verläuft eine Nahwärmeleitung. Ein Großteil der Grundstücke ist bereits mit Nahwärme versorgt. Der Netzbetreiber wird derzeit über die geplanten Maßnahmen informiert.

### **5.6 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird direkt an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

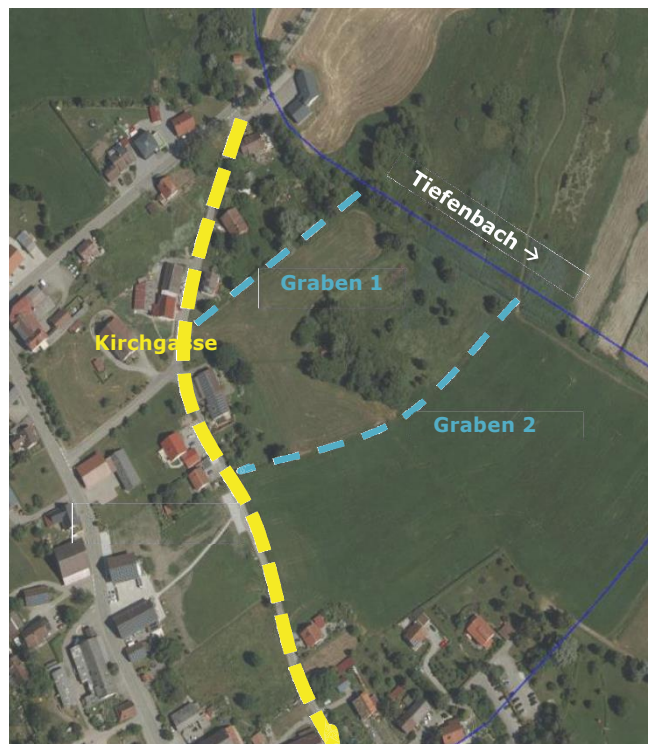
### **5.7 Regenwasserentsorgung**

Zur Einschätzung der geologischen Verhältnisse wurden durch den Zweckverband der Gemeinde Ostrach fünf Baggerschürfen ausgeführt. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde aufgrund der stark wechselnden Untergrundverhältnisse zwar nicht untersucht, ist allerdings als sehr gering einzustufen.

Die Erschließungsflächen der Kirchgasse sollen im Trennsystem entwässert werden. Die Kirchgasse selbst wird ausgebaut und sollen ebenfalls an das neue Kanalnetz angeschlossen werden. Für die geplanten Baugrundstücke werden Retentionszisternen



festgesetzt, welche das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser rückhalten und gedrosselt an den geplanten Regenwasserkanal abgeben. Der Drosselablauf der Zisternen ist auf 0,5 l/s einzustellen (erforderliches Retentionsvolumen ~3-4m<sup>3</sup> bei ~200-220m<sup>2</sup> Dachfläche pro Bauplatz), der Notüberlauf darf ebenfalls an den geplanten Regenwasserkanal erfolgen. Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich. Des Weiteren sind die Hofflächen mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hofwasser sollte aufgrund von Reifenabrieb und Streusalz nicht einer Zisterne zugeführt werden, Hoftöpfe können daher an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Regenwasser der restlichen und damit des Großteils an Straßenfläche wird über einen geplanten Regenwasserkanal gesammelt zum 2. Entwässerungsgraben abgeleitet. An diesen Regenwasserkanal wird der Drossel- und Notüberlauf der Zisternen sowie die Hofentwässerung der Bauplätze angeschlossen. Die in den 2. Graben eingeleiteten Entwässerungsmengen sollen durch eine entsprechende Umgestaltung des Grabens verzögert in den Tiefenbach eingeleitet werden.



Skizze Entwässerungsgräben (ohne Maßstab) – Quelle: Büro Kovacic Ingenieure

## **6 BODENORDNUNG**

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

## **7 KOSTEN DER PLANUNG**

Die Gemeinde trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

**8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,1 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,27 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>1,37 ha</b>

Gemeinde 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.

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