

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen Wert der

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

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude in m. ü. NN ist dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

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

1.3.3 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.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 11

- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Garagen, Carports, Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig und müssen senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.
- 1.6.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung auf maximal 3 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude begrenzt.
- 1.9 Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist außerhalb der Maßnahmenflächen zur Erhaltung oder Anpflanzung als Wiese oder Garten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenflächenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster und wassergebundene Flächen.
- 1.10.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.10.3 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 einzukoffern, der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.
- Hinweis:  
Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 11

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG Beleuchtungen, die in geschützte Biotope hineinstrahlen, genehmigungspflichtig sind. Dies ist im Vorhabenbereich auch in den Hausgärten zu beachten.

- 1.10.4 Dachflächen der Hauptgebäude mit 0 - 10° Dachneigung sind, auch unter Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Substratschicht muss mind. 10 cm betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden.
- 1.10.5 Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports mit 0° bis 10° Dachneigung, sind, auch unter Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 1.10.6 Sockelmauern als Einfriedungen sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.
- 1.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
  - 1.11.1 Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste I im Anhang. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen.  
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv m.B., StU 14-16 cm (bzw. Hochstamm 2xv oB, StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Bäume sind mindestens mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
  - 1.11.2 Auf der Fläche F1 sind mindestens 2 m breite, dichte Hecken entsprechend Pflanzliste II im Anhang (autochthones Pflanzmaterial) anzulegen. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.  
Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, Höhe mind. 60 – 100 cm. Geschnittene Hecken sind zulässig.
  - 1.11.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Feldhecken sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Feldhecken sind vor Beschädigungen im gesamten Wurzel- und Traufbereich zu schützen.  
Hinweis:  
Während der Baumaßnahmen ist ein Bauzaun aufzustellen, der das Befahren und Ablagerungen der geschützten Biotope in diesem Bereich verhindert.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 11

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

#### 2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Glänzende oder reflektierende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmen Material herzustellen.

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

2.2.1 Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis: Bei Gehölzpflanzungen in den Hausgärten sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja sollte verzichtet werden. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

#### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.

Hinweis: Beachte auch Festsetzung: 1.10.6

#### 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

#### 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelschutzzeit**

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

#### **3.2 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen 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. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung zu nutzen. Detaillierte Informationen sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

#### **3.3 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

#### **3.4 Bodenschutz**

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 11

beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern 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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten", die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

### Erosionsgefährdung

Aufgrund der Hanglage des Baugebiets wird auf eine starke Erosionsgefährdung hingewiesen. Es sollte möglichst wenig Oberboden abgetragen werden und Bodenabtragungen mit den Folgearbeiten zeitlich eng getaktet werden.

## **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.

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

### **3.6 Wasser und Abwasserbeseitigung**

#### Allgemeine Bestimmungen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

#### Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ostrach abzuleiten.

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

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Fehllanschlüsse an die Retentionsanlage sind zu vermeiden. Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 sind einzuhalten.

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

#### Gewerbliches Abwasser

Bei der Lagerung, Abfüllung, Verwendung, Herstellung, Behandlung und dem Umschlagen von gasförmigen, flüssigen und festen wassergefährdenden Stoffen und



Gemischen müssen die Anforderungen, die sich aus der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ergeben, eingehalten werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **3.7 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die teilweise von Holozänen Abschwemmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmassen ist zu rechnen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, kann der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren verweisen wird auf das Geotop-Kataster des LGRB, welches ebenfalls im Internet abgerufen werden kann, verwiesen.

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

### **3.8 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.

### **3.9 Wärmepumpen**

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

### **3.10 Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken**

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

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

### **3.11 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 10 von 11

**3.12 Netze BW GmbH**

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-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 eine aktuelle Kabelauskunft unter

Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35, E-Mail: [leitungsauskunft-sued@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-sued@netze-bw.de) einzuholen.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, sollte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit der Netze BW GmbH aufgenommen werden. Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Frau Diesch, Stephanie +497351 53-2248, E-Mail.: [s.diesch@netze-bw.de](mailto:s.diesch@netze-bw.de)

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.

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

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 11

### ANHANG – Pflanzliste (Empfehlungen)

#### Pflanzliste I: Pflanzung von Laub- und Obstbäumen

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m=mittelkronig)		
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	m	
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Tilia platyphyllos i.S.</i>	Sommerlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)

#### Hochstamm- Obstbäume in regionaltypischen Sorten

Alternativ: Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge); Qualität: Hochstamm 2xv oB., StU 12-14 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

#### Pflanzliste II: Heckenpflanzung auf privater Grünfläche

Pflanzung einer Hecke auf privater Grünfläche (M5)

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 2xv, Höhe 60 - 100 cm.

Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Keine Pflanzenschutzmittel verwenden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere i.S.
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball