

## **SATZUNGEN DER GEMEINDE OSTRACH**

über

### **die Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“ und die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der im Zusammenhang bebaute Hauptort Ostrach wird im Bereich „Am Römerhof“ abgerundet. Durch die Satzung wird ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 696/12 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB einbezogen. Gleichzeitig wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung beschlossen. Die Grenzen der Einbeziehungssatzung und der zugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften ergeben sich aus der Planzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 dieser Satzungen festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den in nachstehenden § 3 und § 4 getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 34 BauGB.

## § 3

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 (4) und (5) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

#### 2. **Garagen, Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 2.1 Garagen müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten. Werden Garagen mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.2 Offene PKW-Stellplätze müssen senkrecht zur Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Werden offene PKW-Stellplätze mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### 3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- 3.2 Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

## **§ 4 Örtliche Bauvorschriften**

Für die bauliche Nutzung der innerhalb dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 (4) und (5) BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

### **1. Dachneigung der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Dächer der Hauptgebäude müssen mit einer Dachneigung von mindestens 15° ausgeführt werden.

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

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahren und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit überwiegend heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen oder Kunstrasen ist unzulässig.

### **3. 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.

## **§ 5 Hinweise**

### 1. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 2, Nr. 3 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) sowie der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999 ortsnah zu versickern. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben einer Dachbegrünung auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Retentionsmulden.

### 2. Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten in Gebäudefronten

Um zusätzliche Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen an Gebäudefronten umzusetzen. Denkbar sind z.B. Nistkästen, Nischen und Hohlräume an der Fassade für Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse in der Fassade und im Dachbereich. Die Anbringung erfolgt fachgerecht in einer Höhe von mind. 3 m.

### 3. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden durch bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unterteilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

#### 4. Dachbegrünung von Flachdächern

Es wird empfohlen, Flachdächer von freistehenden Garagen, Nebengebäuden und Carports extensiv zu begrünen. Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

### **§ 6**

#### **Bestandteile**

1. Die Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“ besteht aus der Planzeichnung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_
2. Beigefügt sind:
  - a) die gemeinsame Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_
  - b) Umweltfachbeitrag mit Eingriffs-Kompensationsbilanz vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

### **§ 7**

#### **Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“ und die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ostrach, den \_\_\_\_\_

Lena Burth  
Bürgermeisterin

#### 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

Lena Burth  
Bürgermeisterin

#### 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

Lena Burth  
Bürgermeisterin