

Ergänzend zum geänderten zeichnerischen Teil werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eschle II“ der Gemeinde Ostrach vom 30.05.2019 (Datum der Rechtskraft) in den Ziffern 1.3 und 1.7 geändert. Die geänderten und ergänzten Inhalte sind in roter Farbe hervorgehoben.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

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

- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximal zulässige Gebäudehöhe,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Als maximale Gebäudehöhen (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 12

- 1.3.2 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 4,5 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt.
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
Streichung:
Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden).
Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (OK Rohfußboden) ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie darf um max. 0,50 m überschritten werden.
- 1.3.4 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straßenachse gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.5 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist zwingend in Abstimmung mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Ostrach festzulegen. Dies ist insbesondere bei der Entwässerung eines Untergeschosses erforderlich.
- 1.3.6 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.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4.1 Entsprechend des Planeintrags gilt im WA1 die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.4.2 Entsprechend des Planeintrags gilt im WA2 die offene Bauweise.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.
- 1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA1 auf maximal 2 WE je Einzelhaus und auf maximal 2 WE je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- Streichung:*
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Garagen nur im Baufenster sowie in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Garagen zulässig.
Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind

~~im WA1 nur im Baufenster sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.~~

1.7.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

1.7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur im Baufenster und in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

~~Streichung:~~

~~Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.~~

1.7.3 Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.7.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.8 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Krautsaum“ sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten (siehe 1.10). Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (bspw. Gewächshäuser, Geräteschuppen, Komposthaufen) ist unzulässig.

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

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

- 1.10 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 1.10.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10.2 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen; empfohlene Arten entsprechend der Pflanzliste im Anhang. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen ist ein gleichwertiger Ersatz mit einem vergleichbaren Obst- oder Laubbaum (empfohlene Arten entsprechend Pflanzliste im Anhang) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.
- 1.10.3 Auf der Fläche F1 wird ein der Feldhecke vorgelagter 3 m-Saumstreifen zum Erhalt festgesetzt. Dieser ist dauerhaft fachgerecht als artenreiche Fettwiese bzw. Krautsaum zu pflegen.

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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Dächer der Garagen extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 15 cm. Es soll Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden (z.B. der Saatgutmischung 18 Dachbegrünung der Firma Rieger-Hoffmann oder vergleichbar). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich.

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

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

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. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

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

2.3.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht als Geh- und Radweg gekennzeichnet ist, beträgt mindestens 0,50 m.

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

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

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

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

2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im WA1 wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m² beträgt.

2.6.2 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im WA 2 wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem im Trennsystem abzuführen.
- 2.7.2 Hiervon ausgenommen sind die zu bildenden Grundstücke im südwestlichsten Bau- fenster des WA1. Hier ist das Niederschlagswasser möglichst dezentral zu versickern oder zurückzuhalten. Die entsprechenden Anlagen sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 20° eine extensive Begrünung empfohlen. Der Mindestaufbau der Substrat- schicht sollte 15 cm betragen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden (z.B. der Saatgutmischung 18 Dachbegrünung der Firma Rieger- Hoffmann oder vergleichbar).

3.2 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen 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.

3.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).

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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

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 Urgeländes

nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

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.

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 die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson zu begleiten, insbesondere da im Plangebiet verdichtungsempfindliche Parabraunerden aus Geschiebemergel vorliegen.

Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen.

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 zwischen zu lagern).

Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Sie sind locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen

Bei einer Lagerung von länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915, DIN 19731 sowie das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sind anzuwenden.

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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 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.

3.5 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich, sind die im Plan durch Sichtdreiecke (V_{zul} 50 km/h, Schenkellänge 70 m) gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,60 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

Die Mindestsichtfelder von 3 / 70 Meter sind an den Zu-/ Ausfahrten zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

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 Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt über mehrere Versickerungsmulden, die auf Flurstück 663 nördlich des Bauvorhabens eingerichtet werden. Die Versickerungsmulden erhalten einen Notüberlaufschacht in den nördlich verlaufenden Weiherbach.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungs-

pflicht) 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.

Fehlanschlüsse 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.

Um die Entwässerung der Grundstücke im südwestlichsten Teil des WA1 über den Anschluss an den Mischwasserkanal vornehmen zu können, bedarf es für jedes Grundstück ein separates Wasserrechtsgesuch. Dieses ist zusammen mit erforderlichen Unterlagen und Gutachten beim Landratsamt Sigmaringen einzureichen.

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.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen möglich.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

3.7 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Diamikte und Kiese der Kißlegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

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.

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 Natur- und Umweltschutz

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Die Gemeinde Ostrach kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

Die westlich des Plangebiets angrenzende Feldhecke ist inklusive des vorgelagerten Krautsaumes während der Bauphase durch einen Bauzaun auf Flst. Nr. 670 zu schützen, um Stamm- und Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge, Erdmieten, Lagerflächen etc. zu vermeiden. Der Bauzaun ist 3 m östlich des Gehölzrandes zu errichten und für die Dauer der Bauphase vorzuhalten.

3.10 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. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lal-immissionsschlwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf>.

Ostrach, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Christoph Schulz

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den

Bürgermeister
Christoph Schulz

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

Bürgermeister
Christoph Schulz

4 ANHANG – PFLANZLISTE EMPFEHLUNGEN

Wissenschaftlicher Name Deutscher Name

Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Zierbäume mit Blütenaspekt

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus sargentii</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Prunus cerasifera</i> in Sorten	Zierpflaume
<i>Cercis siliquastrum</i>	Judasbaum
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum

Alternativ: Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten