

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)**

#### **1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

1.1.1.1 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

1.1.1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.1.3 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.

#### **1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)**

1.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig.

1.1.2.2 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.1.2.3 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.2.4 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.

1.1.2.5 Zentrenrelevanter Einzelhandel gem. Einzelhandelssortimentsliste Ostrach 2010 (siehe Hinweise unter Ziffer 4.12) ist nicht zulässig.

1.1.2.6 Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass diese entgegen der vorliegenden Sortimentsliste (siehe Hinweise unter 4.12) nicht-zentrenrelevant sind (aufgrund zwischenzeitlich geänderter Sortimentsstruktur im Zentrum).

1.1.2.7 Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Einzelhandelssortimentsliste Ostrach 2010, siehe Hinweise unter 4.12).

**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 bestimmt durch den angegebenen Wert der

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

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

1.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude gilt die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche (Mühlenstraße) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.3 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 6,00 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.4 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)**

Es gilt 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 Lager- und Abstellflächen als gewerbliche Hauptnutzungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Abstell- und Lagerflächen zulässig. Die Höhe von auf diesen Flächen gelagerten Materialien sowie der zur Lagerung erforderlichen Regale ist auf eine Höhe von 6,00 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des gelagerten Materials bzw. des Regals.

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Abstell- und Lagerflächen sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Fläche, auf der Garagen und Carports nicht zulässig sind“ nicht zulässig. Ferner müssen Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.6.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet 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)**

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind im gesamten Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

**1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

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

1.9.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

1.9.2 Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offener Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) die dezentrale, unbehandelte Versickerung zu unterbinden.

1.9.3 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.

1.9.4 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

1.9.5 Durchgehende Mauern oder Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

**1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche R ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbands Ostrachtal zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

**1.11 Pflanzung einer Baumreihe (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Reihe aus insgesamt 10 Laubbäumen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt 7 m. Im Wurzelbereich der Bäume ist keine Versiegelung oder Schotterung zulässig. Wühlmaus- und Biber-Verbisschutz ist anzubringen.

## **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 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Großflächige Fenster und Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen auf Dächern und die entsprechenden Dachflächen sind farblich aufeinander abzustimmen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich auf Dach- und Fassadenflächen zulässig.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
- 2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig,
  - ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m<sup>2</sup> sein.
- 2.2.4 Werbung mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) ist nicht zugelassen.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,5 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen oder mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

### **2.4 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB / § 9 (6A) BAUGB)**

#### **3.1 Unbewegliches Bau- und Kunstdenkmal gem. § 2 DSchG**

Auf Flurstück 31/1 (Mühlenstraße 27) liegt eine Scheuer aus Fachwerk, der als unbewegliches Bau- und Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG verzeichnet ist.

An der Erhaltung des Denkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Das Denkmal befindet sich außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Auswirkungen auf das Denkmal sind nicht gegeben.

#### **3.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 (2) WHG i. V. m. § 78 und § 78a WHG n. F.**

Die Bestimmungen des § 78 (4) WHG (n. F.) i. V. m. § 78 (5) WHG (n. F.) und § 78a (1) und (2) WHG (n. F.) sind zu beachten.

#### **3.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG n. F.)**

In den Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite [www.hochwasser-bw.de](http://www.hochwasser-bw.de) im Internet abgerufen werden.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Dachbegrünung**

Es wird, u. a. zur der Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 10° mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm Stärke empfohlen. Hierfür bieten sich insbesondere Flachdächer an.

### **4.2 Beachtung von Vogelbrutzeit und Fledermausquartieren im Baustellenbetrieb**

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich 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 eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege betroffen ist. Falls eine Betroffenheit festgestellt wird, sind entsprechende Ersatzmöglichkeiten bzw. Quartiere zu schaffen.

### **4.3 Pflanzung einer Baumreihe außerhalb des Geltungsbereichs**

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich wird auf FSt. 155 eine Baumreihe aus insgesamt 5 gebietsheimischen Laubbäumen gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Anhang I Pflanzliste. Alle Bäume sind zwingend mit Biberschutz zu versehen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ca. 7 m. Zu beachten sind die Mindestabstände zum westlich gelegenen Flurstück und das zwischen Baumreihe und Geltungsbereich verlaufende Leitungsrecht. Es erfolgt keine Änderung der Unternutzung (Wiese).

### **4.4 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). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

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 einschlägige Norm zur „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 abzuschleppen. 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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen zu beachten.

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.

Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. 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 Wiederandekung/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 einschlägigen Normen 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.

#### **4.5 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. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

#### **4.6 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

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. 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.

#### 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. Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im WSG „Eimühle-Habsthal“, Zone IIIA. Hier sind die Festlegungen der RVO zu beachten. Insbesondere ist in der Zone IIIA die Nutzung von Erdwärmesonden bzw. Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt. Die entsprechenden Vorgaben 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.

#### Oberirdische Gewässer

Das Erschließungsgebiet ist nach den vorgelegten Planunterlagen fachgerecht zu erstellen und stets im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Insbesondere ist der Ersatzretentionsraum als Rückhalteraum dauerhaft zu gewährleisten. Die Arbeiten in Gewässernähe sind für das Gewässer so schonend wie möglich auszuführen. Baumaterialien und Aushub sind so zu lagern, dass sie bei Hochwasser weder abgeschwemmt werden noch eine Gewässerverunreinigung verursachen können. Die Lagerung von Betriebsstoffen (Öl, Treibstoff, Schmiermittel usw.) ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Baumaschinen sind während der arbeitsfreien Zeit außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Die Wartung der Maschinen ist in Gewässernähe nicht zulässig. Die Anlage ist stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Nach einem abgelaufenen Hochwasser ist die Anlage zu überprüfen. Festgestellte Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.

#### **4.7 Denkmalschutz**

In der direkten Umgebung des vom BPL eingeschlossenen Areals wurden im 19. Jh. laut Schulchronik von Habsthal zahlreiche Hölzer aufgefunden, bei denen es sich um Pfahlbau- oder Bohlenwegreste handeln könnte, also Überbleibsel prähistorischer Siedlungstätigkeiten. Die genauere Situation ist bisher nicht archäologisch untersucht. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch auf dem Gebiet des BPL Brühlwiesen prähistorische Reste erhalten haben, die mit diesen Funden in Zusammenhang stehen.

Der geplante Neubau liegt in einem Bereich mit ehemaliger Vorgängerbebauung. Um die Situation besser beurteilen zu können, bittet das Landesamt für Denkmalpflege um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren und am Baugenehmigungsverfahren. Den Unterlagen im Bauantrag ist eindeutiger zu entnehmen, ob und welche baubegleitenden Maßnahmen das Landesamt für Denkmalpflege für notwendig erachtet, um Einblicke in die dort kartierten anmoorigen Böden zu bekommen und eventuell vorhandene Bodendenkmale ausschließen zu können.

Sollten im weiteren Verlauf der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4.8 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

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). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien• Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

**4.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

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.

**4.10 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.

**4.11 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.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_1503575952.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf)

**4.12 Sortimentsliste**

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ostrach, 2010

Basierend auf: GMA-Gliederungsvorschlag für Ostrach nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

**Übersicht 1: GMA-Gliederungsvorschlag für Ostrach nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**

zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutische / orthopädische Erzeugnisse</li> <li>- Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher</li> <li>- Blumen, zoologische Artikel</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Fotobedarf, Optik, Hörgeräteakustik</li> <li>- Musikalien, Tonträger</li> <li>- Elektrowaren (Braune Ware), Computer, Telekommunikation</li> <li>- Haus- und Bettwaren, Gardinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrowaren (Weiße Ware)</li> <li>- Beleuchtungskörper</li> <li>- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>- Möbel, Küchen, Büromöbel</li> <li>- Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>- Holz, Bauelemente</li> <li>- Pflanzen und Zubehör</li> <li>- Campingartikel und -zubehör</li> <li>- Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Autozubehör</li> </ul>

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010 bzw. 2002

**4.13 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingleitscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Gründungshorizonts, zum Grundwas-

ser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.14 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4.15 Netze BW GmbH**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon:+49 7351 53-22 30 / Telefax: +49 7351 53 -21 35 / E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 13 von 14

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

**ANHANG I – PFLANZLISTE**

Minimierungsmaßnahme M7 gemäß Umweltbericht (Pflanzung einer Baumreihe) und  
Kompensationsmaßnahme K1 gemäß Umweltbericht (Pflanzung einer Baumreihe)  
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mB, StU 14-16 cm.

<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche (auch i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme</i>

Zusätzlich nur für M7:

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>