

STADT STOCKACH



BEBAUUNGSPLAN „HAFENÄCKER II“ STADTTEIL WAHLWIES

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinsame Begründung
in der Fassung vom 11.04.2005 / 04.07.2005



**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hafenäcker II" soll ein Teilgebiet des seit dem 24.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan "Hafenäcker" ersetzt werden. Dies ergab sich aufgrund veränderter Nutzungsausübung bei dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Durch die Umstellung von Viehhaltung (Schweine) auf Obstbetrieb, können die bisherigen als Fläche für die Landwirtschaft festgelegten Abstandsflächen als innerörtliches Potenzial zur Realisierung eines Wohngebietes genutzt werden.

Die Ausweisung dieser Fläche als Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Schließung einer innerörtlichen Baulücke dar und rundet das bestehende Baugebiet sinnvoll ab. Nachdem der Stadtteil Wahlwies derzeit nur noch über wenige Wohnbauplätze verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um dem Bedarf bereits vorhandener, ortsansässiger Bauwilliger Rechnung zu tragen.

2. Übergeordnete Planungsvoraussetzungen

Für das Plangebiet existiert bereits seit dem 24.08.1988 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit den Festsetzungen "Fläche für die Landwirtschaft" mit entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche. Aufgrund dieser Festsetzungen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet umfasst 0,81 ha und wird begrenzt im Norden und Westen durch die bestehende Wohnbebauung, im Osten durch den Friedhof bzw. Friedhofstraße, im Süden grenzt der Obstbaubetrieb Renner mit Lagergebäude und Gartenland an das Planungsgebiet.

3.2 Topografie

Das Planungsgebiet fällt leicht von West nach Ost, die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen ca. 440 m und 438 m über N.N.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Bis zum Erntezeitpunkt (Aufstellungsbeschluss) 2003 wurde die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche – zuletzt Maisanbau – genutzt.

3.4 Besitzverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 *Bebauungsstudien*

Im Vorfeld wurden in drei Varianten Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt. Neben der Stellung der Gebäude unterschieden sich die Lösungen hinsichtlich der Verkehrserschließung und Anschluss an die Jahnstraße bzw. Friedhofstraße.

Nach der frühzeitigen Beteiligung entschied man sich für eine Lösung, die eine durchgehende Befahrbarkeit von der Jahnstraße zur Friedhofstraße sicherstellt.

4.2 *Erschließungskonzept*

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine von Ost nach West verlaufende Verbindungsstraße von der Jahnstraße zur Friedhofstraße. Somit wird die geringfügig erhöhte Verkehrsbelastung mit möglichen Gefahrenpunkten für die umgebende Wohnbebauung weitgehend neutralisiert. Eine ausschließliche Mehrbelastung der Jahnstraße unterbleibt.

Zur Verkehrssicherheit der Fußgänger sind ein einseitiger Fußweg und wechselseitig angeordnete Parkplätze mit Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

Als Verkehrsfläche steht eine Gesamtbreite von 6.45 m zur Verfügung. Die Aufteilung innerhalb dieser Fläche wird im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung detailliert festgelegt.

Im geplanten Straßenraum sollen mindestens drei ausgewiesene Besucherstellplätze den öffentlichen Stellplatzbedarf abdecken. Darüber hinaus stehen in der Friedhofstraße weitere nahegelegene öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

4.3 *Bebauungskonzept – Freiflächenkonzept*

Aufgrund Lage, Topografie und Zuschnitt des Planungsgebietes, bietet sich aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen eine mittige Erschließung mit beidseitig der Erschließungsstraße angeordneten Wohnhäusern an. Es wurde auf eine optimale Belichtung und Besonnung der Wohngebäude geachtet. Eine weitgehende Ausrichtung nach Süden mit der Breitseite der Gebäude ist gegeben. Die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude wurden in größtem Abstand zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden angeordnet, um sowohl Emissions- als auch Belichtungsprobleme zu vermeiden.

Mit der Eingrünung nach Süden durch eine 5 m – 8 m breite Heckenbepflanzung wird eine klare Zäsur zwischen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung des Obstbaubetriebes und der neu hinzu kommenden Wohnbebauung geschaffen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden im Hinblick auf die Lage und Erschließung des Wohngebietes ausgeschlossen. Die 17 Bauplätze sollen der Wohnnutzung vorbehalten bleiben, um den anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen erfüllen zu können.

Ein Nutzungskonflikt mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht mehr gegeben, da mit der seit einiger Zeit stattgefundenen Hofübergabe eine komplette Umstellung der Nutzung von früherer Schweinehaltung auf Obsterzeugung stattgefunden hat.

Dieser Obstbetrieb befindet sich auf einer Hoffläche (MD-Gebiet) von ca. 1.575 m². Erweiterungsabsichten existieren derzeit nicht, allenfalls kommt nach Aussagen des Eigentümers eine nicht störende Erweiterung der Lagerkapazitäten für Obsterzeugnisse bzw. eine Wohnbebauung auf dem östlichen Grundstücksteil in Betracht. Unmittelbar im Westen auf Flst.Nr. 209 soll in Kürze ein Wohnhaus erstellt werden, nach Süden grenzt das Schulareal bzw. eine Wohnbebauung an den Betrieb.

Die mit der derzeitigen Nutzung einhergehenden Emissionen durch Fahrverkehr sowie einen Ventilator von Kühlaggregaten sind insoweit unschädlich, als sowohl in den mit Wohnhäusern überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den direkt angrenzenden Freiflächen sowohl bei Tag als auch bei Nacht die Orientierungs- als auch die Richtwerte unterschritten werden. Zusätzlich wurde mit dem Eigentümer des Obstbaubetriebes vereinbart, den rückwärtigen Kompressionsventilator mit einem schallgedämmten Wetterschutzgitter zu versehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine und Jud vom 23. Juni 2004 wurde die heutige Situation ermittelt und beurteilt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Verdichtung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es ist vorgesehen, wie in der umgebenden Bebauung üblich, eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Dabei wurde die maximale Wand- und Firsthöhe so bemessen, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss untergebracht werden kann.

Um zu verhindern, dass Pkw's wegen fehlender Stellplätze auf den Grundstücken auf der Straße parken und wegen der dadurch entstehenden Unübersichtlichkeit zu einer Gefährdung von Fußgängern und spielenden Kindern führen kann, schreibt der Bebauungsplan gestaffelt nach Größe der Wohnung 1 – 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor.

5.3 Bauweise

Die Bebauung ist als offene Bauweise vorgesehen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Mit klein geschnittenen Doppelhausplätzen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden. Gleichzeitig ergibt sich dadurch die Möglichkeit, kostengünstige Bauplätze anbieten zu können.

5.4 Dachneigung

Um ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu erhalten, soll die Dachneigung der Gebäude sich an die Umgebungsbebauung anpassen. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht wird.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

5.6 Dachflächen

Da das Erschließungssystem vorsieht, dass Regenwasser getrennt abzuleiten bzw. zur Versickerung zu bringen ist, sind Dachflächen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

5.7 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen

Mit der vorgenommenen Begrenzung der Zahl der Wohnungen soll die Funktionsfähigkeit der sparsam dimensionierten Erschließung gewährleistet bleiben.

6. Umweltbericht

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Hafenäcker II" ist ein bauplanerisches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. das keine Umwelterheblichkeitsprüfung erfordert, da die Schwellenwerte in Bezug auf die Grundfläche nicht überschritten werden.

7. Gelten der Rechtsvorschriften

Nach § 233 BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 wird das Verfahren, das bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung eingeleitet worden ist, nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt.

8. Bebauung und Eingriff

Die geplante Nutzung des Planungsgebietes lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren (§ 21 BNatSchG)).

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB verfolgt das Ziel, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hafenäcker II" sind neben Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zum Ausgleich der nicht vermeidbaren bzw. minimierten Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen werden im Grünordnungskonzept aufgezeigt und als Pflanzgebote in den Bebauungsplan integriert.

Die Anlage der geplanten Storchenwiese auf Gemarkung Espatingen (Flst.-Nr. 955) wurde bereits durchgeführt.

Über das Ökokonto der Stadt Stockach erfolgt eine entsprechende Abbuchung.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

9.1 Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung wird die bestehende Versorgungsleitung DN 100 in der Jahnstraße durch die neue Leitung in der geplanten Erschließungsstraße mit der Netzleitung DN 100 in der Friedhofstraße verbunden.

Zur Sicherstellung der Brandversorgung ist im Anschlussbereich an die Jahnstraße ein Hydrant geplant.

9.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

In der geplanten Erschließungsstraße wird ein Mischwasserkanal mit Anschluss an die Friedhofstraße verlegt. An diesen wird das häusliche Abwasser sowie die Straßenentwässerung angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Grundstücke soll über Zisternen gespeichert werden.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten vom 11.06.2004, kann das Oberflächenwasser nicht auf allen Grundstücken komplett versickern.

Auf der nördlichen Seite des Baugebiets sind geschlossene Zisternen mit Überlauf vorgesehen. Der Überlauf wird an einen dafür vorgesehenen Überlaufkanal mit Anschluss an die Verdolung des Seedagraben angeschlossen.

Auf der Südseite sind Regenspeicher mit vorgeschalteter bewachsener Bodenschicht vorgesehen. Auch hier wird eine Anschlussmöglichkeit an den Überlaufkanal hergestellt.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist gesichert.

10. Städtebauliche Daten

10.1 Flächenbilanz

Bruttobauland	8.161 m ²	=	100,0 %
Verkehrsflächen	894 m ²	=	11,0 %
Verkehrsgrün	68 m ²	=	0,8 %
Nettobauland	7.200 m ²	=	88,2%

10.2 Statistische Daten

Einzelhäuser 10 Grundstücke entsprechend ca. 10 WE

Doppelhäuser 8 Grundstücke entsprechend ca. 8 WE

18 Grundstücke entsprechend ca. 25 WE

bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,5 EW/WE entsprechend ca. 55 EW.

Bruttobauland 62 EW/0,8 ha entsprechend ca. 77 EW/ha.

11. Folgemaßnahmen

Durch die vorgesehene Wohnbaufläche entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule etc. Die vorhandenen Einrichtungen sind ausreichend dimensioniert, ebenso ist außerhalb des Plangebietes keine zusätzliche technische Infrastruktur notwendig.

Anlage: Grünordnungskonzept

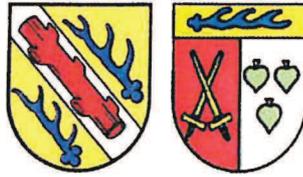
Aufgestellt vom Planfertiger:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
- Dipl.-Ing. H.P. Klein -

Stuttgart, 21.07.05 *H.P. Klein*

Stockach, 21. JULI 2005
[Signature]
Stolz
Bürgermeister

STADT STOCKACH



BEBAUUNGSPLAN „HAFENÄCKER II“ STADTTEIL WAHLWIES

**Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtlicher Teil**

in der Fassung vom 11.04.2005



**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.**

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Entsprechend den Eintragungen im Plan 0,35.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Diese wird definiert durch Festsetzungen der maximalen Außenwandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) über NN (im neuen System) im Lageplan.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen im Lageplan.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

5.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.

5.2 Garagen und Stellplätze

Carports, Stellplätze sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme auf den Flächen mit Pflanzgeboten zulässig. Dabei darf die Hinterkante der Garagen die Hinterkante der Wohngebäude nicht überschreiten.

5.3 Abstand Garagen / Carports / Nebenanlagen zur Verkehrsfläche 2,0 m (Bezugspunkt Dachvorsprung).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhauseinheit begrenzt.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die aus verkehrstechnischen Gründen erforderlichen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Soweit Bäume im Sichtfeld gepflanzt werden, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 3,0 m über Fahrbahnoberkante sein.

8. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

9. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Gehölzauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe Pflanzenliste Anhang.

10. **Leitungsrecht** § 9 (1) 21 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan wird ein Leitungsrecht für den verdolten Seedagraben zugunsten der Stadt Stockach festgesetzt. Der Bereich des Leitungsrechtes ist von Baumpflanzungen, Nebenanlagen und Bebauung freizuhalten.

11. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) 25 a BauGB

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

11.1 Pflanzgebot 1

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine 1-3 reihige, freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenauswahl in der Pflanzenliste zu pflanzen, der Abstand der Gehölze sollte ca. 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Im südlichen Teilbereich des Pflanzgebotes ist eine 3-4 reihige Hecke und Einzelbaumpflanzung, im nördlichen Teil eine 1-2 reihige Hecke zu pflanzen.

Im Randbereich der Pflanzung ist ein Gras- / Krautsaum zu entwickeln.

Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.2 Pflanzgebot 2

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine 2-3 reihige freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenauswahl in der Pflanzenliste zu pflanzen, der Abstand der Gehölze sollte ca. 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Baumpflanzungen sind nicht zulässig.

Im Randbereich der Pflanzung ist ein Gras- / Krautsaum zu entwickeln.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.3 Pflanzgebot 3

Die Grünflächen im Bereich der Parkplätze sind mit Laubgehölzhochstämmen nach Darstellung im Plan sowie einzelnen Solitärsträuchern, winterharten Stauden bzw. bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen bzw. alternativ als extensiv genutztes Dauergrünland zu unterhalten.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.4 Pflanzgebot 4

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Laubgehölzhochstämmen gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Die Standorte der Bäume dürfen – sofern dies aufgrund von Zufahrten notwendig ist – abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Es wird empfohlen, durchgängig eine Baumart zu verwenden.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.5 Pflanzgebot 5

Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- bzw. Obstgehölzhochstamm gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen des Pflanzgebotes 4 werden hierbei angerechnet.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 26 BauGB

12.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m über natürliches Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

12.2 Abgrabungen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m unter natürliches Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

II. ANHANG

Pflanzenliste

Die Auswahl der Gehölze beinhaltet auch Gehölze, die teilweise (Beeren, Blätter, Rinde) giftig sind – diese sind nachfolgend mit „g“ gekennzeichnet.

Pflanzgebot 1

Gehölzartenauswahl für die Heckenpflanzung

Baumarten (5-10 %iger Anteil): Heister 2 x v. 100-150

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Straucharten: Str. 2 x v. 100-120

Cornus sanguinea	- Hartriegel	<i>g</i>
Corylus avellana	- Haselnuß	
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	<i>g</i>
Ligustrum vulgare	- Liguster	<i>g</i>
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	<i>g</i>
Prunus spinosa	- Schlehe	
Rosa canina	- Hundsrose	
Rosa rubiginosa	- Weinrose	
Rosa arvensis	- Feldrose	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	<i>g</i>

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird. Die Saumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2-3 Jahre langfristig zu pflegen; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5 - 6 Jahren, so daß die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20 - 24 Jahre gepflegt werden.

Obstgehölze.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt;

- Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostepfindlichkeit.
- Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Sorten- und Artenauswahl (wegen Feuerbrandgefahr ggfs. Abstimmung mit dem LRA):

Apfel:	Bohnapfel	Gehrsers Rambour
	Berner Rosenapfel	Hauxapfel
	Grahams Jubiläumsapfel	Welschisner
	Boskoop	Josef Musch
	Jakob Fischer	Spätblühender Wintertaffetapfel
	Schöner aus Nordhausen	Teuringer Rambour
	Roter Eiserapfel	Rote Sternrenette
	Rheinischer Krummstiel	Wiltshire
	Zabergäu-Renette	Topas

Birnen:	Sülibirne
	Knollbirne
	Gundelshauser Birne
	Gelbmöstler
	Schweizer Wasserbirne
	Palmischbirne

Zwetschgen und Pflaumen:	Hauszwetschge
	Hafer- oder Gebirgszwetschge
	Große Grüne Reneklode
	Nancy-Mirabelle
	Mirabelle aus Metz

Bei der Auswahl der Obstarten bzw. -sorten sind die Empfehlungen des Landesverbandes für Obst- und Gartenbau „Gärten“ zu berücksichtigen.

Pflanzgebot 2

Gehölzartenauswahl

Straucharten: Str. 2 x v. 100-120

Cornus sanguinea	- Hartriegel	<i>g</i>
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	<i>g</i>
Ligustrum vulgare	- Liguster	<i>g</i>
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	<i>g</i>
Prunus spinosa	- Schlehe	
Rosa canina	- Hundsrose	
Rosa rubiginosa	- Weinrose	
Rosa arvensis	- Feldrose	
Sambucus nigra	- Holunder	
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	<i>g</i>
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	<i>g</i>
Viburnum opulus	- Wasserschneeball	<i>g</i>

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird. Die Saumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2-3 Jahre langfristig zu pflegen; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so daß die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden.

Pflanzgebot 3

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium“Plena“	- Vogelkirsche

Pflanzgebot 4

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium „Plena“	- Vogelkirsche

Pflanzgebot 5

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Obstgehölze s. Pflanzgebot 1

III. HINWEISE

1. Grundwasser- und Bodenschutz

Gesetzliche Grundlagen

a) Bodenschutz (BodSchG § 4 Abs. 1 und 2)

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

b) Grundwasserschutz (WHG § 1 a Abs. 2 und § 2 Abs. 1)

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser. Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei der Benutzung der Gewässer.

1.1 Schutz des Bodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Die Regelungen des Informationsblattes Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

1.2 Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden.

1.3 Abwasserbeseitigung

In der geplanten Erschließungsstraße wird ein Mischwasserkanal mit Anschluss an die Friedhofstraße verlegt. An diesen wird das häusliche Abwasser sowie die Straßenentwässerung angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Grundstücke muss innerhalb der einzelnen Baugrundstücke einer Versickerung zugeführt werden (Sickermulden, kombinierte Sickerzisternen).

Aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten vom 11.06.2004 kann das Oberflächenwasser auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken komplett versickern. Für die nördlichen Grundstücke wird ein Notüberlaufkanal mit Anschluss an die Verdolung des Seedagrabens vorgesehen.

1.4 Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

2. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3. Geotechnische Untersuchung

In einer geotechnischen Stellungnahme der Geopro GmbH vom 11.06.2004 wurde eine Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit des Baugrunde durchgeführt. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

4. **Schalltechnische Untersuchung**

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine und Jud liegt vom 23. 06.2004 eine schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet "Hafenäcker" in Stockach-Wahlwies vor. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

5. **Grünordnungskonzept**

Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Grünordnungskonzept der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 09.12.2004 zusammenfassend dargestellt. Das Konzept ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen im Lageplan und Textteil und Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

IV. **AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan "Hafenäcker" vom 15.06.1988 mit Änderungen vom 03.03.1993.

Aufgestellt vom Planfertiger:

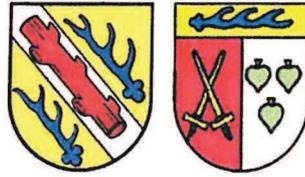
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
- Dipl.-Ing. H.P. Klein -

Stuttgart, 21.07.05 i.V. 

Stockach, 21. JULI 2005


Stolz
Bürgermeister

STADT STOCKACH



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAFENÄCKER II“ STADTTEIL WAHLWIES

Textteil

in der Fassung vom 11.04.2005



Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für **Baden-Württemberg** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform / Dachneigung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°. Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO

Dachauf-/anbauten, Dacheinschnitte und Abwalmungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch maximal eine Hälfte der Trauflänge betragen; mit Dachauf-/anbauten, Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortgang einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist der First mittig anzuordnen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen, Dacheinschnitte dürfen den First nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Aufbauten oder Einschnitte.

3.1 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

3.2 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur gestattet:

Sockel aus Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,3 m über öffentlicher Verkehrsfläche mit Heckenhinterpflanzung.

Einfache Holzzäune (Lattenzäune).

Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur mit einer Heckenpflanzung und darin eingezogenen Drahtzäunen oder einem Holzzaun erfolgen.

Die maximale Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten (siehe hierzu auch „Textliche Festsetzungen“, bauplanungsrechtlicher Teil, unter Punkt 7).

3.3 Private Grundstücksflächen § 74 (1) 3 in Verb. mit § 11 LBO

Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, speziell wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen.

3.4 Freileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.5 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung bis 40 m² - 1 Stellplatz oder Garage, für jede Wohnung über 40 m² bis 70 m² - 1,5 Stellplätze oder Garagen und für jede Wohnung über 70 m² - 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Die Flächen vor Garagen werden als zweiter Stellplatz anerkannt.

3.6 Versickerung § 74 (3) 2 LBO

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierbei sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ und selbst entleerendem Retentionsspeicheranteil vom mindestens 3 m³ herzustellen. Der Überlauf ist über die belebte Bodenschicht mittels Sickermulden zu versickern.

Die Überläufe der Versickerungsanlagen sind an den öffentlichen Notüberlaufkanal in der Erschließungsstraße anzuschließen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
- Dipl.-Ing. H.P. Klein -

Stuttgart, 21.07.05 i.V. Klein

Stockach,
21. JULI 2005
.....
Stolz
Bürgermeister