

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hausäcker II" der Stadt Stockach, OT Mahlspüren i.T.
(Landkreis Konstanz)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe -WH- (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf NN festgesetzt.
 - 2.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe -FH- wird gemäß den Eintragungen im Plan, bezogen auf NN festgelegt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.
 - 2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Ist eine nachbarliche Einigung nicht möglich, so gilt die maximal zulässige Wandhöhe als festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzelhäuser zulässig
 - ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.
5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen/Carports und Stellplätze sind in einem Abstand von max. 14 m (Hinterkante) zur Erschließungsstraße zulässig.

Mit Garagen ist bis zur Erschließungsstraße ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten, bei Carports und Garagen mit Automatiktür ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 7.1 Im Bereich der Wendefläche ist auf den Privatgrundstücken ein Geländestreifen von ca. 1,0 m gemäß Planeintrag von sämtlichen Hindernissen über 0,15 m Höhe über der Straße freizuhalten.
 - 7.2 Im Norden ist angrenzend an die privaten Grünflächen ein Geländestreifen von 5,00 m Breite von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten (Distanzzone zu dem § 24a-Biotop).

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 8.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen (Böschungen mit Anpflanzungen) werden als "Verkehrsrgrün" ausgewiesen.
 - 8.2 Die öffentliche Grünfläche im Osten dient der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes und als Distanzzone zu den überwiegend außerhalb des Planungsgebietes angrenzenden feuchten Wiesenflächen. Sie ist gemäß der Festsetzung Nr. 10.1 zu unterhalten und zu pflegen.
 - 8.3 Die privaten Grünflächen im Norden dienen als Distanzzone zu dem nördlich angrenzenden § 24a-Biotop. Über den 3 m breiten Geländestreifen wird ein Unterhaltungsweg geführt. Sie sind gemäß der Festsetzung Nr. 10.2 zu unterhalten und zu pflegen.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 9.1 Aufwertung des vorhandenen Grünlandes im Osten durch eine extensive Pflege / Nutzung. Maximal 2-schürige Mahd Mitte Juli und Ende September. Abtransport des Mähgutes zur Aushagerung. Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden.
 - 9.2 Einrichtung eines 3 Meter breiten Puffers zwischen den Hausgärten und der Feldhecke. Extensivierung des vorhandenen Grünlandes in einen extensiven Gras- und Krautsaum mit max. 2-maliger Mahd pro Jahr ca. 4 bis 8 Wochen nach der üblichen Mahd. Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden.
 - 9.3 Aufwertung der besonders geschützten Feldhecke (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15) in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten. Abschnittsweise auf den Stock setzen im Abstand von 10 - 25 Jahren (z.B. jeweils ein Drittel). Punktuell sind Überhälter stehen zu lassen.
10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 10.1 Gemäß Eintrag im Plan werden die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen im Norden mit einem Geh- und Fahrrecht (gr, fr 1) zu Gunsten der Stadt Stockach belastet (Unterhaltungsweg).
 - 10.2 Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen des Baugrundstückes im Nordosten mit einem Geh- und Fahrrecht (gr, fr 2) zu Gunsten der Stadt Stockach belastet (Sicherung des Zuganges zu dem Unterhaltungsweg).

- 10.3 Gemäß Eintrag im Plan werden die als Grünflächen ausgewiesene Flächen im Osten mit einem Geh- und Fahrrecht (gr, fr 3) zu Gunsten der Stadt Stockach belastet (Sicherung des Zuganges zur öffentlichen Grünfläche).
11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 11.1 Im öffentlichen Straßenraum und teilweise in den privaten Grundstücken entlang der Straße sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 18/20; 4xv.) gemäß Artenliste zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Für die innerhalb von befestigten Flächen vorgesehenen Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben anzulegen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden.
- 11.2 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 11.3 Entlang des östlichen Grundstücks ist zum Grünland hin eine 5 Meter breite Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Pufferzone zu den Feuchtbereichen anzulegen.
- 11.4 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen.
- 11.5 In der privaten Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume, 2 xv.o.B. 60/100 gemäß der Artenliste in lockeren Gehölzgruppen anzupflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand soll 1,50 m betragen.
- 11.6 In der als Verkehrsgrünfläche ausgewiesenen Böschung sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume, 2 xv.o.B. 60/100 gemäß der Artenliste als dichte Bepflanzung anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand soll 1,50 m betragen. Die Gehölze sind zu verankern und es sind Schutzeinrichtungen zu erstellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll mind. 3 Jahre dauern.

12. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen sind zulässig. An talseitigen Außenwänden sind auch Aufschüttungen über 1,0 m zulässig. Die Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1 : 2 und flacher) anzupassen.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

14. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die Feldhecke im Norden und die angrenzende Feuchtwiese im Osten sind nach § 24a LNatSchG besonders geschützte Biotope. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, sind verboten. Die Biotope sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

15. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 135 a - b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.1, 9.2, 9.3, 11.2, 11.3 sowie 11.5 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtliche Festsetzungen 11.1 und 11.6 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

16. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

16.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

17. Dachgestaltung

17.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen mit 40° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen entsprechend den zulässigen Neigungen zugelassen werden, wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

17.2 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben und zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m unter dem First liegen.
Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m betragen.

17.3 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5 m betragen.

17.4 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

18. Nebengebäude und Garagen

18.1 Freistehende Garagen/Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu versehen.

- 18.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht. Werden Garagen als Anbauten hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig.
- 18.3 Garagen mit Flachdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden.
- 18.4 Hangseitig zur Erschließungsstraße angeordnete Garagen sind in den Hang einzugraben. Die Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- 18.5 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
19. Gestaltung der unbebauten Flächen
- 19.1 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüberhinaus können im Einzelfall Stützmauern bis 1,50 m Höhe als Trockenmauern genehmigt werden.
- 19.2 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Sie sind soweit möglich aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen.
- 19.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.
- 19.4 Die von einer Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder an Einmündungen sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über der Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.
20. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt oder versickert noch verwendet werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist eine Genehmigung einzuholen.

C Hinweise

1. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten (Humusabschub, Baugrubenaushub) vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Landesdenkmalamt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

4. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

5. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

6. Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes nur dann breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Dabei ist die Hanglage und der nur sehr begrenzt aufnahmefähige Boden zu beachten.

7. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8. Anlage und Unterhaltung der privaten Grünflächen

In den Hausgärten sollten möglichst einheimische Bäume und Sträucher sowie dorftypische Blütensträucher gepflanzt werden. Auf exotische Nadelgehölze ist zu verzichten.

Auf den Einsatz von Pestiziden und die Verwendung von Torf sollte in den privaten Grundstücken verzichtet werden.

9. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 24. Juni 1991, geändert am 12. Dezember 1994, ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

10. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

D Artenliste

Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Ulme

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose

Rosa canina
Rosa gallica
Rosa pimpinellifolia
Taxus baccata
Ribes alpinum

- Heckenrose
- Essigrose
- Bibernelle
- Eibe
- Alpen Johannisbeere

Freiburg, den 28.07.1999

Stockach, den 17.11.1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG



Planer



Bürgermeister