Stadt Stockach

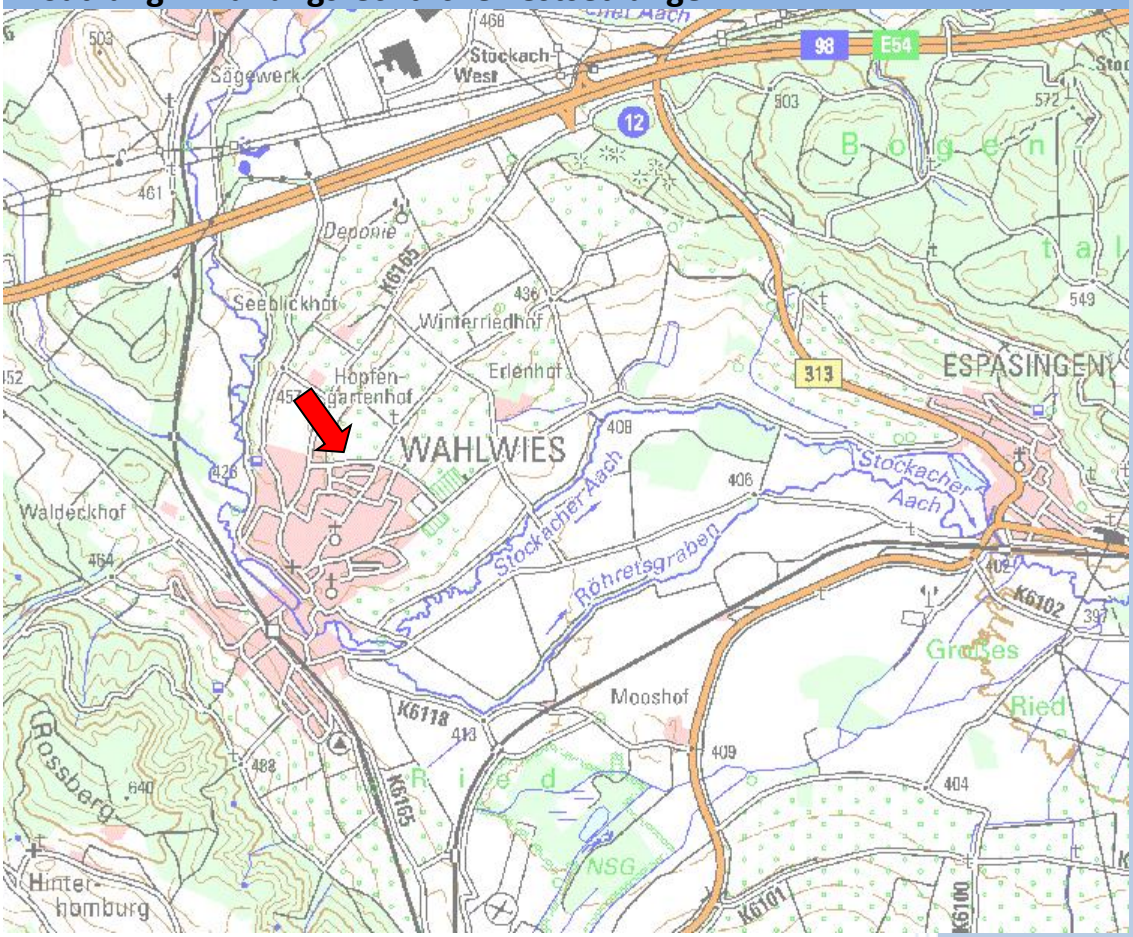
20. Februar 2019

Bebauungsplan`Richard-Stocker-Weg´, Stadtteil Wahlwies

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

rechtskräftig: 02.08.2019

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen –



Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzungen

der Stadt Stockach über die

Aufstellung des Bebauungsplanes `Richard-Stocker-Weg´, Stadtteil Wahlwies
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Richard-Stocker-Weg´, Stadtteil Wahlwies.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 24.07.2019 für den Bebauungsplan `Richard-Stocker-Weg´, Stadtteil Wahlwies unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 20.02.2019
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 20.02.2019
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 20.02.2019

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 20.02.2019
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.02.2019

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze

verstößt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stockach, 24.07.2019

Ausgefertigt:

……..
Stolz, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6. - Gartenbaubetriebe, Nr. 7. - Tankstellen und Nr. 8. - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Sie beträgt

- maximal 7,00 m.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Straßenhöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Festgesetzt ist

- die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

5.0 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (§§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Kreisstraße 6165 von 5,50 m einhalten. Entlang der Kreisstraße 6165 sind Nebenanlagen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

6.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Entlang der Kreisstraße 6165 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

7.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung und zur Gewährleistung der angestrebten gemischten Nutzung im Plangebiet sind

- maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte,
- 1 Wohneinheit je Reihenhaus

zulässig.

8.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 + 21 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notabläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Niederschlagswasser darf nur über einer belebte Bodenzone von mindestens 30 cm versickert werden. Schacht- oder Rigolenversickerungen sind unzulässig.

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

9.1 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
4.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1:500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Richard-Stocker-Weg´, Wahlwies entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Fassaden

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°,
- Flachdächer mit extensiver Begrünung, Mindestsubstratauftrag 10 cm.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotter-aufschüttungen sind nicht zulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege möglichst in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

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

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Stockach, 25.07.2019

Ausgefertigt:

……..
Stolz, Bürgermeister

Hinweise

1.0 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.

2.0. Wasserrecht und Bodenschutz

2.1 Metalldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

2.2 Treten bei Bauarbeiten Müllablagerungen zu Tage oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu verständigen.

2.3 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) erhältlich.

3.0 Verkehr

3.1 Das Plangebiet grenzt an eine klassifizierte Straße. Der Landkreis Konstanz ist zu Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet. Sollten die klassifizierten Straßen zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verwendet werden müssen, ist zwischen den Ver- und Entsorgungsträgern und dem Landkreis Konstanz (Amt für Nahverkehr und Straßen) ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

3.2 Auf den Flächen zwischen den ausgewiesenen Baufenstern und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße 6165 sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit bewegten Bildern, mobile Werbeanlagen sowie Fremdwerbeanlagen nicht zulässig.

3.3 Die im Einmündungsbereich des Richard-Stocker-Weges in die Kreisstraße 6165 dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über die Oberkante Gehweg freizuhalten.

4.0 Versorgungsanlagen

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen werden an die bestehenden Netze angeschlossen. Dazu ist es erforderlich, im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund, auch außerhalb des Plangebiets, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen und Rohrleitungen zu verlegen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen behalten sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von ihnen beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

5.0 Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist der Beginn aller Erdarbeiten (Humusabtrag, Aushub, Baugrunduntersuchungen etc.) frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Eine vorgezogene Humusabnahme wird empfohlen.

6.0. Landwirtschaft

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

7.0. Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur in der Zeit vom vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

8.0. Schutz vor Vogelschlag

Große, zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten. Informationen hierzu sind unter www.vogelwarte.ch erhältlich.

Pflanzenliste

1. Mittel- bis großkronige Bäumen auf den Baugrundstücken

Acer platanoides	Spitzahorn, auch in Sorten `Cleveland‘, `Farlakes Green’
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata,	Winterlinde, auch in Sorten `Greenspire‘

Pflanzqualität: Hochstamm m.B., StU 14-16 cm, mind. 3 x v.

2. Mittel- kleinkronige Bäume auf den Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica i. S.	Garten-Apfel
Pyrus communis i. S.	Garten-Birne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm m.B., StU 14-16 cm, mind. 3 x v.

3. Heimische Sträucher auf den Baugrundstücken (in Gruppen und Einzelpflanzungen):

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose

4. Heimische Stauden

Hedera helix	Efeu
Gräserarten	
Vinca minor	Immergrün
Nepeta-Arten	Katzenminze
Kräuterarten	
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Geranium-Arten	
Storchschnabel etc.	

5. Kletterpflanzen

Humus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonium aubertii	Schlingenknöterich
Kletterrosen	
Lonicera peryclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Vitis vinifera	Wein

6. Obstgehölze

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen
2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

3. Bestand / Nutzungen
3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
3.2 Gewässer / Hochwasserschutz

4. Planungserfordernis + Planungsziele

5. Planung / Planungsinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Erschließung
5.3 Bebauung
5.4 Maß der baulichen Nutzung
5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
5.6 Örtliche Bauvorschriften
5.7 Regenwasserbewirtschaftung

6. Umweltauswirkungen / Geschützte Arten

7. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,37 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Wahlwies der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 3431	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3431/1	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3431/2	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3432	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3433	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3434	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3435	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3436	-	Richard-Stocker-Weg,
Fl. St. Nr. 3437	-	Baugrundstück,
Fl. St. Nr. 3438	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3439	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3440	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3440/1	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3441	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3442/1	-	privates Wegegrundstück / Zufahrt,
Fl. St. Nr. 3443	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3444	-	Baugrundstück, bebaut,
Fl. St. Nr. 3445	-	Fußweg an der Leonhardstraße / K 6165,
Fl. St. Nr. 3446	-	Fußweg an der Leonhardstraße / K 6165.

Es wird

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Wiesen,
- im Osten von der Kreisstraße 6165 / Leonhardstraße,
- im Süden von Wohnbebauung, die über die Leonhardstraße und die Straße `Schelmenbühl´ erschlossen wird,
- und im Westen von der an der Straße `Schelmenbühl´ gelegenen Wohnbebauung

begrenzt. Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 442.00 m ü. NN.



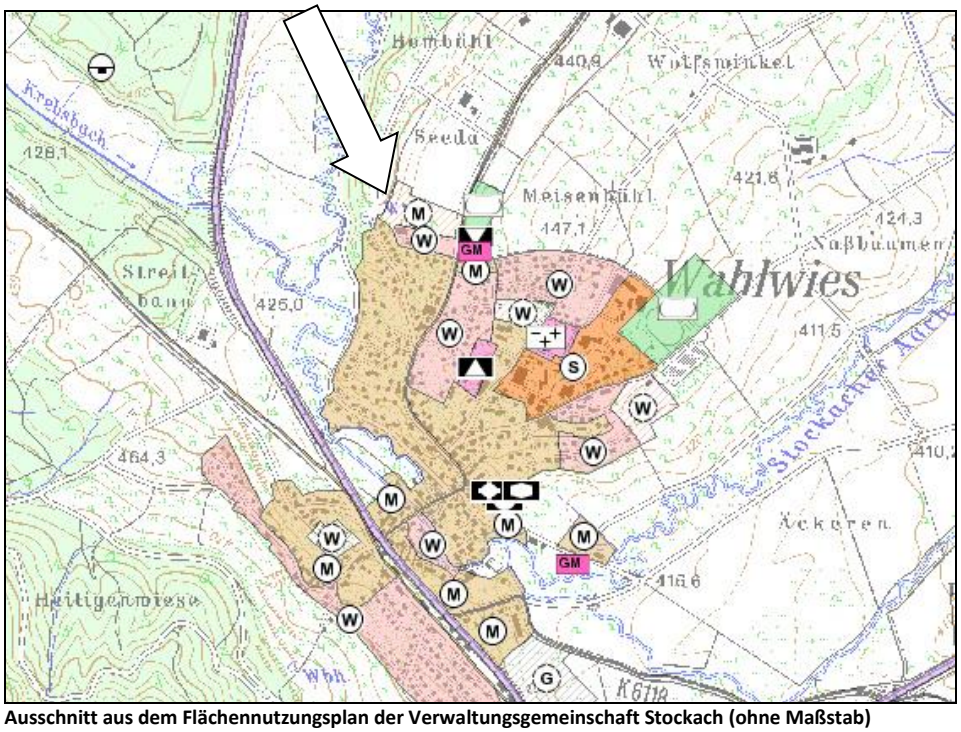
Luftbild (ohne Maßstab)



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

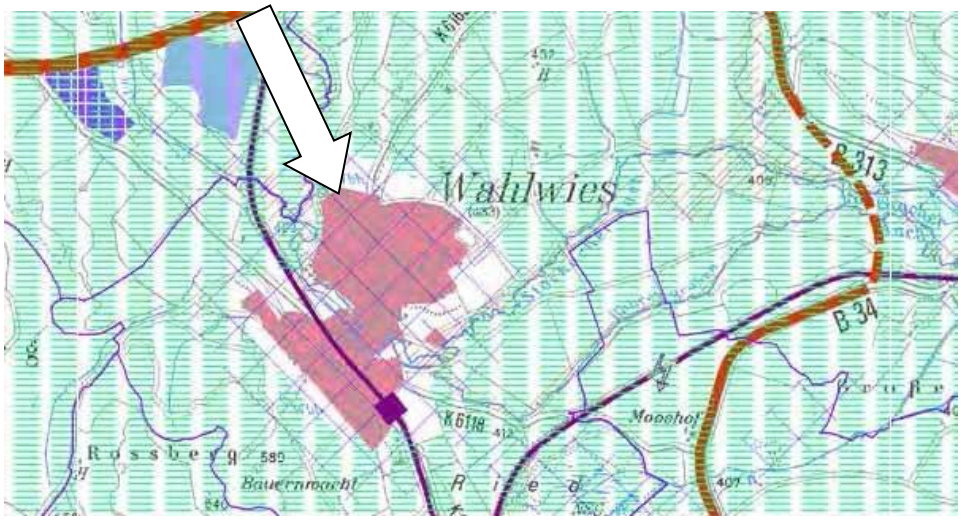
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (ohne Maßstab)

2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist Wahlwies allseits von einem regionalen Grünzug umgeben, der das vorliegende Plangebiet ausspart.



Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

> *(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*
>
> *1. weniger als 20.000 m²…..*
>
> *2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,*
>
> *die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären……*
>
> *(2) Im beschleunigten Verfahren*
>
> *1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend……*
>
> *3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,37 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,50 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche maximal ca. 6.800 m².

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Wahlwies, im Süden und Westen schließen bebaute Flächen unmittelbar an. Die Erschließung kann problemlos über den Richard-Stocker-Weg und die Leonhardstraße erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und des Fehlens höherwertiger Biotopstrukturen sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu vermuten. Nutzungsbedingt ist in erster Linie eine zusätzliche Boden-versiegelung zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet ist bis auf einzelne Grundstücke bebaut und weist eine gemischte Bau- und Nutzungsstruktur auf. Neben meist zweigeschossigen Wohnhäusern finden sich Lager- und Gewerberäume sowie Garagen und Nebengebäude. Die Freiflächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt.

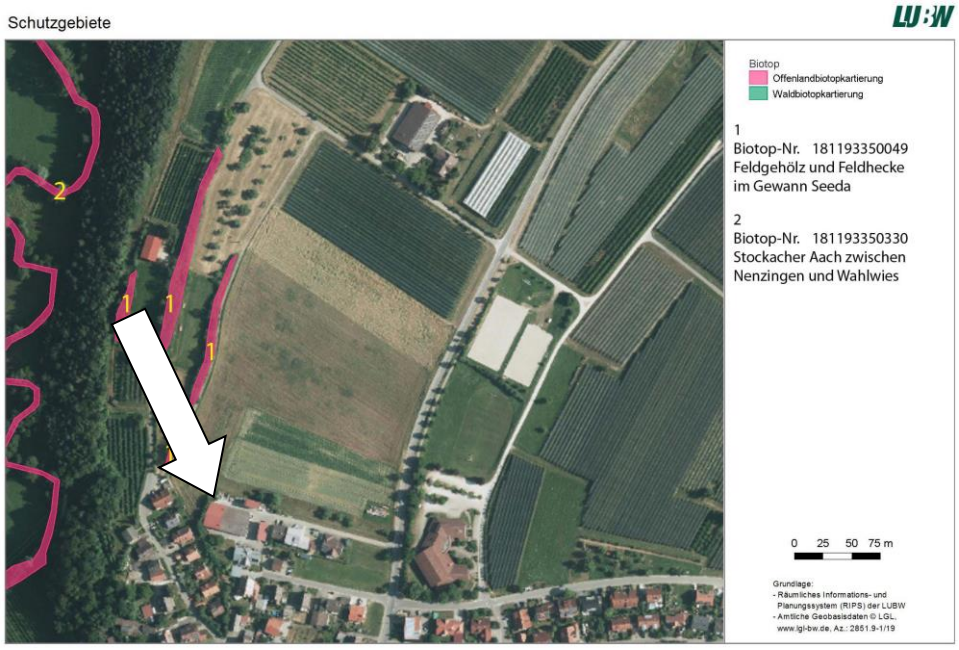


Plangebiet von Norden

3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das geschützte Biotop Nr. 18193350049 – Feldgehölz und Feldhecke im Gewann Seeda - verläuft im Westen außerhalb des Plangebietes.

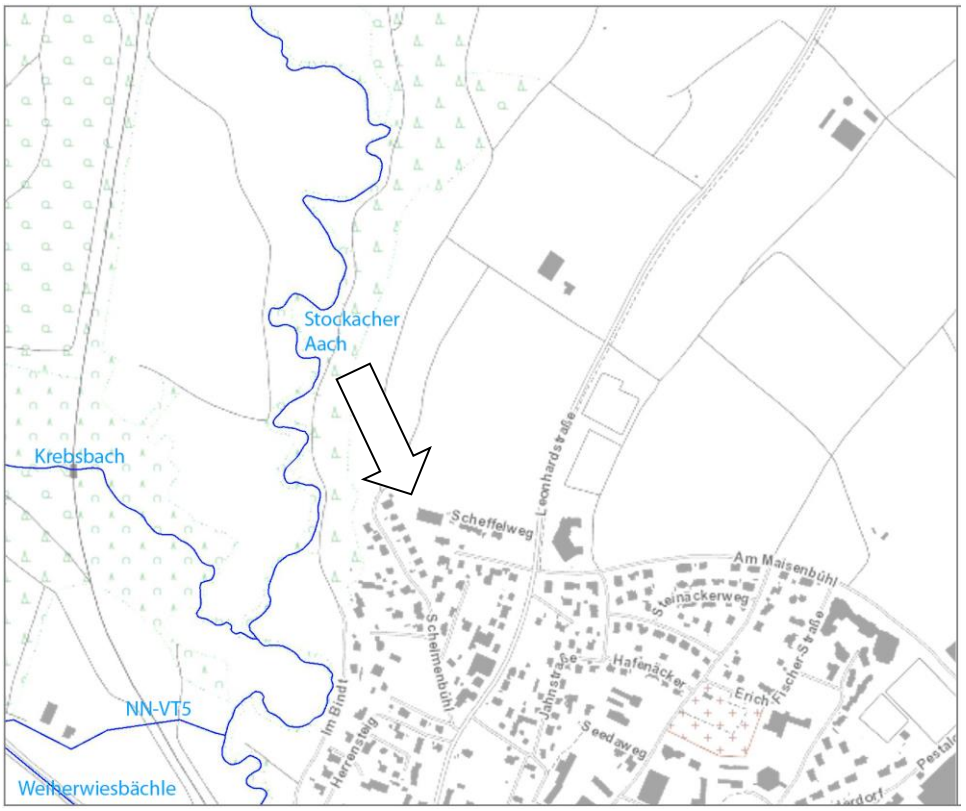
Natur-, Landschaftsschutz- und Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht berührt.



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

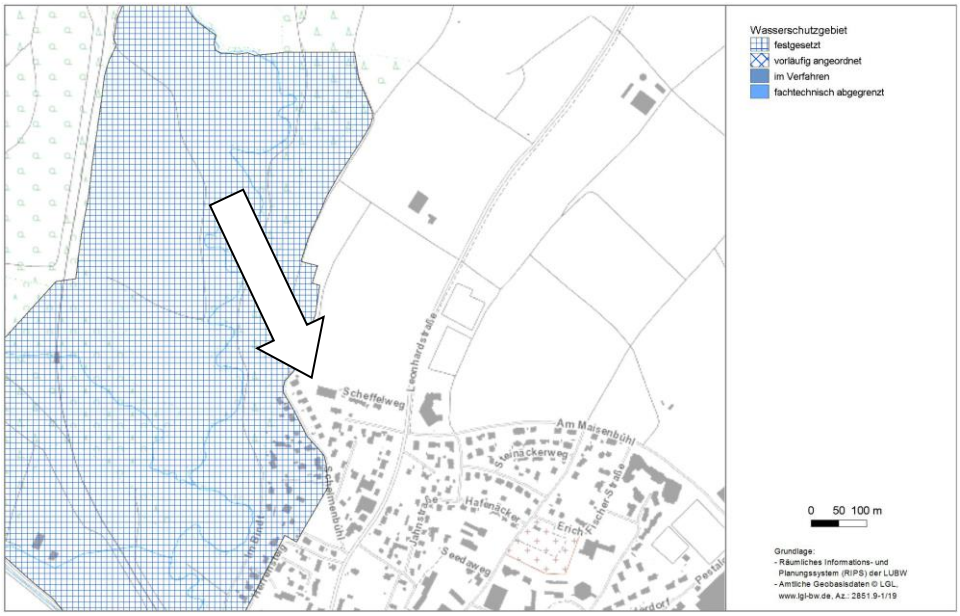
3.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Westlich des Plangebietes verläuft die Stockacher Aach. Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.



LUBW-Gewässerkartierung (ohne Maßstab)

Außerhalb des Plangebietes verläuft im Westen das festgesetzte Wasserschutzgebiet `Herrensteig´ (Zone III).



Festgesetzes Wasserschutzgebiet `Herrensteig´(Quelle. LUBW, ohne Maßstab)

4. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebaulich verträgliche und geordnete Weiterentwicklung des Bauquartiers am Richard-Stocker-Weg geschaffen werden. Dabei sind insbesondere die Lage am Ortsrand, das Siedlungsbild und die vielfältigen Nutzungen zu berücksichtigen. So sollen sich Neu- und Erweiterungsbauten in ihrer Höhenentwicklung und Baugestalt in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Gleichzeitig wird der Erhalt des Charakters als Mischgebiet angestrebt.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung als

- **MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

ausgewiesen. Es enthält zwei durchgehende Baufenster, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche gegliedert sind.

Folgende allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, der sich nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.
Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

- Vergnügungsstätten,

weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Wahlwies und der exponierten Situation am Ortseingang nicht entsprechen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Richard-Stocker-Weg, der von der Leonhardstraße / K 6165 abzweigt und zentral in das Plangebiet führt.

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (`Zufahrtsverbot´) ist entlang der Kreisstraße 6165 ausgewiesen.

Entlang der nördlichen Abgrenzung verläuft eine private Verkehrsfläche / Zufahrt, die ebenfalls von der Leonhardstraße abzweigt.

5.3 Bebauung

Die zwei durchgehenden Baufenster dienen der flexiblen und bedarfsorientierten Parzellierung. Sie halten im Westen und im Osten einen Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie einen Abstand von 2,50 m zum Richard-Stocker-Weg ein. Das südliche Baufenster reicht bis zur Grenze des Geltungsbereichs. Hier gelten die Grenzabstände gem. LBO.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,5 liegt unterhalb der Obergrenze von 0,6 gem. § 17 BauNVO und sichert damit eine Mindest-Freiflächenstruktur.

Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe ist mit 7,00 m festgesetzt. Sie ermöglicht kräftige, zweigeschossige Baukörper, die der vorhandenen Baustruktur entsprechen.

Für bereits vorhandene Gebäude, die die angegebenen Werte zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten, gilt der Bestandsschutz.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 4 je Einzelhaus bzw. 2 je Doppelhaushälfte und 1 je Reihenhauseinheit begrenzt. Damit soll ortsuntypische Verdichtung vermieden und der Erhalt der vorhandenen gemischten Nutzung gesichert werden. Für bereits vorhandene Gebäude gilt der Bestandsschutz.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

- **Fassaden**

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, weil deren Abstrahlung die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte.

- **Dachgestaltung**

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° und begrünte Flachdächer festgesetzt. Diese Dachformen orientieren sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur.

- **Freiflächen**

Zur Minimierung der Flächenversiegelung und zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Flächen, soweit möglich, wasserdurchlässig (z. B. in Form von Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster u. ä.) herzustellen. Mit dieser Maßnahme können auch Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden.

- **Einfriedigungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen zur Sicherung eines ausreichend dimensionierten Seitenstreifens einen Mindestabstand zum Straßenrandvon 0,50 m einhalten.

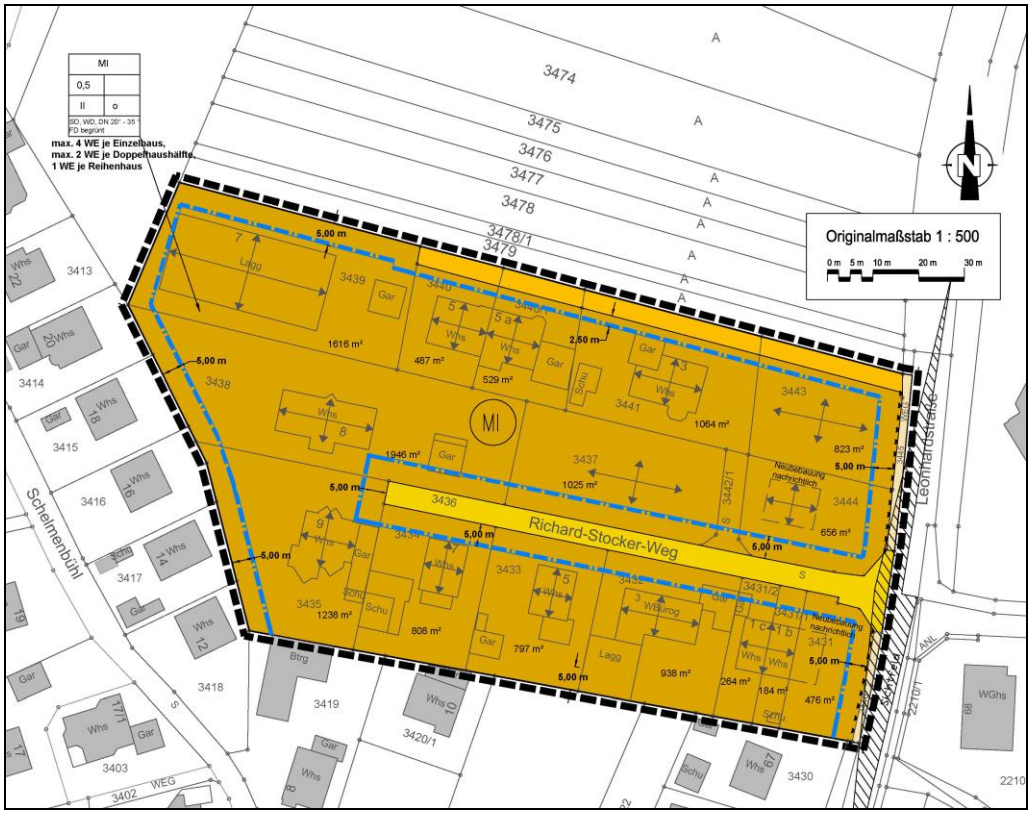
- **Stellplätze**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Es müssen zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Für die Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser sind auf den privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen gem. DWA Regelwerk A-138 nachzuweisen. Im Plangebiet und seinem Umfeld gibt es keinen Regenwasserkanal oder Vorfluter. Die westlich verlaufende Stockacher Aach ist aufgrund der Topographie nicht erreichbar. Erforderliche Notüberläufe können daher an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich aufgrund der angestrebten Neu- und Erweiterungsbebauung auf die Bodenversiegelung. Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Die Freiflächen werden überwiegend als private Grünflächen / Hausgärten genutzt. Diese Bereiche stellen potentiell Brut- und Nahrungshabitate für geschützte Arten dar, wobei das unmittelbare Umfeld des Plangebietes vielfältige Vegetations- und Biotopstrukturen enthält, die von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Mischgebiet (MI)	12.531m²	91 %
öffentliche Verkehrsfläche / Richard-Stocker-Weg	625 m²	5 %
öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg an der Leonhardstraße	108 m²	1 %
private Verkehrsfläche	439 m²	3 %
Gesamt	13.703 m²	100 %