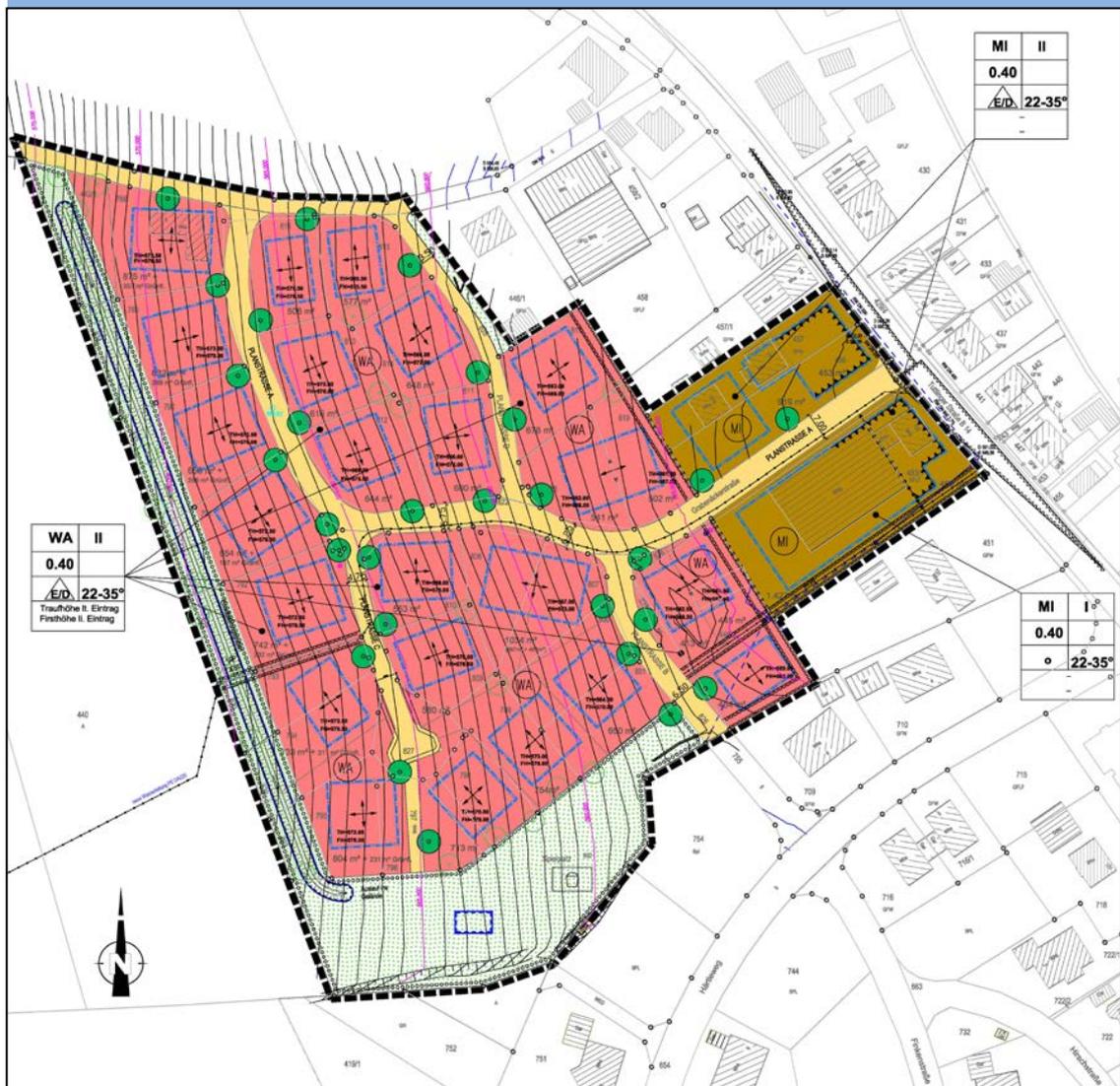


## Bebauungsplan

### 'Grabenäcker – 1. Änderung', OT Windegg (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche  
Bauvorschriften – Pflanzenliste –Begründung - Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)

## Satzungen

der Stadt Stockach über die

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Grabenäcker – 1. Änderung“, OT Windegg  
und  
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grabenäcker – 1. Änderung“, OT  
Windegg.**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 15.02.2017 für den Bebauungsplan "Grabenäcker – 1. Änderung", OT Windegg unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I  
S. 1722), m. W. v. 24.10.2015
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
m. W. v. 20.09.2013
- 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 1991  
S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I,  
S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber,  
S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S.  
501), m. W. v. 01.03.2015
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.  
698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015  
(GBl. 2016 S. 1), m. W. v. 15.01.2016.

## **§ 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 04.01.2017
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 04.01.2017
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 04.01.2017

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 04.01.2017
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 04.01.2017

## **§ 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 Werbeanlagen und Automaten gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. das Verbot von Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

## **§ 4 Inkrafttreten**

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Stockach, 16.02.2017

**rechtskräftig: 03.03.2017**

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

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1., 3., 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baufläche sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 + 8 BauNVO Nr. 6., 7. und 8. zulässigen Anlagen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege und Terrassen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) in m ü. NN = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der maximalen Firsthöhe (FH) in m ü. NN. Sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 2,00m betragen.

**5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält. Der Abstand der Hinterkante der Stellplätze, Carports oder Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf dabei max. 14,0 m betragen.

Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0m betragen.

Im Bereich der als Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

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

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

**7.0 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an der Einmündung der Planstraße A in die Tuttlinger Straße (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen über 0,60 m Höhe freizuhalten.

## **8.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stockach sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## **9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**

### **Lärmschutz**

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes sind zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung nur Betriebe mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von nachts max. 37 dB(A)/m<sup>2</sup> und tags max. 50 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

Für die im ausgewiesenen Mischgebiet an der Tuttlinger Straße gelegenen Grundstücksflächen wird zum Schutz der vorhandenen bzw. möglichen Wohnbebauung gegen den bestehenden Verkehrslärm von der Tuttlinger Str. festgesetzt, dass das resultierende Schalldämmmaß der Außenbaulteile entlang der Tuttlinger Str. (Nordostfassade der Gebäude) von mind. 40 dB(A) und an den Gebäude Stirnseiten (Nordwest- bzw. Südostfassade der Gebäude) von mind. 35 dB(A) betragen muss. Die Dimensionierung hat nach der technischen Baubestimmung DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu erfolgen, die im Stadtbauamt Stockach – Rathaus, Adenauerstraße 4, 78333 Stockach, eingesehen werden kann.

## **10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die straßenbegleitenden Grünflächen (mit Anpflanzungen) werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

Auf der öffentlichen Grünfläche im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Kinderspielplatz angelegt. Geländemodellierungen sind zulässig.

## **11.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

11.1 Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich des straßenbegleitenden Gehweges entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 18/20; 4xv.) gemäß Artenliste zu pflanzen. Für die innerhalb von befestigten Flächen vorgesehenen Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben anzulegen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann nach rechts oder links um jeweils bis zu 5 m abgewichen werden.

11.2 Im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher in lockeren Gruppen entsprechend der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können.

11.3 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) 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.

11.4 Der im Westen bzw. Nordwesten des Planungsgebietes ausgewiesene 10,0 m breite Gehölzstreifen dient der Eingrünung und als Immissionsschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen. Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen, wobei der Pflanz- und der Reihenabstand 1,5 Meter betragen soll. Zusätzlich sollen lose Stein- und Totholzhaufen als Zusatzstrukturen eingebracht werden. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter- Gemisch erfolgen.

Die im "Zeichn. Teil" eingetragenen Baumstandorte sind lediglich beispielhaft und stellen keine Vorgabe hinsichtlich des Standortes dar.

Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste einzugrünen.

## **12.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die Arten des Quellriedes sind im Bereich des Quellriedes dauerhaft zu erhalten und mit standortgerechten Pflanzen zu ergänzen.

Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen im Westen des Planungsgebietes sind dauerhaft zu erhalten.

Die im "Zeichnerischen Teil" als Regenrückhaltebecken dargestellte Fläche dient zur Regenwasserrückhaltung und Grundwasseranreicherung.

Das Becken ist oberhalb der Mittelwasserlinie dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch (pflegeintensiver Magerrasen) dünn einzusäen. Die Dauerpflege erfolgt extensiv durch einen abschnittsweise durchgeführten, zeitlich versetzten Spätherbstschnitt alle 2 - 3 Jahre und ohne Düngung. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Der öffentliche Entwässerungsgraben, der über die Fläche geführt wird, ist zu integrieren. Punktuell sind standortgerechte, heimische Einzelgehölze gemäß der Artenliste zu pflanzen.

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

13.1 Auf den im Zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes ein Retentionsbecken bzw. eine Retentionsmulde zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und zu unterhalten.

13.2 Der im südlichen Teil des Planungsgebietes vorhandene Entwässerungsgraben ist zu erhalten. Vorhandene Verdolungen sind zu öffnen. Nach § 68a WG sind auch kleine Gräben naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Nach § 68b WG ist beiderseits des Grabens ein mind. 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen auszuweisen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Entwässerungsgraben ist in Teilbereichen aufzuweiten und mit wechselfeuchten Übergangsbereichen und Aufweitungen naturnah zu gestalten.

**14.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 2 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

**15.0 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen  
(§ 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 11.2, 11.4 und 13.1 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

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

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Stockach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Stellplatzverpflichtungen
- 4.0 Nebengebäude und Garagen
- 5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenäcker- 1. Änderung“, OT Windegg entspricht.

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

#### **2.1 Fassaden**

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

#### **2.2 Dachgestaltung**

- Zulässig sind
- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Zeltdächer.

Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Satteldächer in Form von gegeneinander versetzten Pultdächern sind nur dann zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,5 m und der Länge insgesamt um max. 4,0 m voneinander abweichen. Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben. Die Pultdachteile können dabei ausnahmsweise auch eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich herzustellen.

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

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Ihre Länge darf insgesamt maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben 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.

Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **3.0 Stellplatzverpflichtungen**

Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.

### **4.0 Nebengebäude und Garagen**

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

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.

Garagen mit Flachdächern sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

### **5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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 und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über der Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

### **5.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Oberflächenwasser ist soweit als möglich zu versickern. Aus diesem Grund sind Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Wege sickerfähig anzulegen. Dachflächenwasser ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, zunächst in Zisternen zu sammeln und dann der Kanalisation zeitverzögernd zuzuführen.

## **5.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme:  
Sockelmauer bis 0,30 m Höhe.

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zu  
Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grenze  
einzuhalten.

Stockach, 16.02.2017

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 Archäologische Denkmalpflege

Im Baugebiet "Grabenäcker" wurden bei der Erschließung archäologische Bodenfunde entdeckt. Bei Erdarbeiten ist möglicherweise mit weiteren 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.

### 3.0 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.

Die Grundwasserstände sind dem ingenieurgeologischen Gutachten zu entnehmen.

### 4.0 Wasserversorgung

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

### 5.0 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

## **6.0 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 erlaubnisfrei auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Soweit überschüssiges Oberflächenwasser anfällt, kann dieses in die öffentlichen Entwässerungsgräben eingeleitet werden, wenn ein direkter Anschluss des Grundstückes gegeben ist. Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

## **7.0 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.

## **8.0 Baumpflanzungen im Straßenraum**

Bei der Baumpflanzung im Straßenraum (insbesondere bei einzelnen Baumscheiben, bei denen der angrenzende Bereich versiegelt wird) sollte eine Bewässerungseinrichtung vorgesehen werden. Die Bäume sind mittels Dreiböcken zu verankern.

## **9.0 Anlage und Unterhaltung der privaten Gartenflächen**

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.

## **10.0 Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 01.09.1991 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.

**11.0            Niedrigenergiebauweise**

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

**12.0            Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

**13.0            Landwirtschaftliche Nutzung**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke, muss mit den sich daraus ergebenden Emissionen und Gülleeintrag gerechnet werden.

**14.0            Klimageräte und Luftwärmepumpen**

Zur Aufstellung / Installation von Klimageräten und Luftwärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen" verwiesen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: <http://www.lai-immissionsschutz.de>

## Pflanzenliste

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 cordata	- Winterlinde

### 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	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

### Heimische Stauden

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

**Kletterpflanzen**

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
Ungefüllte Kletterrosen	
Lonicera perelymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können in der Ausgleichsfläche Streuobstwiese 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 und räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan
3. Planungserfordernis + Planungsziele
4. Inhalte der Planänderung
- 4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften
- 4.3 Maßnahmen der Grünordnung / Ausgleichsflächen- und maßnahmen

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Windegg der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz. Es entspricht exakt dem Geltungsbereich des seit dem Jahr 2000 rechtsgültigen Bebauungsplanes `Grabenäcker` mit einer Fläche von ca. 2,76 ha.

Es wird

- im Norden vom Eschweg,
- im Osten durch die Bebauung entlang der Tuttlinger Straße,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang des Härleweges
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

begrenzt.

Die Fläche weist eine ausgeprägte, nach Osten orientierte Hanglage auf und steigt von ca. 555,00 m ü. NN im Osten auf bis zu 575,00 m ü. NN im Westen an.



Luftbild (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzem landwirtschaftlich genutzt, derzeit wird die Erschließung für das geplante neue Baugebiet fertiggestellt.

## 2. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.

## 3. Planungserfordernis + Planungsziele

Der rechtsgültige Bebauungsplan 'Grabenäcker' weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit insgesamt 29 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäusern aus. Das Plangebiet ist mit Ausnahme des ausgewiesenen Mischgebietes und eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet bis heute unbebaut. Nachdem sich seit dem Satzungsbeschluss vor 16 Jahren die Anforderungen an die Grundstücksgrößen und die Art der Bebauung deutlich verändert haben, sollen die Inhalte des Bebauungsplanes im Rahmen der 1. Änderung an zeitgemäße Verhältnisse angepasst werden, ohne jedoch das grundsätzliche Ziel einer städtebaulich sinnvollen Bebauung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte zu vernachlässigen. Gleichzeitig soll das Planwerk durch eine Straffung und Bereinigung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Handhabung übersichtlicher und einfacher werden.



Rechtsgültiger Bebauungsplan 'Grabenäcker' (ohne Maßstab)

#### **4. Inhalte der Planänderung**

##### **4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen**

- **Grundstückszuschnitt / Grundstücksgrößen**

Der Zuschnitt der Baugrundstücke und ihre Größen werden so verändert, dass im Allgemeinen Wohngebiet zwar nur noch ca. 23 Baugrundstücke dargestellt sind, die jedoch ausnahmslos mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus bebaut werden können. Die bisherige Einteilung in Grundstücke für Einzelhäuser und für Doppelhäuser entfällt zugunsten einer flexibleren und flächensparenderen Bebauung.

- **Art der Baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes bleibt unverändert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll die gem. § 4 (1) Nr. 2 ausnahmsweise zulässige Nutzung – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – nicht ausgeschlossen werden, weil diese Nutzung innerhalb der dörflichen Struktur von Windegg vertretbar erscheint, die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes ausreichend leistungsfähig ist und städtebauliche belange, die dieser Nutzung entgegen stehen könnten, nicht erkennbar sind.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher differenziert für einzelne Bauquartiere festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,35 wird für das gesamte Plangebiet zugunsten einer flächensparenden Bebauung einheitlich auf 0,40 erhöht. Mit der bisherigen reduzierten GRZ wäre die Bebauung einiger Grundstücke mit einem Doppelhaus nicht möglich.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt für das gesamte Plangebiet, weil es für diese Festsetzung aus städtebaulicher und auch aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht keine Erfordernis gibt. Ihr Entfall trägt zur Vereinfachung und besseren Handhabung des Planwerks bei.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bisher die zwei- und dreigeschossige Bebauung zulässig, wobei die Dreigeschossigkeit nur bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe und steilem Dach möglich ist. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Dachneigung mit Blick auf zeitgemäße Bauformen reduziert, so dass künftig im gesamten WA zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die differenziert festgesetzte ein- und zweigeschossige Bauweise im ausgewiesenen Mischgebiet bleibt unverändert.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Werte werden lediglich im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes geringfügig verändert, um sie besser an die vorhandene Topographie anzupassen.

- **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, mit der – mit Ausnahme des südlich der Planstraße A gelegenen Mischgebietes – Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden so verändert, dass alle Baugrundstücke sowohl mit Einzel- wie auch mit Doppelhäusern bebaubar sind und insgesamt eine flexiblere Bebauung möglich wird. Diese Änderung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ermöglicht zeitgemäße Bau- und Wohnformen.

- **Stellung der baulichen Anlagen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die zulässigen Firstrichtungen so festgesetzt, dass die Gebäude mit ihrer Traufseite immer weitgehend parallel oder im rechten Winkel zur Straße angeordnet sind. Damit ist eine flexible Bebauung bei gleichzeitiger Einhaltung der angestrebten städtebaulichen Struktur gewährleistet.

- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die bisher auf einzelne Bauquartiere bezogene Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird einheitlich für das gesamte Plangebiet auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es werden keine Geh- und Fahrrechte, sondern nur Leitungsrechte benötigt, die durch die Verlegung von Leitungstrassen in öffentliche Verkehrsflächen reduziert werden. Alle Leitungsrechte werden einheitlich zugunsten der Stadt Stockach sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

- **Dachgestaltung**

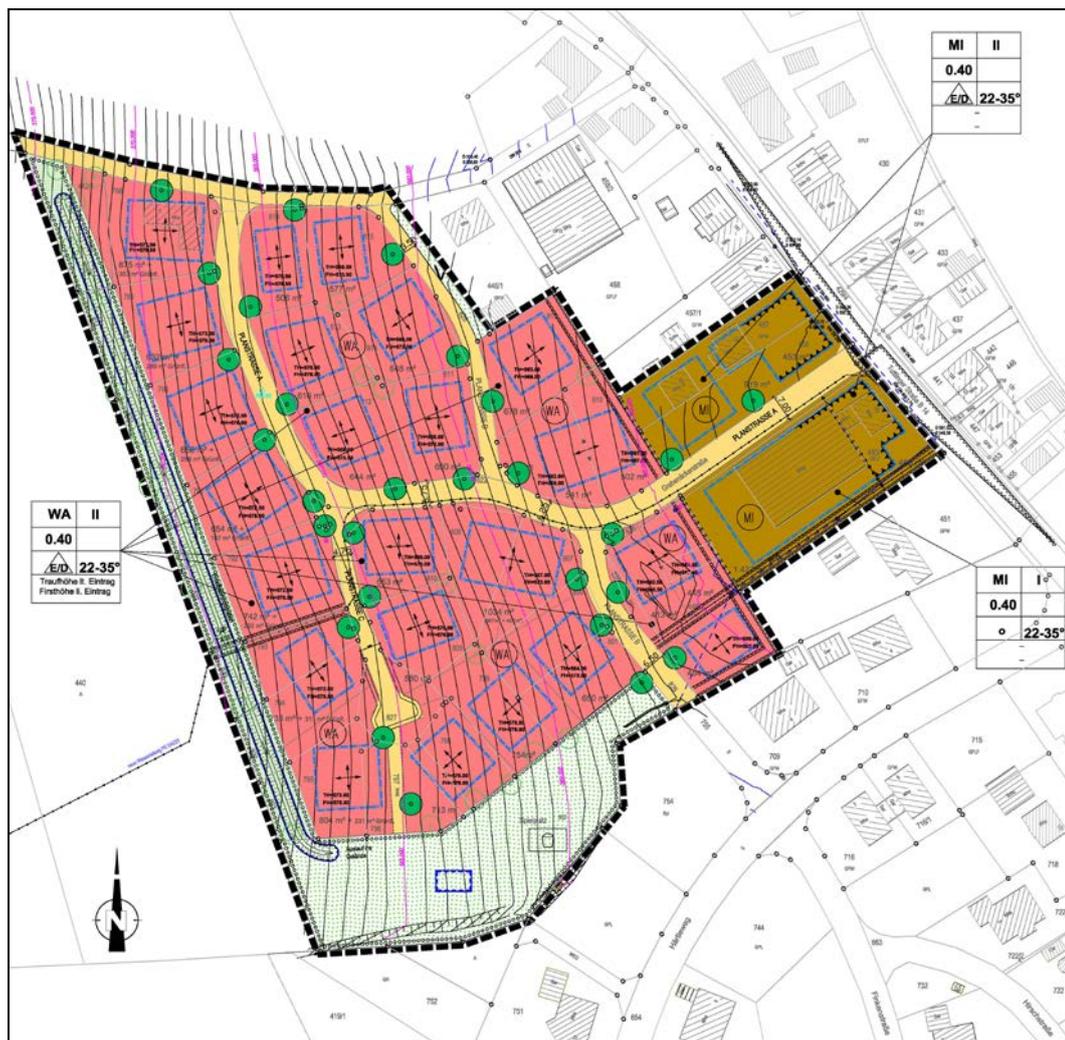
Zugunsten zeitgemäßer Bauformen werden zulässigen Dachformen um Walmdächer und Zeltdächer ergänzt und die Dachneigung auf 22° bis 35° reduziert. Damit wird eine zusätzliche Bauvorschrift erforderlich, wonach Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig sind. Bei geringeren Dachneigungen würden die Dachaufbauten dominieren und zwangsläufig fast bis zum First reichen. Dies hätte unharmonische und unruhige Dachlandschaften zur Folge.

- **Stellplatzverpflichtung**

Im gesamten Plangebiet sind einheitlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Gliederung in Bauquartiere entfällt zugunsten des Grundsatzes der Gleichbehandlung einer einfacheren Handhabung des Planes.

- **Einfriedigungen**

Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend konkretisiert, dass Einfriedigungen nicht allgemein zu Grundstücksgrenzen, sondern zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten müssen.



Rechtsplan der 1. Änderung (ohne Maßstab)

#### 4.3 Maßnahmen der Grünordnung / Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt, ebenso die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung. Lediglich die Erhaltungsgebote für einige Bäume im Süden des Plangebietes wurden gestrichen, weil die Bäume abgängig sind bzw. schon entfernt wurden. Die ausgewiesene Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) ist im Eigentum der Stadt Stockach, die im Zuge der Spielplatzgestaltung entsprechende Neupflanzungen vorsieht.

Durch die einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 für das gesamte Plangebiet vergrößert sich zwar die mögliche überbaubare Fläche. Dieser Wert ist jedoch im Verhältnis zum Gesamtgebiet als geringfügig anzusehen und wirkt sich nicht negativ auf die angestrebten ökologischen Funktionen aus.