

# **Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In den Erlen“ Hindelwangen der Stadt Stockach**

**Stand: 30.03.2007**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)/BauNVO**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Großflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- 2.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe - TH - (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf m ü.NN festgesetzt.
- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe - FH - wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf m ü. NN festgesetzt.

#### **Änderung 2007 für WA 4**

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

- 2.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe – TH - (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) beträgt 5.50 m über Straßenoberkante.
- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe – FH – beträgt 10,50 m über Straßenoberkante.

### **3.0 Bauweise**

Im Baugebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gem. Eintrag in der Planzeichnung:

- E - es sind nur Einzelhäuser zulässig
- ED - es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### **4.0 Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

### **5.0 Nebenanlagen**

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Baugebiet auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Der Abstand der Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 3,0 m betragen.

### **6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- 6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Im Planungsgebiet dürfen die Stellplätze, Carports und Garagen nicht tiefer im Grundstück liegen als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält.
- 6.2 Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen.
- 6.3 Die Garagen der Doppelhäuser und Hausgruppen sind im Gebäude zu integrieren, sofern die Abstände zur Verkehrsfläche nicht eingehalten werden.

## **7.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Für den Planungsgebiet wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

## **8.0 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First -bzw. Gebäude-richtung festgesetzt.

## **9.0 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen über 0,60 m freizuhalten.

## **10.0 Verkehrsflächen**

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.  
Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

## **11.0 Entwässerungsmulden**

Zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Plan-gebiet Entwässerungsmulden ausgewiesen.

Der Abfluss darf nicht beeinträchtigt werden. Die Anlegung von verdolten Zu- und Abfahrten ist nicht zulässig.

## **12.0 Grünflächen**

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird als Grünfläche ausgewiesen. Diese ist mit 12 Obsthochstämmen entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

## **13.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

13.1 Im Bereich der öffentlichen Parkierungsfläche entlang der Straße sind großkronige Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen.

13.2 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum aus der beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar.

## **14.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

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**

Das Planungsgebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Obstbäume, Wiesen).

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 13.2 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 13.1, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

## **B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 74 LBO) „In den Erlen“ Hindelwangen der Stadt Stockach**

### **1. Dachgestaltung**

- 1.1. Es sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen werden für die Pultdächer und Satteldächer gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.
- 1.2 Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.
- 1.3 Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.
- 1.4 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig. 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.
- 1.5 Dacheinschnitte sind nur bis zu  $\frac{1}{4}$  Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig.
- 1.6 Gauben und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.
- 1.7 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **2. Erforderliche Zahl der Stellplätze**

Im Planungsgebiet werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst herzustellen.

### **3. Nebengebäude und Garagen**

- 3.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit Pult- oder Satteldächern zu versehen, die annähernd in gleicher Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude auszuführen sind.
- 3.2 Nebengebäude, Garagen und Carports mit Dächern unter 10° können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden.

#### **4. Gesamtgestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Dachform, Dachneigung, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials einheitlich zu gestalten.

#### **5. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 5.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Heckenpflanzungen zulässig. Zur öffentlichen Straße sind ausnahmsweise auch Sockel aus Beton oder Naturstein bis 0,3 m und Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich waren, sind im Bauantrag darzustellen.
- 5.3 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die neu anzulegenden privaten und öffentlichen Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) auszuführen.

#### **6. Flächen für Aufschüttungen**

Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen sind zulässig. Die Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1:3 und flacher) anzupassen.

#### **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

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

Soweit ein direkter Anschluss an die offenen Entwässerungsgräben möglich ist, ist es dort abzuleiten.

### **D 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 archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe Jürgen Hald (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229, 0171/3661323) frühzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten oder anderen Bodeneingriffen zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich zu melden (s.o.) und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und dem Kreisarchäologen Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 3. Baugrund

Bezüglich des Baugrundes wird auf das Geotechnische Gutachten 01126/U der Ingenieurgemeinschaft Wibel, Leinenkugel + Partner, Kirchzarten vom 28.06.2001 verweisen.

### Untergrundverhältnisse

Wechselagerung ungelagerter Moräneböden mit glaziofluviatilen Sanden und Kiesen. Überwiegend sandig, tonig, kiesige Schluffe mit stark wechselnder Konsistenz von breiig bis halbfest. Räumlich stark wechselhafte Untergrundverhältnisse.

### Grundwasser

- Grundwasser vorhanden mit Fließrichtung nach Nordosten.
- Gemessene Flurabstände zwischen 2,36 m und 0,94 m.
- Grundwasseranstieg bis zum Geländeniveau möglich.

### Allgemeine Bebaubarkeit

- Flachgründung auf tragender Bodenplatte oder auf Einzel- und Streifenfundamenten möglich, bei „mittelmäßiger“ Belastbarkeit des Baugrundes.
- Gegebenenfalls örtlicher Bodenersatz erforderlich.
- Untergeschosse müssen wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden.
- Wegen ausfließenden Bodenschichten Zusatzmaßnahmen bei Baugruben, wie z.B. Wasserhaltung, Auflastfilter und dergleichen erforderlich.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich, da Untergrund zu gering durchlässig und Grundwasser zu hoch.

#### **4. 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.

#### **5. Wasserversorgung**

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

#### **6. Schmutzwasser**

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

#### **7. Altlasten und Erdarbeiten**

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Entsprechend dem Geotechnischen Gutachten 01126/U der Ingenieurgesellschaft Wibel, Leinenkugel + Partner, Kirchzarten vom 28.06.2001 kann kaum damit gerechnet werden, dass im Boden Altlasten vorliegen.

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. Niedrigenergiebauweise**

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

#### **9. Stromversorgung**



Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

## 10.0 Schallschutz

Im Rahmen der „Gutachtlichen Stellungnahme“ P9904 der GSA Limburg GmbH wurden messtechnische und theoretische Untersuchungen zur Überprüfung der Immissionswerte der Nellenburg - Halle durchgeführt.

Nach Aussage der Gutachtlichen Stellungnahme ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den abendlichen Ruhezeitblock im nordöstlichen Bereich der geplanten Bebauung bei max. Betrachtung nach 18 BImSchV eine Abstandsfläche von 12 m zum Straßenrand erforderlich.

Für „normale“ Abfahrten nach BImSchV wurde eine Abstandsfläche von 7,5 m zum Straßenrand ermittelt.

Radolfzell, den 13. Nov. 2002

Stockach, den 13. Nov. 2002

Ingenieurbüro Pietsch GmbH  
Fritz-Reichle-Ring 21  
78315 Radolfzell

.....  
Planer

.....  
Stolz, Bürgermeister

